

Halfjaarlijks
financieel
verslag

15



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2015

- Het netto courant resultaat over H1 2015 bedraagt 41,4 miljoen euro of 2,32 euro per aandeel, wat een stijging per aandeel inhoudt van 14,0%, ten opzichte van H1 2014.
- WDP verhoogt voor 2015, na de sterke eerste jaarhelft en de aangekondigde acquisities, de ambitie voor het netto courant resultaat van 4,50 tot 4,70 euro per aandeel (circa 85 miljoen euro), een stijging met 15% ten opzichte van 2014.
- Tevens verhoogt WDP zijn dividendverwachting voor 2015 van 3,60 tot 3,75 euro per aandeel, een beoogde stijging met 10% ten opzichte van 2014.

Samenvatting¹

- Het netto courant resultaat over H1 2015 bedraagt 41,4 miljoen euro, een stijging met 26,0% in vergelijking met H1 2014 (32,9 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel² over H1 2015 stijgt met 14,0% tot 2,32 euro, tegenover 2,04 euro in H1 2014.
- De bezettingsgraad³ bedraagt 97,5% op 30 juni 2015, stabiel tegenover 97,6% per 31 december 2014. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,7 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 juni 2015 bedraagt de schuldgraad 58,2% tegenover 55,8% op het einde van 2014. De reële waarde van de portefeuille⁴ bedraagt 1.805,9 miljoen euro in vergelijking met 1.567,3 miljoen euro eind 2014.
- De NAV (EPRA)⁵ bedraagt 40,3 euro op 30 juni 2015, tegenover 39,2 euro op 31 december 2014.

¹ Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. 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%).

² Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 17.849.824 gedurende H1 2015.

³ 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.

⁴ De portefeuillevaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen. Indien de zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 1.720,9 miljoen euro tegenover 1.492,1 miljoen euro eind 2014.

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

- Na de recent aangekondigde acquisities, bedraagt het totale investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2013-16 circa 700 miljoen euro. Met dit pakket aan investeringen is ruim 85% van de beoogde groei van de portefeuille (circa 800 miljoen euro tot 2,0 miljard euro) geïdentificeerd en zit WDP op schema om de recent verhoogde doelstellingen binnen het groeiplan 2013-16 te realiseren.⁶
- In het eerste halfjaar van 2015 kan WDP zijn toekomstige patrimonium in Roemenië door de opstart van vijf nieuwbouwprojecten verdubbelen tot in totaal circa 100.000 m² aan verhuurbare oppervlakte.⁷
- WDP heeft gebruik gemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedginginstrumenten te verlengen⁸, hetgeen leidt tot een betere visibiliteit op de winsten en wat een onmiddellijke besparing oplevert, resulterend in een gemiddelde kost van de schulden die is gedaald tot 2,8%⁹.
- Verhoging van de ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2015 tot 4,70 euro per aandeel (voorheen 4,50 euro) (circa 85 miljoen euro, voorheen circa 82 miljoen euro), met name een stijging met 15% ten opzichte van 2014. Van de beoogde stijging van 15% is ongeveer 9% (0,35 euro per aandeel) gerelateerd aan de sterke groei van de portefeuille in 2014-15, en 6% (0,25 euro per aandeel) gedreven door de verlaging van de kost van de schulden.
- Op basis hiervan wordt een verhoging van het dividend voor 2015 (uitbetaalbaar in 2016) vooropgesteld tot 3,75 euro bruto per aandeel (voorheen 3,60 euro), opnieuw een stijging en dit met 10%, gebaseerd op een laag uitkeringspercentage van circa 80%.

⁶ Zie persbericht van 11 februari 2015.

⁷ Op basis van 100% van de investering.

⁸ Meer bepaald werden een aantal bestaande 'Interest Rate Swaps' verlengd door deze op cash-neutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

⁹ Met inbegrip van de obligatie-uitgifte die net na balansdatum werd gerealiseerd en gebaseerd op een indekkingsgraad of hedge ratio van 77%.

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2015	1
Samenvatting	1
1. Risicofactoren	4
2. Tussentijds beheerverslag	5
2.1. Geconsolideerde kerncijfers	5
2.2. EPRA-metrics	6
2.3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2015	6
2.4. Transacties en verwezenlijkingen	16
2.5. Beheer van financiële middelen	24
2.6. Vooruitzichten	29
3. Aandelen en obligaties	30
3.1. Het aandeel	30
3.2. De obligaties	32
3.3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming	32
3.4. Financiële agenda	33
4. Vastgoedverslag	34
4.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	34
4.2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië	39
4.3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen	40
5. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2015	43
5.1. Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening per 30 juni 2015	43
5.2. Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat	44
5.3. Componenten van het nettoresultaat	44
5.4. Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2015	45
5.5. Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	46
5.6. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	47
5.7. Toelichtingen	48
6. Verslag van de commissaris	62
7. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	64

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 beheren en zoveel mogelijk te minimaliseren.

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 2014* dat kan worden geraadpleegd via www.wdp.be.

2. Tussentijds beheerverslag

2.1. Geconsolideerde kerncijfers

KERNCIJFERS

OPERATIONEEL	30.06.2015	31.12.2014
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1 805,9	1 567,3
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,9	8,0
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	7,1	7,3
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in j)	6,7	7,1
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,5	97,6
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	-1,2	0,0
Operationele marge ⁶ (in %)	92,2	91,6

FINANCIEEL	30.06.2015	31.12.2014
Schuldgraad ⁷ (in %)	58,2	55,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,0	3,3
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,9	3,5
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	3,9	3,5
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	4,3	4,1
Hedge ratio ⁹ (in %)	77	82
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹⁰ (in j)	7,1	6,7

RESULTAAT (in miljoen euro)	30.06.2015	30.06.2014
Vastgoedresultaat	58,5	49,3
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	53,9	45,1
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-12,4	-11,9
Netto courant resultaat (inclusief aandeel joint ventures) (EPRA)	41,4	32,9
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 40)	7,6	1,6
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	14,4	-11,0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 16)	-1,7	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	61,8	23,4

GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)	30.06.2015	30.06.2014
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2,11}	2,32	2,04
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	0,43	0,10
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,81	-0,68
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-0,10	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	3,46	1,45
NAV (IFRS) ¹¹	37,3	31,4
NAV (EPRA) ^{2,11}	40,3	35,1
NNNAV (EPRA) ²	36,8	31,0

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 2015 tegenover H1 2014.

⁷ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV.

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

⁹ Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten (inclusief de obligatie-uitgifte met vaste rente uitgegeven na balansdatum).

¹⁰ Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen (inclusief de obligatie-uitgifte met vaste rente uitgegeven na balansdatum).

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

2.2. EPRA-metrics

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN*	30.06.2015	31.12.2014
EPRA-resultaat (in euro per aandeel)**	2,32	2,04
EPRA NAV (in euro per aandeel)	40,3	39,2
EPRA NNNNAV (in euro per aandeel)	36,8	34,6
EPRA Net Initial Yield (in %)	7,1	7,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	7,1	7,3
EPRA-leegstand (in %)	2,7	2,6
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,4	9,4
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,0	9,1

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

** Op basis van een vergelijking H1 2015 tegenover H1 2014.

2.3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2015

Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over de eerste jaarhelft 2015 bedraagt 41,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 26,0% tegenover het resultaat van 32,9 miljoen euro over dezelfde periode in 2014. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 2,32 euro, een stijging van 14,0% tegenover 2,04 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode¹⁰. Met dit resultaat presteert WDP boven de initieel gestelde verwachtingen voor 2015.¹¹

Deze stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2014-15 naar aanleiding van onder andere het gerealiseerde acquisitievolume, de opgeleverde voorverhuurde projecten en de consistent hoge bezettingsgraad. Daarnaast werden de operationele kosten onder controle gehouden en kon via actief beheer van de schulden de kost ervan gevoelig verlaagd worden.

¹⁰ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste jaarhelft van 2015 bedraagt 17.849.824, rekening houdende met de creatie van 681.828 nieuwe aandelen naar aanleiding van de acquisitie van de site te Bornem en 386.788 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

¹¹ Zie persbericht van 12 februari 2014 en het Jaarlijks financieel verslag 2014.

Dit alles bevestigt WDP's ambitie om het dividend voor 2015 opnieuw te laten stijgen, dit met 10% tegenover 2014 tot 3,75 euro bruto per aandeel over het boekjaar 2015 (uitbetaalbaar in 2016) (voorheen 3,60 euro), gebaseerd op een laag uitkeringspercentage van circa 80%.

**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening over het eerste semester van 2015
(analytisch schema)**

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	30.06.2015	30.06.2014
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	54 166	45 134
Opbrengsten van zonne-energie	4 513	3 826
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-193	337
Vastgoedresultaat	58 486	49 297
Vastgoedkosten	-1 686	-1 398
Algemene kosten van de vennootschap	-2 874	-2 767
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	53 926	45 132
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-12 366	-11 921
Belastingen op netto courant resultaat	-120	-40
Latente belastingen op netto courant resultaat	-300	-250
Aandeel in het resultaat van joint ventures	289	-44
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)	41 429	32 876
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	7 801	1 887
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		13
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-153	-287
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	7 648	1 612
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)		
Herwaardering van de financiële instrumenten	14 381	-11 043
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	14 381	-11 043
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)		
Afschrijving zonnepanelen	-1 493	n.r.
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-212	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen (IAS 16)	-1 706	n.r.
NETTORESULTAAT (IFRS)	61 753	23 445

KERNRATIO'S	30.06.2015	30.06.2014
<i>(in euro)</i>		
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel *	2,32	2,04
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) / aandeel *	0,43	0,10
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39) / aandeel *	0,81	-0,68
Afschijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16) / aandeel *	-0,10	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) / aandeel *	3,46	1,45
Netto courant resultaat / aandeel **	2,24	1,99
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17 849 824	16 145 370
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 507 260	16 539 564

* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

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

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 58,5 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2015, een stijging met 18,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (49,3 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2014-15 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar licht gedaald (-1,2%)¹². Het vastgoedresultaat omvat tevens 4,5 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 3,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar toen er minder zonne-instraling was). Het vastgoedresultaat bevat tevens een daling van de rubriek *Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten* als gevolg van de toepassing van de IFRIC 21-norm waarbij de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend wordt op 1 januari 2015 en tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst wordt erkend op 1 januari 2015. Het netto-effect van de vastgoedbelasting voor een boekjaar wordt bijgevolg vanaf 1 januari van dat lopende boekjaar volledig ten laste genomen¹³.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 53,9 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2015, een stijging met 19,5% tegenover dezelfde periode vorig jaar (45,1 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 4,6 miljoen euro over het eerste semester, een stijging met 0,4 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2014. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge¹⁴ over het eerste semester van 2015 92,2% bedraagt – in lijn met dezelfde periode in 2014 (91,6%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39)* bedraagt -12,4 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2015, een beperkte stijging tegenover vorig jaar (-11,9 miljoen euro) ondanks een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden. De totale financiële schulden bedragen 1.026,5 miljoen euro op 30 juni 2015, ten opzichte van 863,8 miljoen euro op het einde van 2014. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,9% in het eerste semester van 2015 tegenover 3,6% gedurende dezelfde periode in 2014. Deze daling is voornamelijk het gevolg van het recent verlengen van de bestaande hedging instrumenten, waardoor er een betere visibiliteit is op de winsten en er een onmiddellijke besparing kon worden gerealiseerd.

¹² Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

¹³ De impact van het volledig ten laste nemen van deze belastingen in de eerste jaarhelft, bedraagt circa -0,8 miljoen euro. In de halfjaarcijfers geldt voor het eerst de toepassing van de IFRIC 21-norm. Deze boekingsmethode heeft geen invloed op het resultaat voor het volledige boekjaar, maar enkel op spreiding in de tussentijdse kwartaalresultaten. De toepassing werd niet retrospectief toegepast. Zou de norm vorig boekjaar zijn toegepast, dan zou het resultaat voor het eerste halfjaar van 2014 0,7 miljoen euro lager geweest zijn.

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

Netto courant resultaat (EPRA)

Het *netto courant resultaat (EPRA)* van WDP over het eerste halfjaar van 2015 bedraagt 41,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 26,0% tegenover het resultaat van 32,9 miljoen euro in 2014. Per aandeel houdt dit een stijging in met 14,0% van 2,04 tot 2,32 euro.

Resultaat op de portefeuille (IAS 40)

Het *resultaat op de portefeuille (IAS 40)* over het eerste semester van 2015 bedraagt +7,6 miljoen euro¹⁵ of +0,43 euro per aandeel¹⁶. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +1,6 miljoen euro of +0,10 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2015: België (-2,3 miljoen euro), Nederland (+11,9 miljoen euro), Frankrijk (-1,7 miljoen euro) en Roemenië (-0,2 miljoen euro).

Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)¹⁷

De impact van *IAS 39* bedraagt 14,4 miljoen euro of 0,81 euro per aandeel in de loop van het eerste semester van 2015 (tegenover -11,0 miljoen euro of -0,68 euro per aandeel in de eerste jaarhelft van 2014). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 30 juni 2015 als gevolg van een stijging van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2015.

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 netto-boekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen gedaan, 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 2015. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische

¹⁵ Dit is inclusief het aandeel in het resultaat op de portefeuille van joint ventures.

¹⁶ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 17.849.824 over de eerste jaarhelft van 2015.

¹⁷ 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.

voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Nettoresultaat (IFRS)

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille (IAS 40) en de herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39), leiden tot het *nettoresultaat* in de eerste jaarmidde van 2015 van 61,8 miljoen euro (in vergelijking met de eerste jaarmidde van 2014 waar dit 23,4 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 61,8 miljoen euro en het netto courant resultaat van 41,4 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39) en de positieve waardeschommeling van de portefeuille (IAS 40).

Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2015

GECONSOLIDEERDE BALANS	30.06.2015	31.12.2014
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Immateriële vaste activa	130	93
Vastgoedbeleggingen	1 687 400	1 461 814
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	73 613	63 699
Financiële vaste activa	13 887	13 573
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 352	4 500
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	3 307	3 333
Vaste activa	1 781 689	1 547 013
Activa bestemd voor verkoop	903	1 346
Handelsvorderingen	14 808	6 125
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 894	13 922
Kas en kasequivalenten	823	234
Overlopende rekeningen	2 370	1 691
Vlottende activa	23 800	23 318
TOTAAL ACTIVA	1 805 488	1 570 331
Kapitaal	143 654	135 329
Uitgiftepremies	304 426	239 399
Reserves	179 891	174 016
Nettoresultaat van het boekjaar	61 753	64 750
Eigen vermogen	689 724	613 494
Langlopende verplichtingen	818 843	734 328
Langlopende financiële schulden	760 999	664 928
Andere langlopende verplichtingen	57 844	69 400
Kortlopende verplichtingen	296 921	222 509
Kortlopende financiële schulden	265 493	198 886
Andere kortlopende verplichtingen	31 429	23 623
Verplichtingen	1 115 764	956 837
TOTAAL PASSIVA	1 805 488	1 570 331

KERNRATIO'S		30.06.2015	31.12.2014
<i>(in euro)</i>			
NAV (IFRS) / aandeel		37,3	35,2
NAV (EPRA) / aandeel		40,3	39,2
Koers van het aandeel		69,3	62,7
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)		72,1%	60,0%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)*		1 805,9	1 567,3
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad		1 051,0	876,8
Balanstotaal		1 805,5	1 570,3
Schuldgraad**		58,2%	55,8%

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

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

Vastgoedportefeuille¹⁸

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (*fair value*¹⁹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40 op 30 juni 2015, 1.720,9 miljoen euro tegenover 1.492,1 miljoen euro bij de start van het boekjaar²⁰. Samen met de waardering aan *fair value* van de investeringen in zonnepanelen²¹, stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.805,9 miljoen euro in vergelijking met 1.567,3 miljoen euro eind 2014.

Deze waarde van 1.805,9 miljoen euro omvat voor 1.614,7 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 57,6 miljoen euro met onder meer de projecten in België te Londerzeel, Bornem en Willebroek en in Nederland te Soesterberg en Papendrecht en in Roemenië te Braila, Brasov en Ploiesti. Daarnaast zijn er de grondreserves, onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt, Tiel en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 47,7 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 juni 2015 gewaardeerd tegen een *fair value* van 85,0 miljoen euro. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

Eigen vermogen

Het *eigen vermogen van de groep (IFRS)* bedroeg 689,7 miljoen euro per 30 juni 2015, ten opzichte van 613,5 miljoen euro eind 2014. Deze stijging is voornamelijk gedreven door de winstgeneratie in de eerste jaarhelft en met inbegrip van de uitkering van het dividend over het boekjaar 2014 (waarbij ruim 55% van de aandeelhouders koos voor een inbreng van de dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen) en de kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie. *Het eigen vermogen van de groep (EPRA)*, onder meer abstractie makend van de (negatieve) mark-to-market (M-t-M)-waarde van de afgesloten rente-indekkingen (conform IAS 39), bedraagt 745,2 miljoen euro per 30 juni 2015.

NAV per aandeel

De NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 40,3 euro per 30 juni 2015. Dit betekent een daling van 1,1 euro tegenover een NAV (EPRA) per aandeel op 31 december 2014 van 39,2 euro als gevolg van de dividenduitkering over het boekjaar 2014. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt op 30 juni 2015 37,3 euro per aandeel tegenover 35,2 euro op 31 december 2014.

¹⁸ Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. 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%).

¹⁹ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (www.beama.be).

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

²¹ 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 jaarhelft van 2015 gestegen van 863,8 miljoen euro op 31 december 2014 tot 1.026,5 miljoen euro per eind juni 2015, als gevolg van de gerealiseerde acquisities en de in uitvoering zijnde projecten. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot Gereguleerde VastgoedVennootschappen, stegen van 876,8 miljoen euro naar 1.051,2 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.570,3 miljoen tot 1.805,7 miljoen euro. De schuldgraad evolueerde tijdens het eerste semester van 2015 naar 58,2% per 30 juni 2015, tegenover 55,8% per 31 december 2014.

2.4. Transacties en verwezenlijkingen

Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet gedurende de eerste jaarhelft van 2015 het hoge niveau van bezettingsgraad op peil te houden. Op 30 juni 2015 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,5% tegenover 97,6% op het einde van 2014. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 11% van de huurcontracten die in 2015 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen reeds 93% verlengd worden (tegenover ruim 70% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

Aankopen

In de eerste helft van 2015, konden een reeks acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van ongeveer 185 miljoen euro. WDP verwacht hier een globaal initieel bruto huurrendement van circa 7,25% te genereren.

België

Bornem, Sluisweg 32: strategische XXL-site te Bornem, met name een multimodale FMCG-campus voor DHL Supply Chain, van in totaal ongeveer 100.000 m², gelegen op concessiegrond nabij de containerterminal van Willebroek. De site bestaat uit circa 72.000 m² reeds opgeleverde magazijnruimte en ongeveer 18.000 m² magazijnruimte in aanbouw met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2015²²². Er bestaat tevens een akkoord met professioneel vastgoedontwikkelaar MG Real Estate betreffende de mogelijke realisatie op termijn van een derde fase van ongeveer 13.000 m² (in functie van verhuring aan DHL Supply Chain). De acquisitie van deze site is gerealiseerd op 31

²²²² Zie ook "Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering – België".

maart 2015 via de verwerving door WDP van 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV²³, die de rechten bezit op deze site. De prijs van de aandelen van MLB NV is gebaseerd op de globale investeringswaarde van het door deze vennootschap aangehouden vastgoed van circa 58 miljoen euro (inclusief het project in aanbouw ter waarde van 10 miljoen euro). Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 48,0 miljoen euro, waarvan een bedrag van (ongeveer) 5,5 miljoen euro werd toegewezen aan de post *Kapitaal* en een bedrag van (ongeveer) 42,5 miljoen euro aan de post *Uitgiftepremies*.

Bovendien kon WDP begin mei 2015 de verwerving van twee PV-installaties met een gezamenlijk geïnstalleerd vermogen van 3MWp op het dak van bovengenoemde MLB-site te Bornem finaliseren. Deze acquisitie met een globale investeringswaarde van circa 8 miljoen euro en geannualiseerde inkomsten van circa 1 miljoen euro, is gerealiseerd door overname van 100% van de aandelen in de vennootschappen Suncop I NV en Suncop 2 BVBA.

Asse, Z4 Broekooi 290: deze site, voorheen eigendom van de Britse logistieke investeerder Segro met directe ontsluiting gezien gelegen aan de Brusselse ring, betreft een magazijn met kantoren van in totaal ongeveer 26.000 m² op een terrein van 5 ha, integraal verhuurd aan papier- en verpakkingsbedrijf Antalis. Deze transactie werd gerealiseerd begin januari 2015 en betreft een investeringsbudget van ongeveer 11 miljoen euro²⁴. Het huurcontract loopt heden nog tot eind mei 2016, waarna WDP de intentie heeft om de site geheel of gedeeltelijk te herontwikkelen in functie van voorverhuring.

Willebroek, Victor Dumonlaan: site in het verlengde van de containerterminal te Willebroek. Op een oppervlakte van 7,5 ha zal MG Real Estate een site ter grootte van circa 40.000 m² realiseren. In een eerste fase werd een logistiek gebouw van ongeveer 15.000 m² gerealiseerd dat midden juni 2015 werd opgeleverd en aangekocht door WDP. In een tweede fase wordt deze oppervlakte mogelijks verdubbeld, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016.²⁵ Beide fases zijn verhuurd aan Damco op basis van een 3-6-9-huurcontract. Damco wenst op de nieuwe site te Willebroek zijn logistieke activiteiten tussen de haven van Antwerpen en Brussel te consolideren. Op de site blijft daarenboven nog ongeveer 10.000 m² aan ontwikkelingspotentieel beschikbaar. WDP verwerft deze totale site gefaseerd en na oplevering van MG Real Estate. Het investeringsbedrag voor wat betreft de eerste fase bedraagt circa 10 miljoen euro.

Nederland

Moerdijk, Transitoweg 5: WDP heeft deze site, voorheen eigendom van het Spoorwegpensioenfonds en heden verhuurd aan een retailer, verworven in februari 2015. De site in volle eigendom, betreft een pand bestaande uit magazijnen met kantoorruimte van ruim 41.000 m² met cross-dockfaciliteiten gelegen aan de haven van Moerdijk die onder andere is uitgerust met een terminal voor zeetransport.

²³ 'MLB' staat voor 'Maritime Logistics Bornem'.

²⁴ Inclusief transactiekosten.

²⁵ Zie ook "Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering - België".

Deze transactie betreft een investeringsbudget van ongeveer 18 miljoen euro²⁶.

*Barendrecht, Dierensteinweg 30/Spoorwegemplacement 1 en Breda, IABC: begin mei 2015 hebben WDP en The Greenery een partnership afgesloten voor de aankoop, de herontwikkeling en de verdere uitbouw van de sites van The Greenery gelegen te Barendrecht en Breda. Het betreft een initiële investering voor WDP van circa 46 miljoen euro voor de aankoop van beide sites.*²⁷

Tilburg, Hermesstraat 1: een site in het industrieterrein Vossenbergh in de directe nabijheid van de containerterminal te Tilburg in Nederland met een totale oppervlakte van ruim 45.000 m². De gebouwen, voorzien van koeling en bovendien TAPA-gecertificeerd, zijn volledig voorverhuurd aan logistiek dienstverlener ID Logistics, dat er de distributieactiviteiten voor FUJIFILM Europe BV zal inrichten, voorheen eigenaar van de site, en nog steeds actief in de aangrenzende productiesite. Deze transactie werd gerealiseerd midden mei 2015 en vergt een globaal investeringsbedrag vanwege WDP van 36 miljoen euro. ID Logistics tekent in op een huurengagement van 5 jaar vast, met een optieverlenging van opnieuw vijf jaar.

Sites te Meppel, Bodegraven (2) en Drunen: sale and rent back-operatie van vier panden van in totaal ruim 37.000 m², voorheen eigendom van een logistiek dienstverlener, gerealiseerd eind juni 2015. Deze panden zijn aangepast aan de logistieke activiteiten van deze logistiek dienstverlener, die voor deze transactie een huurcontract van gemiddeld acht jaar vast ondertekent. Deze transactie betreft een investeringsbudget van circa 6 miljoen euro.

Alblasserdam, Nieuwland Parc 121: opnieuw een site binnen de AGF-sector²⁸, nu voor Staay Food Group nabij Rotterdam. Staay Food Group, wereldwijd actief in de import, export, groothandel en teelt van groenten en fruit, wenst op deze zijn activiteiten te centraliseren in functie van zijn aanhoudende groei. De transactie met een investeringsbudget van ongeveer 12 miljoen euro, gebeurt via een sale and rent back-operatie van de bestaande gebouwen, alsmede een nieuwbouwproject.²⁹ Tesamen met de oplevering van de nieuwbouw, zal ook de sale and rent back worden gefinaliseerd in de loop van december 2015. Huurder Staay Food Group tekent in op een huurengagement van vijftien jaar vast.

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

²⁶ Inclusief transactiekosten.

²⁷ Zie '2.4. Transacties en verwezenlijkingen - Projecten in uitvoering – Nederland'.

²⁸ 'AGF' staat voor 'Aardappelen, Groenten en Fruit'. Eerder kondigde WDP reeds de verwerving van de sites van The Greenery in Breda en Barendrecht aan. Zie persbericht van 29 april 2015.

²⁹ Zie '2.4. Transacties en verwezenlijkingen - Projecten in uitvoering – Nederland (Papendrecht)'.

Projecten die in de eerste helft van 2015 werden afgewerkt

België

Vilvoorde, Havendoklaan 10: in de zone Cargovil, werd op een perceel, gelegen naast de WDP-site aan de Havendoklaan 12, een magazijn van ongeveer 7.000 m² opgetrokken ten behoeve van logistiek dienstverlener Intertrans. Het investeringsbudget bedraagt 5 miljoen euro.

Nederland

Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Pudongweg 3): een project van ruim 14.000 m² op basis van een huurcontract met Kuehne + Nagel dat hier verschillende van zijn activiteiten centraliseert en de site tevens als hoofdkwartier heeft ingericht. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden met een voorziene *Very Good*-score. De totale investering bedraagt in een eerste fase circa 16 miljoen euro.

Zwolle, Paderbornstraat 21: een nieuw BREEAM-gecertificeerd e-commerce warehouse (voorziene score: *Excellent*) met een oppervlakte van circa 35.000 m², volledig op maat van wehkamp.nl, Nederlands grootste online warenhuis. De samenwerking is gebaseerd op een huurcontract van vijftien jaar vast. Het project vergt een investering vanwege WDP van circa 30 miljoen euro voor wat betreft fase I van het gebouw. Daarnaast heeft huurder wehkamp.nl zelf meer dan 70 miljoen euro geïnvesteerd in de inrichting ervan.

Harderwijk, Archimedesstraat 9: een nieuwbouwproject op maat van Alcoa. Het betreft een nieuw distributiecentrum met opslagruimte van in totaal ruim 17.000 m² (exclusief kantoren en mezzanine) op een door WDP aangekocht perceel. Alcoa geeft de voorkeur aan deze locatie, gezien zijn strategische ligging in functie van zijn Nederlands en Duits cliënteel. Alcoa tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.

Projecten in uitvoering

België

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13: herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 30.000 palletplaatsen voor Lantmännen Unibake, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar. De investering wordt geschat op circa 18 miljoen euro. Midden juni 2015 werd de aanpalende productiesite in eigendom van Lantmännen Unibake vernield door een zware brand. Het diepvriesmagazijn van WDP werd gevrijwaard, maar ondervond desondanks beperkte schade, waardoor de oplevering – initieel voorzien voor eind juni 2015 – vertraging opliep. De kosten voor de schade zijn gedekt door de verzekering.

Bornem, Sluisweg 32: ongeveer 18.000 m² magazijnruimte in aanbouw met voorziene oplevering in

het vierde kwartaal van 2015 die zal deel uitmaken van de multimodale FMCG-campus³⁰ voor DHL Supply Chain. Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

Willebroek, Victor Dumonlaan: realisatie van een tweede fase van deze logistieke site³¹ voor huurder Damco (met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016) alsmede een derde fase in functie van voorverhuring met een totale oppervlakte van 25.000 m². Het investeringsbedrag betreft circa 14 miljoen euro.

Nederland

Soesterberg, Centurionbaan: op een nieuw bedrijventerrein aan de A28, richt WDP een nieuw bedrijfspand op ten behoeve van Hypsos, specialist in live communicatie. Op een terrein van ruim 1,1 ha wordt een magazijn met kantoren van ruim 7.200 m² ontwikkeld. Het wordt een *high-end* pand op maat van de huurder, op basis van een langetermijnhuurcontract met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt ruim 7 miljoen euro.

Barendrecht, Dierensteinweg 30 en Breda, IABC: te Barendrecht enerzijds, realiseert WDP op de locatie aan de Dierensteinweg een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de import-afdeling 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. Oplevering van beide panden, van in totaal ongeveer 40.000 m², is voorzien voor einde 2016. Te Breda anderzijds, wordt door WDP een nieuwbouwlocatie van circa 20.000 m² gerealiseerd. De locatie wordt ten dele 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. Huurcontracten van bestaande huurders op deze site blijven actief. WDP zal in de toekomst het verkregen deel van het terrein herontwikkelen. Behoudens de verdere uitbouw na herontwikkeling, voorziet WDP voor deze transactie een brutohuurrendement van minimaal 7% gedurende de eerste jaren. Het investeringsbudget bedraagt circa 26 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.

Papendrecht, Nieuwland Parc: nieuwbouwproject in het verlengde van de sale and rent back-operatie³² bestaande uit een magazijn met kantoren van in totaal ruim 7.000 m², gerealiseerd door Heembouw, met voorziene oplevering eind 2015. Huurder Staay Food Group tekent in op een huurengagement van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt ruim 13 miljoen euro.

³⁰ Zie 'Transacties en verwezenlijkingen – Aankopen – België'.

³¹ Zie 'Transacties en verwezenlijkingen – Aankopen – België'.

³² Zie '2.4. Transacties en verwezenlijkingen – Aankopen – Nederland (Alblasserdam)'.

Roemenië³³

Braila: WDP realiseert een gebouw van ongeveer 16.000 m² aan opslagruimte op een concessiegrond gelegen nabij de Donau in Braila. Na gefaseerde oplevering (voorzien in het najaar van 2015) zal de ruimte worden gehuurd door het Japanse Yazaki, een gerenommeerde internationale toeleverancier voor de auto-industrie op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar, met optie tot uitbreiding. Huurder Yazaki is heden reeds via meerdere vestigingen actief in Roemenië. Dit project vraagt een investering van circa 9 miljoen euro³⁴.

Brasov: een overeenkomst kon worden afgesloten met Inter Cars, heden huurder van een nieuw WDP-magazijn te Brasov, voor een verdubbeling van zijn oppervlakte op deze site. WDP voorziet deze bijkomende 5.000 m² met een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro³⁵ op te leveren in het einde van het vierde kwartaal van 2015. Inter Cars tekent in voor een huurcontract van tien jaar voor de nieuwbouw, en verlengt tevens het contract voor zijn bestaande gebouwen tot dezelfde looptijd.

Ploiesti: op het bestaande perceel waar voorheen reeds een logistiek gebouw werd opgetrokken voor Roquet, is gestart met de ontwikkeling van een nieuwbouw van 12.000 m² ten behoeve van Federal-Mogul, een internationaal gekende fabrikant en toeleverancier voor de automobielsector, met voorziene oplevering eind 2015. Federal-Mogul tekent in op een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro³⁶.

Verkopen

Leuven, Vaart 25-35: inspelend op de vraag naar meer woongelegenheid, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw, waar op dit moment verschillende kleinere handelaars zijn gevestigd, 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.³⁷

Bovendien werd gedurende het eerste semester van 2015 de verkoop gerealiseerd van de zevende verdieping van de Asar-toren te Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9.

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 dat zal worden verkocht.

³³ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biernans.

³⁴ Op basis van 100% van de investering.

³⁵ Op basis van 100% van de investering.

³⁶ Op basis van 100% van de investering.

³⁷ Zie persbericht van 30 april 2015.

Duurzaamheid

Opstart zonnepanelenprogramma van 30 MWp binnen Nederlandse vastgoedportefeuille

WDP gaat, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, aan de slag met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. De toekenning van SDE+ subsidies³⁸ in dit verband, is rond. WDP voorziet dat dit project zal zijn uitgerold tegen einde 2016 in samenwerking met de huurders.

WDP investeert alvast op het dak van het ultramoderne e-commerce warehouse te Zwolle op maat van wehkamp.nl, in de realisatie van een PV-installatie met een totaal vermogen van 2,5 MWp. Deze installatie kadert in de toekenning van een BREEAM *Excellent*-score voor deze site.

Feiten na balansdatum

Nederland

Hasselt, Hanzeweg: multimodale hub in de regio Zwolle (Hasselt), bestaande uit een containerterminal met een oppervlakte van ongeveer 23.000 m² (op basis van een langetermijn huurcontract van twintig jaar vast) met daaraan gekoppeld een cross-dock warehouse van circa 10.000 m² dat op basis van een huurcontract van tien jaar vast is verhuurd aan Westerman Logistics, een logistieke dienstverlener voor de Benelux-regio en Noord-Duitsland, alsook een distributiecentrum van ongeveer 20.000 m², dat de knocked-down³⁹ activiteiten van Scania Logistics Netherlands, producent van zware voertuigen, huisvest in functie van zijn productiesite, eveneens gelegen te Zwolle. Deze acquisitie zal gefaseerd worden gerealiseerd in de loop van het derde kwartaal van 2015 en betreft een investeringsbudget van ongeveer 25 miljoen euro.

Veghel, Eisenhowerweg 15: aanpalend aan de bestaande site, kon WDP in juli 2015 een koopcontract ondertekenen ter verwerving van een stuk grond van circa 8.500 m² voor een bedrag van 1,5 miljoen euro met het oog op de toekomstige realisatie van een project in functie van verhuringen.

³⁸ De 'Stimuleringsregeling duurzame energieproductie' (SDE, later SDE+) is een ministeriële regeling om de productie van schone en duurzame energie in Nederland aan te moedigen. Deze regeling genereert een rendement (gemeten in 'IRR', namelijk 'Internal Rate of Return') in lijn met investeringen in vastgoed.

³⁹ 'Complete Knocked Down' ofwel 'CKD' is een productieproces binnen de automobielsector. Bij CKD-voertuigen worden alle onderdelen gefabriceerd, de onderdelen in kratten ingepakt, verscheept en dan in het land van bestemming in een lokale assemblagefabriek in elkaar gezet.

Roemenië⁴⁰

In Roemenië kan WDP in het eerste halfjaar van 2015 zijn toekomstige patrimonium verdubbelen tot circa 100.000 m² aan verhuurbare oppervlakte⁴¹. Naast de projecten in uitvoering, kunnen volgende bijkomende projecten worden aangekondigd:

Ramnicu Valcea: strategisch gelegen langs de Europese Corridor IV – een van de pan-Europese corridors, belangrijk binnen de transportsector – zal Faurecia, wereldspeler inzake de ontwikkeling en toelevering van auto-onderdelen, zijn intrek nemen in een nieuw te ontwikkelen magazijn van circa 12.000 m² (voorziene oplevering: Q1 2016) op basis van een huurcontract van tien jaar vast. WDP voorziet voor dit project een investeringsbedrag van ongeveer 8 miljoen euro⁴².

Sibiu (1): eveneens gelegen langs deze Europese Corridor IV en in de directe nabijheid van Sibiu's internationale luchthaven, wordt gestart met de bouw van enerzijds een logistiek warehouse van ongeveer 8.000 m² voor toelevering aan de treinsector door huurder Siemens. Siemens gaat hiervoor een huurengagement van tien jaar vast aan. WDP voorziet de oplevering van deze nieuwbouw in de loop van het tweede kwartaal van 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 5 miljoen euro⁴³.

Sibiu (2): anderzijds zal WDP voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, een strategische hub inrichten, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m² en ruime parking. DPD tekent in op een huurcontract van vijftien jaar vast. WDP voorziet de oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro⁴⁴.

⁴⁰ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biernans.

⁴¹ Op basis van 100% van de investering.

⁴² Op basis van 100% van de investering.

⁴³ Op basis van 100% van de investering.

⁴⁴ Op basis van 100% van de investering.

2.5. Beheer van financiële middelen

Financiële kerncijfers

FINANCIËLE KERNCIJFERS	30.06.2015	31.12.2014
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	1 025,7	863,6
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	1 051,0	876,8
Balanstotaal (in miljoen euro)	1 805,5	1 570,3
Schuldgraad ¹ (in %)	58,2	55,8
Interest Coverage Ratio ² (in x)	4,0	3,3
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,9	3,5
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	3,9	3,5
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,3	4,1
Hedge ratio ³ (in %)	76,9	82,0
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in jaren)	7,1	6,7

¹ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de Gereguleerde VastgoedVennootschappen.

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. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar financiële lasten te dragen.

³ Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten (inclusief de obligatie-uitgifte met vaste rente uitgegeven na balansdatum).

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

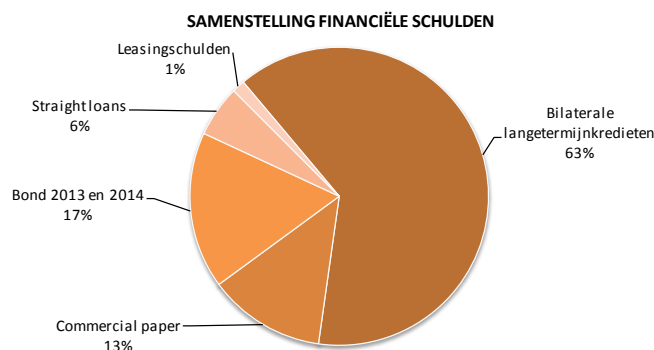
Structuur van de schulden

Samenstelling

Op 30 juni 2015 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 1.026,5 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 650,1 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn, gespreid over negen banken;
- 130,4 miljoen euro commercial paper;
- 174,5 miljoen euro obligatieleningen⁴⁵;
- 14,1 miljoen euro leasingschulden;
- 57,4 miljoen euro straight loans.

⁴⁵ Het betreft hier de obligatielening zoals uitgegeven in 2013 en deze die werd uitgegeven in het voorjaar van 2014, beide met een looptijd van 7 jaar. De obligatielening die in 2015 werd gerealiseerd, werd in dit overzicht niet opgenomen aangezien deze na balansdatum werd gerealiseerd. Zie www.wdp.be.



Vervaldagen

De financiële schulden vervallen op gespreide wijze voornamelijk in de periode 2015-22. De schulden die in 2015 vervallen, betreffen hoofdzakelijk het commercial paper⁴⁶. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2015, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds volledig verlengd.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2015 bedraagt 3,9 jaar⁴⁷. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,3 jaar⁴⁸. Eind 2014 was dit respectievelijk 3,5 en 4,1 jaar.

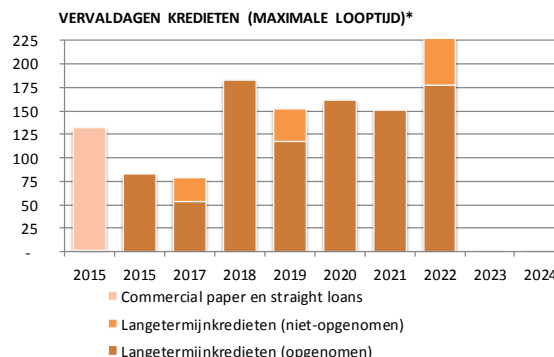
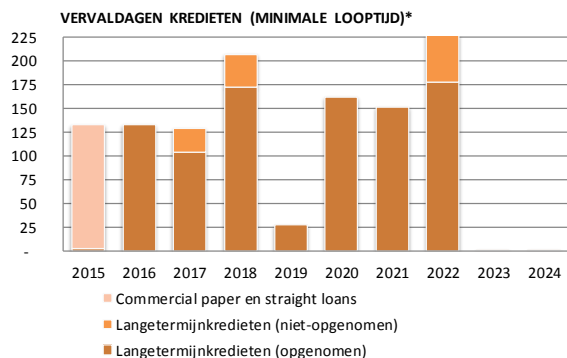
Het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen bedraagt op lange termijn 110 miljoen euro⁴⁹, dit met inbegrip van de obligatie-uitgifte gerealiseerd na balansdatum.

⁴⁶ Het commercial paper-programma is volledig gedekt door back-up faciliteiten.

⁴⁷ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma (zie ook voetnoot hierboven).

⁴⁸ 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 4,6 jaar.

⁴⁹ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.



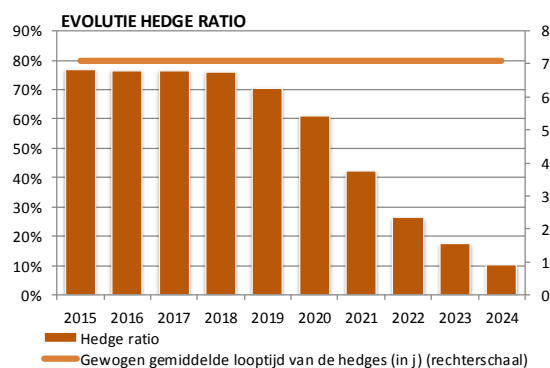
* Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgeoefend, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens zouden uitgeoefend worden. De obligatielening uitgegeven na balansdatum en met vervaldag in 2022 is eveneens opgenomen in bovenstaande grafiek.

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 816 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 7,1 jaar, wat een indekkingsgraad of *hedge ratio* impliceert van 77%⁵⁰.

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 2,9% voor het eerste semester van 2015, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. Ondertussen is de totale gewogen gemiddelde kost van de schulden verder gedaald tot 2,8%, dit met inbegrip van de obligatie-uitgifte gerealiseerd na balansdatum. In 2014 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 3,5%.

De *Interest Coverage Ratio*⁵¹ is gelijk aan 4,0x voor de eerste jaarhelft van 2015, tegenover 3,3x voor het volledige boekjaar 2014.



⁵⁰ Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente is inclusief het gedeelte van de obligatie-uitgifte na balansdatum uitgegeven aan vaste rente (54,4 miljoen euro). Dit vastrentende gedeelte is eveneens in rekening gebracht voor het bepalen van de gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen en de hedge ratio.

⁵¹ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividende min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Gedurende de eerste jaarhelft van 2015, verstevigde de onderneming haar financiële positie achtereenvolgens door middel van:

- Keuzedividend ten belope van circa 26 miljoen euro⁵²

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ruim 55% 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 26 miljoen euro door middel van de creatie van 386.788 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 66,30 euro.

- Verlenging kredietlijn Monte Paschi voor 20 miljoen euro

WDP kon met Monte Paschi de verlenging van een bestaand krediet van 18 miljoen euro realiseren dat op vervaldag kwam per 30 mei 2015 via een nieuwe kredietfaciliteit van 20 miljoen euro met een looptijd van vijf jaar.

- Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door KBC Bank

WDP kon een lening afsluiten met KBC Bank. Het betreft een *bullet* lening van 25 miljoen euro met een looptijd van zeven jaar.

- Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door Caisse d'Épargne

WDP kon een lening afsluiten met Caisse d'Épargne. Het betreft een *bullet* lening van 25 miljoen euro met een looptijd van vijf jaar.

- Toekenning nieuwe lening van 35 miljoen euro door ING Bank

Met ING Bank kon WDP een lening afsluiten van 35 miljoen euro van het type *bullet* met een looptijd van zeven jaar.

Feiten na balansdatum

- WDP realiseerde een private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar voor een totaalbedrag van 92,2 miljoen euro

De obligaties werden voor 54,4 miljoen euro of 59% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 37,8 miljoen euro of 41% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet zijn uitgegeven aan een uitgifteprijs van 99,361% en bieden een jaarlijks brutorendement van 2,601%. De obligaties met een variabele rentevoet zijn uitgegeven aan

⁵² Zie persbericht van 29 mei 2015.

100% en zullen een zesmaandelijkse interestbetaling hebben⁵³. De netto-opbrengsten van deze uitgifte worden door WDP aangewend voor algemene bedrijfsdoeleinden, in het bijzonder voor de groei van de WDP-groep en voor de diversifiëring van haar financieringsbronnen. Deze uitgifte houdt tevens een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden in. De closing van deze transacties vond plaats op 2 juli 2015.

Financiële risico's

Ook in 2015 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord, en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen. Zie ook *1. Risicofactoren*.

⁵³ De interest van de obligaties met een variabele rentevoet zal worden berekend op basis van een marge van 175 basispunten boven EURIBOR 6 maanden.

2.6. Vooruitzichten

WDP verhoogt zijn verwachte verdere stijging van het netto courant resultaat in 2015. Het netto-investeringsvolume van circa 275 miljoen euro gerealiseerd in 2014, zal tijdens het boekjaar 2015 volledig bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er reeds verschillende aankopen gerealiseerd of gepland in 2015 alsook meerdere nieuwbouwprojecten in uitvoering met oplevering in 2015. Bij de realisatie van deze groei, wordt rekening gehouden met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56%.

Op basis van de gerealiseerde winst over het eerste semester van 2015, het acquisitievolume van de afgelopen maanden en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar, verhoogt WDP zijn ambitie van een verwachte stijging van het netto courant resultaat (EPRA) tot 4,70 euro per aandeel (voorheen 4,50 euro) (circa 85 miljoen euro, voorheen circa 82 miljoen euro), met name een stijging met 15% tegenover 2014.⁵⁴ Van de beoogde stijging van 15% is ongeveer 9% (0,35 euro per aandeel) gerelateerd aan de sterke groei van de portefeuille in 2014-15, en 6% (0,25 euro per aandeel) gedreven door de verlaging van de kost van de schulden, waarvan de totale gewogen gemiddelde kost verder gedaald is tot 2,8%.

Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend opnieuw te laten stijgen en dit met 10% tot 3,75 euro bruto per aandeel (voorheen 3,60 euro), bovendien gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van circa 80%.

In 2015 komen 11% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds 93% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2015.

⁵⁴ 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

Koers en volume

GEGEVENS PER AANDEEL	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	18 507 260	17 438 644	16 079 247
Free float	74%	73%	72%
Marktkapitalisatie (in euro)	1 282 368 045	1 093 054 205	847 376 317
Verhandeld aantal aandelen	3 123 517	3 165 630	3 244 920
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	1 751 366	691 657	629 536
Velociteit*	16,9%	18,2%	20,2%
Beurskoers over het jaar			
hoogste	76,69	64,15	55,69
laagste	61,90	51,68	43,77
slot	69,29	62,68	52,70
NAV (IFRS)** (in euro)	37,3	35,2	32,8
NAV (EPRA)** (in euro)	40,3	39,2	35,9
Uitkeringspercentage	N/R	88%	88%
Netto courant resultaat / aandeel*** (in euro)	2,32	4,10	3,85
Netto courant resultaat / aandeel**** (in euro)	2,24	3,87	3,70
Brutodividend / aandeel (in euro)	N/R	3,40	3,25
Nettodividend / aandeel (in euro)	N/R	2,55	2,44

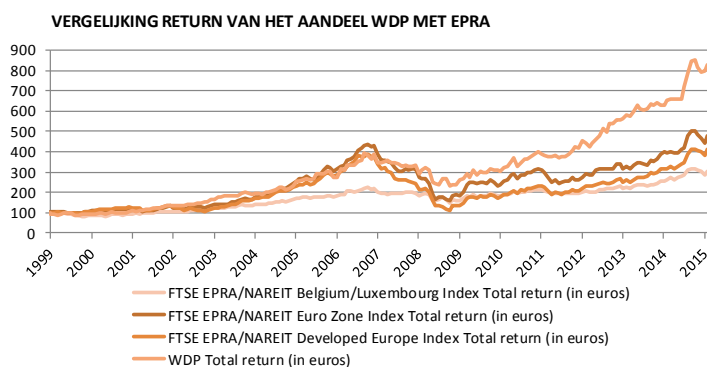
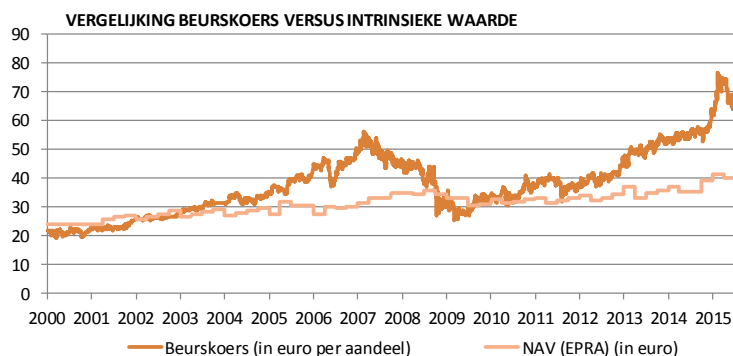
* Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.

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

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

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

Langetermijn koersevolutie en return



Feiten na balansdatum

Op 20 juli 2015 werden de 3.603 aandelen aan toonder die met toepassing van de Wet *Afschaffing Toondereffecten* op een effectenrekening op naam van de vennootschap (zonder dat zij de eigenaar was van deze effecten) waren ingeschreven, verkocht op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. De bedragen afkomstig van deze verkoop, na aftrek van de kosten die WDP heeft moeten maken voor het houden en beheren van de betrokken aandelen, werden gestort bij de Deposito- en Consignatiekas en dit totdat een rechthebbende de teruggave ervan vraagt. De Wet *Afschaffing Toondereffecten* voorziet een boete van 10% per jaar achterstand (vanaf 1 januari 2016) van de vraag om teruggave.

3.2. De obligaties

WDP realiseerde eind juni 2015 een private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar met vervaldag op 2 juli 2022, voor een totaalbedrag van 92,2 miljoen euro. De obligaties werden voor 54,4 miljoen euro of 59% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 37,8 miljoen euro of 41% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet zijn uitgegeven aan een uitgifteprijs van 99,361% en bieden een jaarlijks brutorendement van 2,601%. De obligaties met een variabele rentevoet zijn uitgegeven aan 100% en zullen een zesmaandelijks interestbetaling hebben⁵⁵. De obligaties zijn vrij verhandelbaar op Euronext Brussels.⁵⁶

WDP verrichtte in mei 2014 met succes een openbare aanbidding van retail obligaties met een looptijd van zeven jaar met vervaldag op 13 juni 2021, voor een totaalbedrag van 125 miljoen euro. De obligaties werden uitgegeven aan 101,875%, wat overeenstemde met een vast jaarlijks brutorendement van 3,073%. Per 30 juni 2015 bedroeg de indicatieve koers van de obligaties 104,39%. De obligaties zijn vrij verhandelbaar op Euronext Brussels.⁵⁷

In maart 2013 verrichtte WDP een succesvolle private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar met vervaldag op 18 maart 2020, voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro. De obligaties werden uitgegeven aan 99,861%, wat overeenstemde met een vast jaarlijks brutorendement van 3,82%. Per 30 juni 2015 bedroeg de indicatieve koers van de obligaties 106,13%. De obligaties zijn eveneens vrij verhandelbaar op Euronext Brussels.⁵⁸

3.3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming⁵⁹

De familiale maatschapstructuur RTKA – waarin de totaliteit van de aandelen van de familie Jos De Pauw in onverdeelde zijn ondergebracht – bezit momenteel 4.814.918 aandelen WDP of 26,02% van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De Pauw NV is houder van 1.869 aandelen. Samen houden zij 26,03% van het kapitaal van WDP aan.

Op 30 juni 2015 bedroeg de participatie van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij meer dan 3%⁶⁰. WDP ontving tevens een melding van BNP Paribas Investment Partners NV dat zij vanaf 14 juni 2013 een participatie in aandelen WDP aanhield van 3,73%. Verder ontving WDP een melding

⁵⁵ De interest van de obligaties met een variabele rentevoet zal worden berekend op basis van een marge van 175 basispunten boven EURIBOR 6 maanden.

⁵⁶ Er zijn 544 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002234038 (fixed rate note) en er zijn 378 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002235043 (fixed rate note).

⁵⁷ Er zijn 125.000 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002216829.

⁵⁸ Er zijn 500 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002192582.

⁵⁹ Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 30 juni 2014. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.wdp.be.

⁶⁰ De Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (26 oktober 2011) is het moederbedrijf van Belfius NV, die op haar beurt het moederbedrijf is van Dexia Insurance Belgium. Dexia Insurance Belgium is het moederbedrijf van de ondernemingen DELP Invest en Dexia Life en Pensions.

van AXA Investment Partners NV dat zij vanaf 13 april 2015 de grens van 3% van het totaal van de bestaande stemrechten niet langer overschrijden.⁶¹

3.4. Financiële agenda

FINANCIËLE AGENDA	
12 11 2015	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2015
Week 7 2016	Bekendmaking jaarresultaten 2015
27 04 2016	Algemene Vergadering
02 05 2016	Ex-date dividend 2015
03 05 2016	Record date dividend 2015
TBD ⁶²	Payment date dividend 2015

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

⁶¹ Zie persbericht van 25 juni 2014.

⁶² Afhankelijk van de beslissing van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder betreffende een eventueel keuzedividend.

4. Vastgoedverslag⁶³

4.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

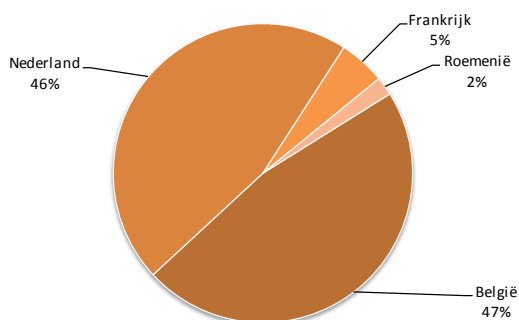
Toestand van de portefeuille op 30 juni 2015

De onafhankelijke schatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (*fair value*)⁶⁴ van 1.720,9 miljoen euro op 30 juni 2015. De vergelijkbare waarde eind 2014 bedroeg 1.492,1 miljoen euro.

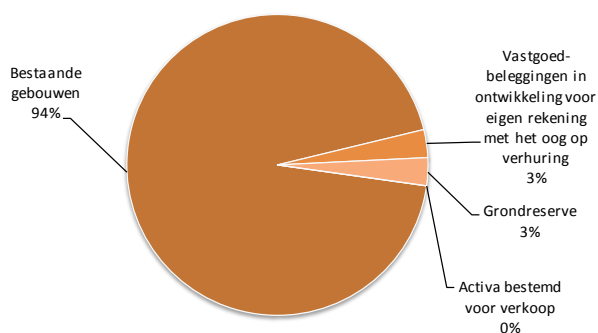
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

FAIR VALUE (in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	758,9	770,2	76,3	9,4	1 614,8
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	42,0	11,2	0,0	4,4	57,6
Grondreserve	16,9	9,4	3,0	18,4	47,7
Activa bestemd voor verkoop	0,9	0,0	0,0	0,0	0,9
Totaal	818,7	790,8	79,3	32,2	1 720,9

GEOGRAFISCHE UITSPLOITING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



UITSPLOITING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



⁶³ 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%).

⁶⁴ 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: 4,6%, Frankrijk: 3,5% en Roemenië: 1,5%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND

	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	70	51	8	3	132
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m²)	1 531 796	1 181 214	145 511	15 381	2 873 902
Grond (in m²)	2 895 525	2 123 843	376 174	860 977	6 256 519
Fair value (in miljoen euro)	818,7	790,8	79,3	32,2	1 720,9
% van de totale fair value	47%	46%	5%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende de eerste jaarhelft	-0,3%	1,5%	-2,2%	-0,4%	0,4%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,6%	0,9%	10,0%	0,0%	2,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (in jaren) ²	4,9	7,6	3,6	7,5	6,1
WDP brutohuurrendement ³	7,9%	7,8%	8,5%	8,9%	7,9%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,9%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,4%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,1%	7,2%	7,3%	8,8%	7,1%

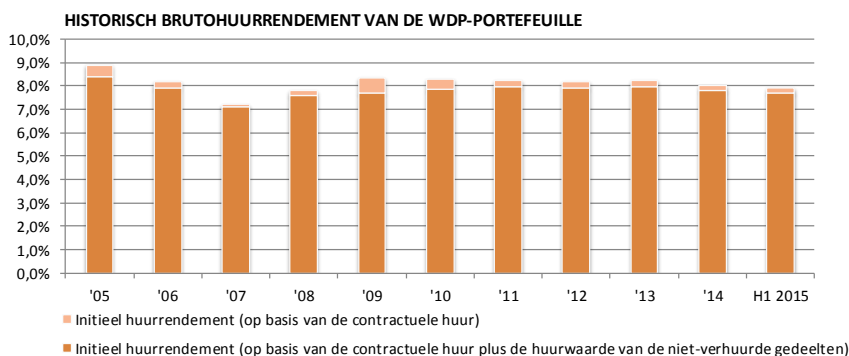
¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

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).

Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhelft van 2015

In de eerste jaarhelft van 2015 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 186,1 miljoen euro. Daarnaast werd er 35,5 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Verder werd er voor 0,4 miljoen euro aan vastgoed verkocht.



De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen van 7,6 miljoen euro is te verklaren door een daling in de vereiste rendementen binnen de Nederlandse portefeuille. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 30 juni 2015 7,9%, stabiel tegenover 8,0% per eind 2014.

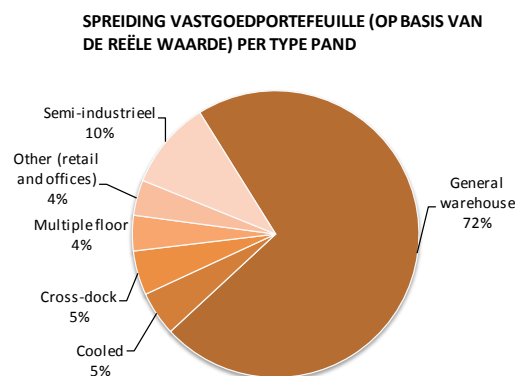
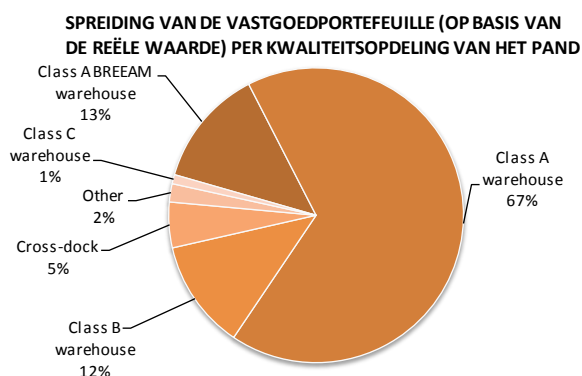
Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 625,7 hectare, waarvan 46,4 hectare in concessie. Het saldo van 579,3 hectare heeft een *fair value* van 600,6 miljoen euro of 35% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 103,7 euro/m² exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België en Roemenië.

BESTEMMING PER 30.06.2015	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	2 331 073	96,2	41,3	79,6
Kantoren	191 703	17,6	91,7	14,5
Commerciële ruimten	13 944	0,7	48,2	0,6
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	337 182	6,5	19,2	5,3
Totaal	2 873 902	120,9	42,1	100,0

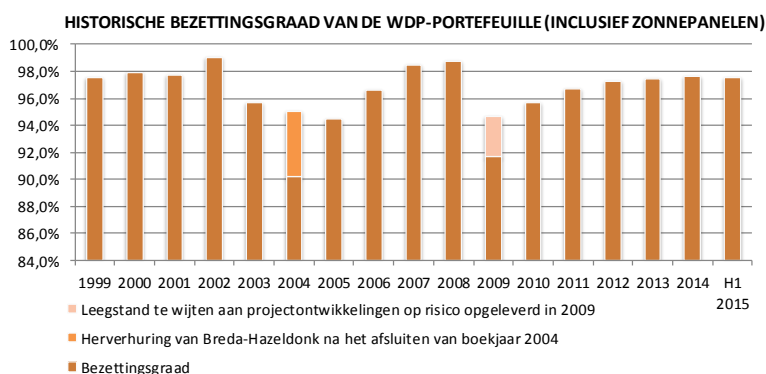
De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 2,9 miljoen m² met een totale geschatte huurwaarde van 120,9 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (79,6%) voor hun rekening, met 2.331.073 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 96,2 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per vierkante meter komt daarmee op 41,3 euro.

De kantoorruimten zijn goed voor 191.703 m² of 17,6 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per vierkante meter bedraagt 91,7 euro. De commerciële ruimten beslaan 13.944 m² en vertegenwoordigen 0,7 miljoen euro huur, met een gemiddelde per vierkante meter van 48,2 euro. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 337.182 m² of 6,5 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 19,2 euro/m².

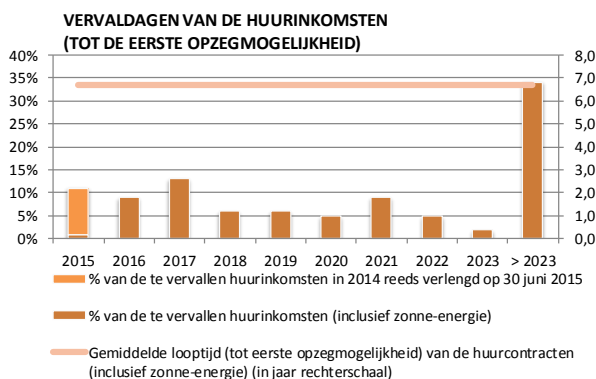


Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,5% per 30 juni 2015, tegenover 97,6% per eind 2014 (inclusief zonnepanelen)⁶⁵. 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.



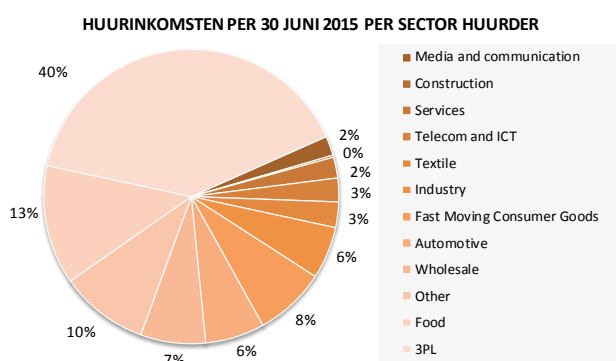
Het uitbouwen van partnerships met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 7,9 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,1 jaar.



⁶⁵ Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 97,3%.

Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 8,3 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,7 jaar.

De belangrijkste huurders zijn: zonne-energie met een aandeel van 8,5% van het huurincasso, Kuehne + Nagel (7,4%), Univeg-groep (7,3%), Carrefour (3,1%), Distri-Log (3,0%), Philips Lighting (2,9%), DHL Supply Chain Services (2,9%), Action (2,9%), DHL Express (2,9%) en Lidl (2,4%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 43,4%. De top 20 maakt 57,9% uit en de top 50 is goed voor 82,5%.



TOPHUURDERS

(% huurinkomen inclusief opbrengsten van zonne-energie)

1.	Inkomsten van zonne-energie	8,5%
2.	Kuehne + Nagel	7,4%
3.	Univeg-groep	7,3%
4.	Carrefour	3,1%
5.	Distri-Log	3,0%
6.	Philips Lighting	2,9%
7.	DHL Supply Chain Services	2,9%
8.	Action	2,9%
9.	DHL Express	2,9%
10.	Lidl	2,4%

TOP 10 **43,4%**

Overzicht projecten in uitvoering⁶⁶

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Verwachte oplevering	Voorverhuurd	Huurder	Investerings budget (in miljoen euro)*	Verwacht rendement
Projecten in uitvoering - 100% eigendom WDP								
Londerzeel - Nijverheidsstraat 13	BE	Herontwikkeling & uitbreiding	9 500	Q3 2015	100%	Lantmännen Unibake	18	
Bornem - Sluisweg 32	BE	Nieuwbouw	18 000	Q4 2015	100%	DHL Supply Chain	10	
Willebroek - Victor Dumonlaan	BE	Nieuwbouw	25 000	Q2 2016	100%	Damco (60%)	14	
Soesterberg - Centurionbaan	NL	Nieuwbouw	7 000	Q4 2015	100%	Hypsos	7	
Papendrecht - Nieuwland Parc	NL	Nieuwbouw	7 000	Q4 2015	100%	Staay Food Group	13	
Barendrecht - Dierensteinweg	NL	Nieuwbouw	40 000	Q4 2016	100%	The Greenery	18	
Breda - IABC	NL	Nieuwbouw	20 000	Q4 2016	100%	The Greenery	9	
Braila	RO	Nieuwbouw	16 000	Q3 2015	100%	Yazaki	4,5	
Brasov	RO	Nieuwbouw	5 000	Q4 2015	100%	Inter Cars	1	
Ploiesti	RO	Nieuwbouw	12 000	Q4 2015	100%	Federal-Mogul	3,5	
Sibiu	RO	Nieuwbouw	8 000	Q2 2016	100%	Siemens	2,5	
Sibiu	RO	Nieuwbouw	4 500	Q2 2016	100%	DPD	1,5	
Ramnicu Valcea	RO	Nieuwbouw	12 000	Q2 2016	100%	Faurecia	4	
TOTAAL			184 000		100%		106	7,5-8,0%

* 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%).

De voorziene *out-of-pocket cost* voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 106 miljoen euro, waarvan reeds circa 36 miljoen euro werd uitgegeven per 30 juni 2015. WDP verwacht een gewogen gemiddeld rendement op de totale investering te realiseren tussen 7,5% en 8,0%.⁶⁷

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

België

In lijn met 2014, blijft de vraag naar state of the art opslagruimtes met een aanzienlijke oppervlakte hoog, voornamelijk op de logistieke as Antwerpen-Brussel. Gezien het aanbod in die regio en op die schaalgrootte echter beperkt blijft, wordt uitgeweken naar nieuwe logistieke hubs, zoals de as Antwerpen-Gent en de Wallonië-as met de regio's Luik en Limburg. Ontwikkelingen op risico blijven zeldzaam. Het zijn de projecten op maat die de hoge viool blijven spelen. De investeringen komen vooral uit de hoek van binnenlandse logistieke vastgoedspelers, hoewel buitenlandse investeerders de

⁶⁶ Zie ook '2.4. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen'.

⁶⁷ Het investeringsbedrag zoals in deze paragraaf vermeld, houdt geen rekening met de waarde van de herontwikkelingsprojecten voor de start van de renovatie, en geeft als dusdanig enkel de nettogroei van de portefeuille binnen het groeiplan 2013-16 weer. Zie ook 'Vastgoedportefeuille' onder '2.3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester 2015'.

markt nauwlettend in het oog houden. Verwacht wordt dat deze tendens zal aanhouden minstens tot einde 2015.

Nederland

De Nederlandse export stijgt verder door en orderboeken blijven goed gevuld binnen de logistieke markt, met blijvende positieve gevolgen voor zowel verhuur als investeringen. Ook in deze regio blijft de vraag naar kwalitatief hoogstaande ruimtes groter dan het aanbod, wat de verlenging van bestaande huurcontracten en engagementen naar toekomstige uitbreiding van de bestaande sites in de hand werkt, evenals het verder opzetten van projecten op maat van de toekomstige huurder. Tevens zijn de solide fundamentals van deze markt de internationale investeerders niet ontgaan.

Frankrijk

Nu de economie zich gradueel verder blijft herstellen, stijgt ook het take-up level verder, voornamelijk in de regio's rond Lyon, Marseille en Parijs. Het grote aantal huurcontracten en het zeer beperkte aantal ontwikkelingen op risico, doen de hoeveelheid aan beschikbare ruimte dalen. Aan de andere kant komen dan weer veel reeds bestaande oppervlaktes opnieuw vrij voor verhuur. Het beperkt blijven van beschikbare grote logistieke platformen, doet het aantal projecten op maat (*A-class* warehouses) stijgen, in lijn met jaareinde 2014. Het zeer beperkte aanbod aan *high-quality* locaties zorgde steeds voor een getemperde activiteit binnen de sector, maar verwacht wordt dat de verkoop van grote bestaande portefeuilles alsook de steeds toenemende interesse van zowel Franse als buitenlandse *pure players* de markt verder zal doen opleven.

Roemenië

De verdere stabilisering van de vastgoedmarkt zet door, in de hand gewerkt door de groeiende export. De vraag wordt binnen de sector gestuwd door nieuwe aanvragen naar zowel nieuwe locaties als naar uitbreidingen van bestaande sites. Het optimisme van de industriële markt zorgt voor een stijgende interesse vanwege investeerders, voornamelijk via projecten op maat.

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 2015 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 2015 1.720.905.232

euro (één miljard zevenhonderd twintig miljoen negenhonderd en vijfduizend tweehonderd en tweeëndertig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

KRIS PEETERMANS

Head of Valuation & Advisory Belux | 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 2015

5.1. Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening per 30 juni 2015⁶⁸

in euro (x 1 000)		toelichting	30.06.2015	30.06.2014
Huurinkomsten		VI	54 757	45 559
Met verhuur verbonden kosten			-591	-426
NETTOHUURRESULTAAT			54 166	45 134
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			6 024	3 501
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			-7 769	-4 157
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			6 065	4 820
VASTGOEDRESULTAAT			58 486	49 297
Technische kosten			-1 104	-851
Commerciële kosten			-208	-168
Beheerskosten vastgoed			-374	-379
VASTGOEDKOSTEN			-1 686	-1 398
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			56 800	47 899
Algemene kosten van de vennootschap			-1 381	-2 767
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen			-1 493	n.r.
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)			53 926	45 132
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			0	13
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*		VII	7 801	1 887
OPERATIONEEL RESULTAAT			61 727	47 031
Financiële inkomsten			499	760
Netto intrestkosten			-12 655	-12 536
Andere financiële kosten			-210	-145
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			14 381	-11 043
FINANCIËEL RESULTAAT			2 015	-22 964
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			63 742	24 067
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES			-76	-332
BELASTINGEN			-420	-290
NETTORESULTAAT			61 753	23 445
Toerekenbaar aan:				
Aandeelhouders van de moedermaatschappij			61 753	23 445
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN			17 849 824	16 145 370
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)			3,46	1,45
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)			3,46	1,45

⁶⁸ In de halfjaarcijfers geldt voor het eerst de toepassing van de IFRIC 21-norm waarbij de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend wordt op 1 januari 2015. De toepassing werd niet retrospectief toegepast. Zou de norm vorig boekjaar zijn toegepast, dan zou het vastgoedresultaat voor het eerste halfjaar van 2014 0,7 miljoen euro lager geweest zijn.

5.2. Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

<i>in euro (x 1 000)</i>	30.06.2015	30.06.2014
I. NETTORESULTAAT	61 753	23 445
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)	2 909	-2 568
Herwaardering van zonnepanelen België	2 972	-1 320
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	-63	-1 248
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET EERSTE HALFJAAR	64 662	20 877
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	64 662	20 877

5.3. Componenten van het nettoresultaat

	30.06.2015	30.06.2014
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	41 429	32 876
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40)*	7 648	1 612
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	14 381	-11 043
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-1 706	n.r.
NETTORESULTAAT (IFRS)	61 753	23 445
<i>(in euro per aandeel)**</i>		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	2,32	2,04
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40)*	0,43	0,10
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,81	-0,68
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-0,10	n.r.
NETTORESULTAAT (IFRS)	3,46	1,45

* Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

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

5.4. Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2015

<i>in euro (x 1 000)</i>		toelichting	30.06.2015	31.12.2014
Vaste activa			1 781 689	1 547 013
Immateriële vaste activa			130	93
Vastgoedbeleggingen	VII		1 687 400	1 461 814
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	VII		73 613	63 699
Financiële vaste activa			13 887	13 573
Handelsvorderingen en andere vaste activa			3 352	4 500
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures			3 307	3 333
Vlottende activa			23 800	23 318
Activa bestemd voor verkoop	VII		903	1 346
Handelsvorderingen			14 808	6 125
Belastingvorderingen en andere vlottende activa			4 894	13 922
Kas en kasequivalenten			823	234
Overlopende rekeningen			2 370	1 691
TOTAAL ACTIVA			1 805 488	1 570 331
Eigen vermogen			689 724	613 494
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			689 724	613 494
Kapitaal			143 654	135 329
Uitgiftepremies			304 426	239 399
Reserves			179 891	174 016
Nettoresultaat van het boekjaar			61 753	64 750
Verplichtingen			1 115 764	956 837
I. Langlopende verplichtingen			818 843	734 328
Voorzieningen			1 046	1 046
Langlopende financiële schulden	VIII		760 999	664 928
Andere langlopende financiële verplichtingen			56 798	68 354
Uitgestelde belastingverplichtingen			0	0
II. Kortlopende verplichtingen			296 921	222 509
Kortlopende financiële schulden	VIII		265 493	198 886
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			21 453	12 473
Andere kortlopende verplichtingen			861	1 181
Overlopende rekeningen			9 116	9 968
TOTAAL PASSIVA			1 805 488	1 570 331

5.5. Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

in euro (x 1 000)	30.06.2015	30.06.2014
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS	234	1 579
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN	57 116	47 321
1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie	56 939	46 952
Winst / verlies uit bedrijfsactiviteiten	74 329	35 511
Winst van het boekjaar	61 753	23 445
Rentelasten	12 655	12 536
Ontvangen rente	-499	-760
Winstbelasting	420	290
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-16 252	-17 757
Afschrijvingen	1 832	340
Waardeverminderingen	-129	-37
Over te dragen rentelasten	3 277	758
Intercalaire intresten	1 035	624
Over te dragen renteopbrengsten	272	351
Toename (+) / afname (-) in voorzieningen	0	-5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7 801	-1 887
Toename (+) / afname (-) in latente belastingen	-370	250
Variaties reële waarde financiële derivaten	-14 381	11 043
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	13	332
Meerwaarde op verkopen	0	-13
Toename (+) / afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	-1 138	-317
2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten	177	369
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	227	409
Betaalde / teruggestorte winstbelasting	-50	-40
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-166 235	-118 480
1. Aankopen	-167 363	-120 397
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-152 602	-106 628
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-14 286	-13 547
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-475	-223
2. Overdrachten	1 442	1 950
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	442	950
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	1 000	1 000
3. Verstrekte financiering aan joint ventures	-314	-33
Financieringen aan joint ventures	-314	-33
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	109 708	71 621
1. Opname van leningen	295 585	290 197
2. Terugbetaling van leningen	-132 908	-175 228
3. Betaalde rente	-16 968	-13 919
4. Betaalde dividenden*	-36 001	-29 430
NETTO TOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	589	461
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS	823	2 040

* Het betreft hier enkel de cash-out: in 2014 en 2015 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 60% respectievelijk 55% 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

<i>in euro (x 1 000)</i>	1.01.2015	Toewijzing resultaat 2014	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen*	Uitgekeerde dividenden	Overige	30.06.2015
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

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

<i>in euro (x 1000)</i>	1.01.2014	Toewijzing resultaat 2013	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen*	Uitgekeerde dividenden	Overige	30.06.2014
Totaal eigen vermogen	527 080	0	23 445	-2 568	22 881	-52 311	33	518 560
Geplaatst kapitaal	124 898				3 676			128 574
Uitgiftepremies	177 057				19 204			196 261
Reserves	145 451	79 674		-2 568		-52 311	33	170 279
Nettoresultaat van de periode	79 674	-79 674	23 445					23 445

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

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 2015 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels.

II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en in overeenstemming met de IAS 34-norm voor de jaarrekening van de vennootschap per 30 juni 2015 (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 2015.

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2015 en 2014 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2013 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2014 en 2013.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

De toepassing van IFRIC 21 *Heffingen* heeft tot gevolg dat de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend wordt op 1 januari 2015 en tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst erkend wordt op 1 januari 2015.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2015

- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2015 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 2016 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 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (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 investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

III. Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat

in euro (x 1 000)		Boekjaar 30.06.2015				
		België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen	Totaal IFRS
						Roemenië
I.	Huurinkomsten*	27 353	24 456	2 948		54 757
III.	Met verhuur verbonden kosten	-413	-196	17		-591
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN		26 940	24 260	2 965	0	54 166
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4 991	106	926		6 024
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5 605	-1 173	-991		-7 769
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**	5 866	157	42		6 065
VASTGOEDRESULTAAT		32 192	23 351	2 943	0	58 486
IX.	Technische kosten	-827	-223	-54		-1 104
X.	Commerciële kosten	-192	18	-34		-208
XII.	Beheerskosten vastgoed	-522	146	2		-374
VASTGOEDKOSTEN**		-1 541	-59	-86	0	-1 686
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		30 651	23 292	2 857	0	56 800
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap				-1 381	-1 381
	Afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	-1 493				-1 493
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)		29 158	23 292	2 857	-1 381	53 926
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen					0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 347	11 869	-1 721		7 801
OPERATIONEEL RESULTAAT		26 811	35 161	1 135	-1 381	61 727

in euro (x 1 000)		Boekjaar 30.06.2014				
		België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen	Totaal IFRS
						Roemenië
I.	Huurinkomsten*	24 910	17 813	2 836	0	45 559
III.	Met verhuur verbonden kosten	-171	-89	-165	0	-426
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN		24 739	17 724	2 671	0	45 134
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2 958	45	498	0	3 501
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3 237	-381	-539	0	-4 157
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**	4 750	28	42	0	4 820
VASTGOEDRESULTAAT		29 210	17 416	2 672	0	49 297
IX.	Technische kosten	-612	-204	-36	0	-851
X.	Commerciële kosten	-108	-50	-10	0	-168
XII.	Beheerskosten vastgoed	-460	76	5	0	-379
VASTGOEDKOSTEN		-1 180	-178	-41	0	-1 398
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		28 030	17 238	2 631	0	47 899
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-2 767	-2 767
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)		28 030	17 238	2 631	-2 767	45 132
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	13	0	0	0	13
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 018	4 276	629	0	1 887
OPERATIONEEL RESULTAAT		25 025	21 514	3 260	-2 767	47 031

* De opbrengsten van zonne-energie bedroegen in de eerste jaarhelft van 2015 5,148 miljoen euro en in de eerste jaarhelft van 2014 4,124 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (4,513 miljoen euro) en in Roemenië (0,635 miljoen euro). De opbrengsten van zonne-energie maken deel uit van de rubriek 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

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

De 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

Boekjaar 30.06.2015						
<i>in euro (x 1 000)</i>	<i>België</i>	<i>Nederland</i>	<i>Frankrijk</i>	<i>Niet-toegewezen</i>	<i>Totaal IFRS</i>	<i>Roemenië</i>
VASTGOEDBELEGGINGEN	817 371	790 751	79 278	0	1 687 400	32 176
Bestaande gebouwen	758 448	770 197	76 252	0	1 604 897	9 396
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	42 013	11 172	0	0	53 185	4 383
Grondreserve	16 911	9 381	3 026	0	29 317	18 396
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	903	0	0	0	903	0
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	73 306	307	0	0	73 613	11 720
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	383	0	0	0	384	0
Andere: Zonnepanelen*	72 923	307	0	0	73 230	11 720
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	0	0	13 887	13 887	0
DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	0	0	0	3 307	3 307	0

Boekjaar 31.12.2014						
<i>in euro (x 1 000)</i>	<i>België</i>	<i>Nederland</i>	<i>Frankrijk</i>	<i>Niet-toegewezen</i>	<i>Totaal IFRS</i>	<i>Roemenië</i>
VASTGOEDBELEGGINGEN	734 405	646 708	80 701	0	1 461 814	28 917
Bestaande gebouwen	681 236	573 290	77 676	0	1 332 202	9 418
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	36 346	73 418	0	0	109 764	602
Grondreserve	16 824	0	3 025	0	19 849	18 897
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	1 346	0	0	0	1 346	0
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	63 606	93	0	0	63 699	12 289
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	554	93	0	0	647	119
Andere: Zonnepanelen*	63 052	0	0	0	63 052	12 170
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	0	0	13 573	13 573	0
DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	0	0	0	3 333	3 333	0

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

V. Gegevens over de dochterondernemingen

		Deel van het kapitaal	
		30.06.2015	30.06.2014
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%	
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ³	100%	100%	
Transeuropean Leuven NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁴	100%	100%	
Charles V Property NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁵	100%	100%	
Suncop I NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{6,10}	100%		
Suncop 2 BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{6,10}	100%		
MLB NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{7,10}	100%		
The Bridge Logistic III NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{8,10}	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 ⁹	50%	

¹ WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.

² Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold BVBA, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

³ Begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen van de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw te Asse (Kobbegem) dat via deze transactie werd verworven. Op 29 september 2014 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Breker Immo NV. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

⁴ 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. Op 30 juni 2015 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

⁵ 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. Op 30 juni 2015 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Charles V Property NV. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ Bij de aankoop van deze vennootschappen werden er buiten de vastgoedbeleggingen en/of zonnepanelen geen andere materiële activa of passiva verworven, met uitzondering van twee externe financieringen in respectievelijk SUNCOP I NV en SUNCOP 2 BVBA.

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

<i>in euro (x 1 000)</i>	30.06.2015	31.12.2014
Geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)		
waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	5 496	7 682
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	30 951	25 310
meer dan vijf jaar is	94 470	75 914
TOTAAL	130 917	108 907

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

VII. Vastgoedbeleggingen – mutatietabel⁶⁹

in euro (x 1 000)	2015				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	Roemenië
per 01/01	734 405	646 708	80 701	1 461 814	28 917
Investerings	15 685	15 713	298	31 696	3 385
Nieuwe aankopen	11 144	116 461	0	127 605	0
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	58 484	0	0	58 484	0
Vervreemdingen	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde	-2 347	11 869	-1 721	7 801	-126
per 30/06	817 371	790 751	79 278	1 687 400	32 176

in euro (x 1 000)	2014				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	Roemenië
per 01/01	683 094	404 966	79 673	1 167 733	26 328
Investerings	34 997	49 265	303	84 566	3 032
Nieuwe aankopen	15 279	132 897	0	148 175	0
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	0	41 610	0	41 610	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-290	0	0	-290	0
Vervreemdingen	0	-125	0	-125	0
Variatie in de reële waarde	1 324	18 095	725	20 145	-443
per 31/12	734 405	646 708	80 701	1 461 814	28 917

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

⁶⁹ Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

VIII. Staat van de schulden

	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
<i>in euro (x 1 000)</i>								
Commercial paper	130 350	147 411	130 350	147 411				
Straight loans	57 354	30 366	57 354	30 366				
Roll-over kredieten	75 363	18 078	75 363	18 078				
Leasingschulden	2 425	2 826	2 425	2 826				
Overige		205		205				
Kortlopende financiële schulden	265 493	198 886	265 493	198 886				
Roll-over kredieten	574 766	477 392			436 171	407 435	138 596	69 957
Obligatielening	174 518	174 472			49 706		124 812	174 472
Leasingschulden	11 714	13 064			9 011	9 562	2 703	3 502
Langlopende financiële schulden	763 545	664 928			497 435	416 997	266 110	247 931
TOTAAL	1 026 492	863 814	265 493	198 886	497 435	416 997	266 110	247 931

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:

	IFRS- balansrubriek	Niveau (IFRS 13)	30.06.2015	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
FINANCIËLE ACTIVA				
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Leningen en vorderingen	I. - E.	2	13 887	13 887
Langetermijnvorderingen	I. - G.	2	3 352	3 352
Handelsvorderingen	II. - D.	2	14 808	14 808
Kas en kasequivalenten	II. - F.	2	823	823
TOTAAL			32 870	32 870

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (in euro x 1 000)	IFRS- balansrubriek	Niveau (IFRS 13)	30.06.2015	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
Commercial paper	II. B.	2	130 350	130 350
Obligatielening	I. B.	2	174 518	183 553
Bankschuld	I. B. en II. B.	2	707 484	707 484
Financiële leasing	I. B. en II. B.	2	14 139	14 139
Overige financiële schulden	I. B.	2	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2	21 453	21 453
TOTAAL			1 047 944	1 056 979

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

Financiële instrumenten aan reële waarde (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 hedging* beleid. De groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (*trading*). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

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

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

					30.06.2015	30.06.2015
		Notioneel				
CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS	Niveau (IFRS)	bedrag (in euro x 1 000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)	Activa	Verplichtingen
IRS	2	506 710	2,35	7,1	0	-54 377
IRS (forward start)	2	95 000	0,85	7,4	0	-247
TOTAAL		601 710	2,12	7,2	-	-54 623

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

<i>in euro (x 1 000)</i>		30/06/2015	31/12/2014
Langlopende en kortlopende verplichtingen		1 115 764	956 837
Uit te sluiten:			
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		1 046	1 046
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		54 291	68 354
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten		333	650
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		9 116	9 968
Totale schuldenlast	A	1 050 979	876 818
Totale activa van de balans		1 805 488	1 570 331
Uit te sluiten:			
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten			
Totaal activa	B	1 805 488	1 570 331
Schuldratio	A/B	58,21%	55,84%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het KB met betrekking tot de GVV van 13 juli 2014, 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

58/65

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 2015 evolueerde de geconsolideerde schuldgraad van WDP tot 58,2% per 30 juni 2015 tegenover 55,8% per 31 december 2014. Dit is met in achtneming van een totaal investeringsvolume van circa 230 miljoen euro, maar tevens rekening houdende met het succes van het keuzedividend waarbij het eigen vermogen werd versterkt met 26 miljoen euro, alsook met de kapitaalverhoging van 48 miljoen euro naar aanleiding van de inbreng in natura van de vennootschap MLB NV.

Op basis van de huidige schuldgraad van 58,2% per 30 juni 2015 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 350 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 80 miljoen euro alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 150 miljoen euro of 11% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.320,5 miljoen euro, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de schatters in 2011-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille en werd er in de eerste jaarhelft van 2015 een lichte stijging opgetekend, voornamelijk binnen de Nederlandse portefeuille.

Voorziene evolutie schuldgraad in 2015

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

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2015 waarschijnlijk evolueren van 58,2% per 30 juni 2015 naar circa 56% per 31 december 2015. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma.⁷⁰

⁷⁰ Zie ook '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen'.

- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2015 van circa 85 miljoen euro, waarvan reeds 41,4 miljoen euro werd gerealiseerd in H1 2015.

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 vastgoedrends, 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 2015 is deze vergoeding vastgesteld op 1.300.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2015, 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 2014*)

XII. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2015 voor een totaalbedrag van 3.517.984 euro aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

<i>in euro</i>	<i>30.06.2015</i>
Milieu	1 023 580
Huur en concessie	236 425
Financieel	0
Juridisch	750 000
Services	7 979
Aankopen	1 500 000

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 25 miljoen euro ten gunste van BNP Paribas Fortis SA/NV

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met financiers⁷¹:

- Verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee WDP gebruikelijk handelt, om de vaste activa niet te belasten met hypotheke (*negative pledge*). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2015 geen hypotheke 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 2014* dat beschikbaar is via www.wdp.be.
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland NV heeft WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om een *Interest Coverage Ratio*⁷² aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau doorgaans 1,5x.⁷³ Voor het eerste semester van 2015 bedraagt deze ratio 4,0x.
- 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 2015 bedraagt deze ratio 0%.

Per 30 juni 2015 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*, 2.5. *Beheer van financiële middelen* en 3.1. *Het aandeel – Feiten na balansdatum*.

⁷¹ Onder 'Financiers' wordt verstaan de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de Debt Capital Markets.

⁷² Gedefinieerd als operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

⁷³ Behalve voor twee leningen waarvoor de minimale Interest Coverage Ratio 2,0x bedraagt.

6. Verslag van de commissaris

Verslag inzake het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2015

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 2015, 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 1.805.488 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 61.753 (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, 3 augustus 2015

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.be

investorrelations@wdp.be

Joost Uwents

CEO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.be

Mickael Van den Hauwe

CFO

T +32 (0) 52 338 400

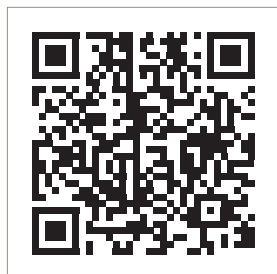
M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.be

Image gallery: www.wdp.be/relations/pressmedia

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 2 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over meer dan 100 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Frankrijk, Nederland en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.be.

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



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

WDP Comm. VA

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



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

www.wdp.eu