

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.07.2017 - 30.09.2017

- De EPRA-winst over 9M 2017 bedraagt 90,0 miljoen euro, een stijging met 19% ten opzichte van 9M 2016.
- De EPRA-winst per aandeel bedraagt 4,17 euro, gestegen met 3,5% ten opzichte van 9M 2016 en dit met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een fors lagere schuldgraad.
- WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 5,50 euro voor 2017, alsmede een beoogd brutodividend van 4,50 euro, betaalbaar in 2018.
- WDP ontving de onderscheiding Onderneming van het Jaar® 2017.

1. Samenvatting

- De EPRA-winst¹ over 9M 2017 bedraagt 90,0 miljoen euro, met name een stijging met 19,3% in vergelijking met 9M 2016 (75,5 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over 9M 2017 bedraagt 4,17 euro, een stijging met 3,5% tegenover 4,03 euro over 9M 2016 en dit met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een fors lagere schuldgraad (namelijk -6% jaar-op-jaar tot circa 53%) .
- Het nettoresultaat (IFRS) over 9M 2017 bedraagt 184,8 miljoen euro in vergelijking met 71,4 miljoen euro over 9M 2016, mede gedreven door een stijging in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille gedurende 9M 2017 van 79 miljoen euro (met name 4%). Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel over 9M 2017 bedraagt 8,56 euro, tegenover 3,81 euro over 9M 2016.

In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd en van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit persbericht via voetnoot van hun definitie voorzien. Deze definitie zal ook steeds van een symbool (▼) worden vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft. In hoofdstuk 7-8 van dit persbericht wordt bovendien een reconciliatie van deze indicatoren gegeven.

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

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

- De bezettingsgraad³ bedraagt 97,3% op 30 september 2017, tegenover 97,0% per 31 december 2016. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 september 2017 bedraagt de schuldgraad 51,1%/52,5% (IFRS⁴/proportioneel), een daling van circa 6% ten opzichte van 57,1%/58,4% van 30 september 2016.
- De EPRA NAV⁵ bedraagt 55,9 euro op 30 september 2017, tegenover 46,5 euro op 30 september 2016. De IFRS NAV bedraagt 53,9 euro op 30 september 2017, tegenover 42,2 euro op 30 september 2016.
- Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 550 miljoen euro, met name ruim de helft van het beoogde investeringsvolume van 1 miljard euro. Het betreft een pakket aan voor de ene helft complementaire acquisities en voor de andere helft voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten, resulterend uit een sterk commercieel platform in de Benelux en Roemenië en de positionering van WDP als ontwikkelaar én langetermijn eindinvesteerder.
- WDP bevestigt zijn verwachting van een EPRA-winst van 5,50 euro per aandeel voor 2017. Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2017 een brutodividend voorop te stellen van 4,50 euro, een stijging van 6%.⁶
- WDP ontving op 17 oktober 2017 de onderscheiding Onderneming van het Jaar[®] 2017. WDP beschouwt deze bekroning niet enkel als een onderscheiding voor de onderneming zelf, maar meteen ook voor de volledige sector van beursgenoteerde vastgoedbedrijven. Vastgoedbedrijven zoals WDP zijn commerciële ondernemingen die waarde toevoegen aan de economie en niet louter passieve fondsen.



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

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

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

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens het derde kwartaal van 2017

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 30 september 2017 bereikt de portefeuille een bezettingsgraad van 97,3% tegenover 97,0% op het einde van 2016. Van de 13% huurcontracten die in 2017 op eerstvolgende vervaldatum komen, kon intussen ruim 96% verlengd worden (tegenover 70% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

2.2.1. Aankopen

In de loop van het derde kwartaal van 2017, konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van ongeveer 93 miljoen euro. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 7,2%.

Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

België

Zonhoven, Vogelsancklaan 250: een industriële site met daarop een productie- en opslagruimte van circa 43.000 m² in de directe nabijheid van het klaverblad van Lummen. De verwerving is mid-september gerealiseerd door middel van een partiële splitsing en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen WDP voor een bedrag van circa 17 miljoen euro. De site wordt verhuurd aan Rettig ICC aan marktvoorwaarden op basis van een triple net terbeschikkingstelling voor een initiële minimale periode van tien jaar.⁷

Nederland

De Lier, Jorghem van der Houtweg: in het kader van zijn partnership met The Greenery, heeft WDP een terrein met bijhorende 21.000 m² aan gebouwen verworven, voorheen in eigendom van The Greenery en verhuurd aan De Jong, dat er de kartonverpakking voor The Greenery verzorgt. De Jong tekent in op een huurcontract van acht jaar voor de bestaande gebouwen. WDP bekijkt hoe de site naar de toekomst toe kan worden herontwikkeld in samenwerking met De Jong. Het investeringsbedrag betreft ongeveer 9 miljoen euro, met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 0,6 miljoen euro. Deze transactie werd eind 2016 aangekondigd en begin juli 2017 afgerond.

Breda, Prinsenhil 1-3 en Den Haag, Westvlietweg 7-8: WDP nam deze twee sites van respectievelijk ruim 17.000 m² en circa 33.000 m² over van ProDelta. De site te Breda is verhuurd aan verschillende

⁷ Zie persbericht van 13 september 2017.

logistieke dienstverleners op basis van huurcontracten met een resterende huurperiode van circa anderhalf jaar. CEVA Logistics huurt de locatie te Den Haag op basis van een huurcontract met een resterende huurperiode van ongeveer viereneenhalf jaar. De totale investering bedraagt 28 miljoen euro, met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 2,2 miljoen euro.

Utrecht, Ruimtweg 1-5: bedrijfshal van ruim 15.000 m² die is verhuurd aan logistiek dienstverlener C. van Heezik op basis van een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbedrag bedraagt circa 10 miljoen euro.

Frankrijk

Toulouse, industriezone ZAC Grand Sud Logistique: via een sale-and-rent-back-operatie, is WDP midden juli 2017 eigenaar geworden van een nieuwbouwmagazijn in aanbouw van circa 44.000 m² voor retailer Action. De internationale non-food discounter had immers nood aan een vijfde distributiecentrum in Europa ter ondersteuning van zijn verdere expansie en toekomstige groei. Action zal vanuit deze locatie haar winkels in Zuid-Frankrijk belevaren. Voor deze nieuwe site tekent Action in op een huurcontract van twaalf jaar vast, dat ingaat op 1 februari 2018 na een inhuizingsperiode. Het investeringsbudget voor deze transactie bedraagt ongeveer 27 miljoen euro voor WDP, met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 1,7 miljoen euro.

2.2.2. Verkopen

Leuven, Vaart 25-35: inspelend op de vraag naar meer woonegelegenheid in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. De oplevering van I love Hungaria is voorzien einde 2018. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.⁸ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 45%.

Bijkomend werd de site te Oud-Beijerland verkocht. Momenteel staat een bedrag van 6 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op de sites te Merchtem en een gedeelte van de site te Leuven.

2.3. Projecten die in het derde kwartaal van 2017 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het derde kwartaal van 2017 volgende voorverhuurde projecten opleveren. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,7% met een investeringsbedrag van circa 107 miljoen euro.

België

Zellik, Z4 Broekooi 290: nadat huurder Antalis zich terugplooidde naar een kleiner, meer aangepast gebouw, werd de resterende vrijgekomen ruimte herontwikkeld tot service center op maat van Euro

⁸ Zie persbericht van 30 april 2015.

Pool System. In totaal is een oppervlakte van 30.000 m² (gelijkvloers en mezzanine) gerealiseerd op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. De investering voor deze herontwikkeling bedraagt circa 14 miljoen euro voor WDP (exclusief initiële verwerving van de site).

WDPort of Ghent: logistiek dienstverlener Mainfreight heeft zijn intrek genomen in een nieuw magazijn van 9.000 m² (met uitbreidingspotentieel tot 30.000 m²) op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar (met eerste opzegmogelijkheid na vijf jaar). Het investeringsbudget bedraagt circa 4 miljoen euro.

Nederland

Veghel, Marshallweg 2: gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG-campus voor Kuehne + Nagel, reeds eigendom van WDP. Deze gefaseerde herontwikkeling betreft 31.000 m² aan oude opslagruimte die wordt vervangen door een gloednieuw state of the art distributiecentrum van in totaal ongeveer 48.000 m². In eerste fase werd een oppervlakte van ongeveer 19.000 m² opgeleverd. Het investeringsbedrag voor de totale herontwikkeling betreft ongeveer 22 miljoen euro.⁹

Venlo, Trade Port Noord: op een nieuw verworven grondpotentieel, verwelkomt WDP logistiek dienstverlener DB Schenker, reeds huurder van een WDP-pand te Frankrijk, dat zijn activiteiten binnen de regio Nederlands Limburg op deze site heeft uitgebreid. WDP heeft zijn huurder voorzien van een nieuw multi user warehouse van in totaal ongeveer 50.000 m². Het investeringsbedrag voor dit project bedraagt circa 30 miljoen euro.

Heerlen, Earl Bakkenstraat: in Heerlen, nabij Maastricht, heeft logistiek dienstverlener CEVA Logistics samen met WDP een pharma-hub met groeipotentieel uitgebouwd. CEVA Logistics staat in voor de organisatie van de logistiek van medische hulpmiddelen voor Medtronic. De nieuwbouw, volledig GDP-compliant¹⁰, betreft in de eerste fase een oppervlakte van ruim 33.000 m². CEVA Logistics tekent in op een basishuurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 32 miljoen euro.

Roemenië¹¹

Boekarest (1): op een nieuw aangekocht perceel ten noorden van Boekarest werd een distributiecentrum opgericht voor Decathlon, met name een magazijn met een oppervlakte van ongeveer 22.000 m² uitgerust met een mezzanine van nog eens 6.000 m² en uitbreidingspotentieel van 10.000 m². Decathlon belevt vanuit deze locatie zijn winkels en heeft hiervoor ingetekend op een huurcontract van dertig jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zeven jaar). Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 15 miljoen euro.

Timisoara (1): internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel heeft zijn intrek genomen in een nieuw distributiecentrum van circa 5.000 m² op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het

⁹ Zie ook '2.4. Projecten in uitvoering – Nederland'.

¹⁰ Good Distribution Practice, vooral bekend onder de afkorting GDP, verwijst naar de richtlijnen voor de correcte distributie van medicijnen en aanverwante producten voor gebruik door de mens.

¹¹ Op basis van 100% van de investering.

investeringsbudget betreft ongeveer 2 miljoen euro.

2.4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 146 miljoen euro een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 7,3%.

België

Bornem, Sluisweg: in navolging van de aankoop van de FMCG-campus te Bornem, heeft WDP de derde en laatste fase verworven die momenteel in afwerking is. Samen met de eerste twee fases vormt deze site een XXL-platform van circa 100.000 m². De investering behelst een bedrag van circa 7 miljoen euro.

Nederland

Echt, Fahrenheitweg: in het business park ML te Echt, waar WDP reeds actief is via de site verhuurd aan Action, zal WDP een distributiecentrum van circa 14.000 m² voorzien dat tien jaar vast verhuurd is aan logistiek dienstverlener Dick Vijn. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 9 miljoen euro. Oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2017.

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

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan: begin 2016 kocht WDP een grondpositie van circa 7 ha op deze locatie. Voor Mediq wordt een distributiecentrum van ongeveer 25.000 m² opgericht, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2017. Voor Total Exotics wordt bovendien een warehouse op maat opgericht van circa 6.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2018, op basis van een huurcontract van twaalf jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zes jaar). Voor Toolstation wordt een nieuwbouwmagazijn gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 11.900 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2018. Toolstation tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. Het totale investeringsbudget voor deze projecten bedraagt circa 28 miljoen euro.

Veghel, Marshallweg 2: gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG-campus voor Kuehne + Nagel, reeds eigendom van WDP. Deze gefaseerde herontwikkeling betreft 31.000 m² aan oude opslagruimte die wordt vervangen door een gloednieuw state of the art distributiecentrum van in totaal ongeveer 48.000 m². Heden is de tweede fase van ongeveer 29.000 m² in uitvoering. WDP voorziet de eindoplevering van deze site in de loop van het tweede kwartaal van 2018. Het investeringsbedrag voor de totale herontwikkeling betreft ongeveer 22 miljoen euro.¹²

¹² Zie ook '2.3. Projecten die in het derde kwartaal van 2017 werden afgewerkt – Nederland'.

Moerdijk, Energieweg 4: een distributiecentrum, specifiek te ontwikkelen voor de opslag van verpakte, gevaarlijke stoffen van in totaal circa 18.000 m² voor Gondrand Traffic op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar. WDP voorziet de oplevering van deze locatie in de loop van het tweede kwartaal van 2018. Het investeringsbudget betreft circa 18 miljoen euro.

Amsterdam, Kaapstadweg: nieuw distributiecentrum met crossdockmagazijn van in totaal ruim 14.000 m² voor DHL Parcel met een investeringsbudget van circa 14 miljoen euro. De oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2018. DHL Parcel zal de locatie huren van WDP op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar. Na oplevering, is dit het tiende pand binnen de WDP-vastgoedportefeuille in de Benelux op maat van DHL.

Roemenië¹³

Boekarest (2): een tweede project op deze locatie, wordt opgetrokken voor retailer Carrefour, die er na oplevering (voorzien in het vierde kwartaal van 2017), zijn intrek zal nemen in een distributiecentrum van ongeveer 11.000 m² met uitbreiding tot 16.000 m² op basis van een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 8 miljoen euro.

Cluj-Napoca (3): supermarktketen Profi centraliseert op deze locatie zijn retail dienstverlening van groenten en fruit voor de regio Transilvanië. WDP zal gefaseerd een gekoeld distributiecentrum met kantoren op maat ontwikkelen van in totaal ruim 15.000 m² met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2018. Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

Oarja (1): de bestaande huurder Röchling wenst zijn huidige oppervlakte aan magazijnruimte te verdubbelen. Tegen het einde van het vierde kwartaal van 2017 zal aldus ruim 7.700 m² aan distributieruimte worden opgeleverd op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.

Oarja (2): bouw van een distributiecentrum voor logistiek dienstverlener CEVA Logistics, dat hier de logistieke activiteiten voor Pirelli wenst in te richten. Dit nieuwbouwmagazijn op maat van in totaal ruim 11.000 m², zal worden gehuurd op basis van een huurcontract van drie jaar vast na oplevering (voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2017). WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 4 miljoen euro.

Aricestii Rahtivani (Ploiesti): nieuwbouwmagazijn met kantoren van ongeveer 4.500 m² voor Kamtec, specialist in auto-onderdelen, dat intekent op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. De oplevering van deze locatie is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2018. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

Roman: te Roman, gelegen in het noordoosten van Roemenië, wordt gefaseerd een nieuwbouwproject opgestart van in totaal ongeveer 34.000 m². Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien

¹³ Op basis van 100% van de investering.

jaar vast na oplevering van de site, voorzien in twee fasen: in het vierde kwartaal van 2017 en in het eerste kwartaal 2018. Het investeringsbudget bedraagt circa 15 miljoen euro.

Oradea (1): op deze nieuwe WDP-locatie zal een magazijn met kantoren van ruim 4.000 m² worden ontwikkeld voor Kuehne + Nagel met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2018. Kuehne + Nagel heeft voor deze site een huurcontract van vijf jaar vast getekend. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

Timisoara (2): nieuwbouwmagazijn van in totaal ongeveer 8.000 m² voor logistiek dienstverlener TE Connectivity Solutions, dat deze locatie zal huren op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar met break vanaf zeven jaar. WDP voorziet de oplevering van dit gebouw in de loop van het eerste kwartaal van 2018. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

Ramnicu Valcea (3): op vraag van de bestaande huurder Faurecia zal zijn huidige oppervlakte worden uitgebreid met een oppervlakte van circa 4.800 m² met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2017, op basis van een huurcontract van tien jaar na oplevering, zowel wat betreft de bestaande als de nieuw op te leveren magazijnruimte. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

Oradea (2): een warehouse van ruim 16.000 m² zal worden ontwikkeld voor automobielleverancier Inteva Products Salonta dat deze ruimte zal huren op basis van een huurcontract van tien jaar. De oplevering is voorzien in het derde kwartaal van 2018. Het investeringsbudget bedraagt circa 8 miljoen euro.

Oarja (3): de locatie in aanbouw voor CEVA Logistics (zie bovenstaand *Oarja (2)*) wordt meteen van een uitbreiding voorzien, met name twee bijkomende nieuwbouwmagazijnen van circa 10.000 m² en 19.000 m² met voorziene uitbreiding respectievelijk in het eerste en het tweede kwartaal van 2018. CEVA Logistics tekent in op een huurcontract van drie jaar voor de totale oppervlakte. WDP voorziet een investeringsbudget voor de uitbreiding van ongeveer 10 miljoen euro.

Constanta: op de bestaande grond in eigendom wordt een nieuwbouwmagazijn op maat van huurder Vestas ceu Romania, een wereldspeler in windenergie, ontwikkeld met een oppervlakte van circa 2.300 m² met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2018. De ruimte wordt gehuurd op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

Paulesti (1): Global Enterprises International, toeleverancier voor de automobielsector, tekent in op een huurcontract van zeven jaar voor de huur van een nieuwbouwmagazijn van ongeveer 4.800 m² met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2018. Het investeringsbudget betreft circa 3 miljoen euro.

Paulesti (2): eveneens op deze locatie wordt een nieuwbouwmagazijn ontwikkeld voor bouwbedrijf Norwest Romania met een oppervlakte van in totaal ongeveer 8.800 m² met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2018. De huurder tekent in op een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 7 miljoen euro.

2.5. Duurzaamheid

Tweede luik zonnepanelenproject in Nederland voegt 25 MWp toe, naast de bestaande 25 MWp

WDP plant, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, circa 25 miljoen euro te investeren in de tweede fase van zijn zonnepanelenproject in Nederland dat reeds in 2015 werd opgestart. De toekenning van SDE+ subsidies¹⁴ in dit verband, is rond. Dit project zal, eens het uitgerold is in samenwerking met de klanten, tussen nu en eind 2018 een extra capaciteit van in totaal 25 MWp toevoegen aan de PV-portefeuille.

Tegen eind 2017 zal er reeds 25 MWp capaciteit geïnstalleerd zijn op de daken van de WDP-warehouses in Nederland. Dat is het equivalent aan stroom van 6.500 gemiddelde Europese huishoudens. Samen met de installaties in België en in Roemenië, gaat WDP richting 85 MWp geïnstalleerd vermogen aan zonne-energie in portefeuille. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

2.6. Beheer van financiële middelen

Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 17 miljoen euro

Midden september 2017 realiseerde WDP de acquisitie van de site te Zonhoven¹⁵ via partiële splitsing en de daarop volgende inbreng in natura, tegen betaling van 192.873 nieuwe WDP-aandelen. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met (ongeveer) 17,4 miljoen euro, waarvan een bedrag van (ongeveer) 1,5 miljoen euro werd toegewezen aan de post *Kapitaal* en een bedrag van (ongeveer) 15,8 miljoen euro aan de post *Uitgiftepremies*.

Toekenning nieuwe lening Agricultural Bank of China voor 25 miljoen euro

WDP kon een nieuwe lening afsluiten met Agricultural Bank of China van 25 miljoen euro en een looptijd van 7 jaar (5+1+1), en kon zo de samenwerking uitbreiden.

2.7. Feiten na balansdatum

2.7.1. Vastgoedportefeuille

Luxemburg

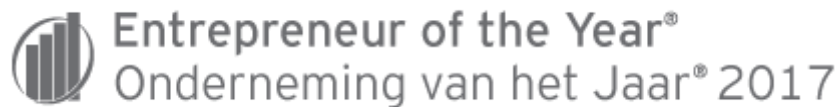
Midden oktober 2017 kon WDP de reeds eerder aangekondigde acquisitie in Luxemburg afronden. Deze acquisitie is gerealiseerd door middel van de aankoop van 55% van de aandelen in de joint venture WDP Luxembourg (voorheen S.O.L.E.I.L. SA). De overige 45% is in handen van het Groothertogdom Luxemburg dat joint venture partner blijft. De vennootschap is eigenaar van een

¹⁴ *Bedrijven en (non-profit) instellingen die hernieuwbare energie (gaan) produceren in Nederland, kunnen gebruik maken van de subsidieregeling SDE+, die ervoor zorgt dat producenten een subsidie ontvangen voor de duurzame energie die zij opwekken.*

¹⁵ *Zie '2.2.1. Acquisities en desinvesteringen – Aankopen – België'.*

bestaand gebouw van ongeveer 26.000 m². Deze site wordt verhuurd aan Ampacet. Bovendien biedt de site, gelegen in de zone voor logistieke bedrijven Eurohub Sud, een onmiddellijk bijkomend uitbreidingspotentieel van 26.000 m² (in functie van toekomstige voorverhuringen). Het investeringsbedrag (op basis van 100% van de investering) bedraagt circa 22 miljoen euro. Ampacet huurt de bestaande ruimte op basis van een huurcontract met een resterende looptijd van drie jaar.

2.7.2. Onderneming van het Jaar



WDP ontving op 17 oktober 2017 de onderscheiding Onderneming van het Jaar[®] 2017. WDP haalde het in de finale van tankerrederij Euronav en residentiële zorgspecialist Armonea. WDP wist de jury te overtuigen op basis van de volgende eigenschappen: innovatief ondernemerschap, een gezonde financiële positie en durf en doorzettingsvermogen om verder te groeien. WDP beschouwt deze bekroning niet enkel als een onderscheiding voor de onderneming zelf, maar meteen ook voor de volledige sector van beursgenoteerde vastgoedbedrijven. Vastgoedbedrijven zoals WDP zijn commerciële ondernemingen die waarde toevoegen aan de economie en niet louter passieve fondsen.

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 9M 2017 bedraagt 90,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 19,3% tegenover het resultaat van 75,5 miljoen euro over 9M 2016. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 4,17 euro, een stijging met 3.5% tegenover dezelfde periode vorig jaar, met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een materieel lagere schuldgraad (namelijk -6% jaar-op-jaar tot 52,5%).

Deze stijging van de EPRA-winst, is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2016-17 via acquisities en voorverhuurde projecten. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS

OPERATIONEEL	30.09.2017	31.12.2016
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2 543,8	2 203,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,2	7,5
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,4	6,8
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	6,3	6,3
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,3	97,0
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	0,9	-2,1
Operationele marge ⁶ (in %)	92,7	93,6

FINANCIËEL	30.09.2017	31.12.2016
Schuldgraad (IFRS) ⁷	51,1	49,2
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	52,5	50,5
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,9	4,1
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁹	2,5	2,8
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	3,6	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,1	4,8
Hedge ratio ¹⁰ (in %)	86	93
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹¹ (in jaren)	7,4	7,2

RESULTAAT (in miljoen euro)	30.09.2017	30.09.2016
Vastgoedresultaat	116,0	104,3
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	107,5	97,6
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹²	-19,5	-22,8
EPRA-winst ¹³	90,0	75,5
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹⁴	82,2	20,4
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	15,8	-21,9
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures)	-3,2	-2,6
Nettoresultaat (IFRS)	184,8	71,4

GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)	30.09.2017	30.09.2016
EPRA-winst ¹⁵	4,17	4,03
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹⁶	3,81	1,09
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	0,73	-1,17
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,15	-0,14
Nettoresultaat (IFRS)	8,56	3,81
IFRS NAV ¹⁷	53,9	42,1
EPRA NAV ¹⁸	55,9	46,5
EPRA NNNAV ¹⁹	53,5	41,4

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, inclusief de inkomsten van zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

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

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 9M 2017 tegenover 9M 2016.

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

⁸ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door interestkosten min geïnde interesten en dividenden min vergoeding financiële leasingen en soortgelijke.

⁹ De gemiddelde kost van de schulden betreft de gewogen gemiddelde interestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden gedurende die periode.

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

¹¹ Resterende looptijd van schulden aan vaste interestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

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

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

¹⁴ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures): gereïsoleerde en niet-gereïsoleerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundige, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

¹⁵ De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.

¹⁶ Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel betreft het resultaat op de portefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

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

¹⁹ EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. Zie ook www.epra.com.

3.3. EPRA-metrics

EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN ¹	30.09.2017	31.12.2016
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	4,17	4,03
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	55,9	51,2
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) ⁴	53,5	47,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,4	6,8
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,4	6,8
EPRA-leegstand (in %)	2,9	3,3
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,1	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	8,7	8,4

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

² EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com. Op basis van een vergelijking 9M 2017 tegenover 9M 2016.

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

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

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

3.4. Toelichting bij de resultatenrekening over de eerste negen maanden van 2017

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt over de eerste negen maanden van 2017 116,0 miljoen euro, een stijging met 11,2% tegenover vorig jaar (104,3 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2016-17 in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +0,9%¹⁶, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 9,1 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 7,5 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was).

¹⁶ Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei in de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille, en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

BRUTOHUURINKOMSTEN						
PER LAND		België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië
<i>(in euro x 1 000)</i>						
I.	Huurinkomsten	49 067	54 072	4 593	107 732	3 030
III.	Met verhuur verbonden kosten ¹	-492	-135	-48	-675	0
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN		48 575	53 937	4 545	107 057	3 030

¹ De rubriek 'Met verhuur verbonden kosten' bestaat uit de 'Te betalen huur op gehuurde activa' en de 'Waardeverminderingen op handelsvorderingen'.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 107,5 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2017, een stijging met 10,2% tegenover dezelfde periode vorig jaar (97,6 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 8,4 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2017, een stijging met 1,7 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2016, toen deze kosten uitzonderlijk laag waren. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge over de eerste negen maanden van 2017 92,7% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

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

Het *financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)*¹⁷ bedraagt -19,5 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2017, een verbetering tegenover vorig jaar (-22,8 miljoen euro) wegens gemiddeld lagere uitstaande financiële schulden na de kapitaalverhoging van november 2016, de intresten ontvangen op financiering verschaft aan de Roemeense joint venture en een organische verbetering dankzij een verdere optimalisatie van de hedges.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.265,3 miljoen euro per 30 september 2017 ten opzichte van 1.163,5 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,5% gedurende de eerste negen maanden van 2017, tegenover 2,7% gedurende dezelfde periode in 2016.

EPRA-winst

De *EPRA-winst* van WDP over de eerste negen maanden van 2017 bedraagt 90,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 19,3% tegenover het resultaat van 75,5 miljoen euro in 2016. De

¹⁷ ▼ *Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.*

EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 3,5% gestegen, dit met inbegrip van een stijging van het aantal uitstaande aandelen met 15%, voornamelijk naar aanleiding van de kapitaalverhoging eind 2016, waarmee de balans gevoelig werd verstevigd.

Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)

Het *resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)*¹⁸ over de eerste negen maanden van 2017 bedraagt +82,2 miljoen euro of +3,81 euro per aandeel¹⁹. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +20,4 miljoen euro of +1,09 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor de eerste negen maanden van 2017: België (+23,0 miljoen euro), Nederland (+52,6 miljoen euro), Frankrijk (+4,0 miljoen euro) en Roemenië (+2,6 miljoen euro).

De herwaardering van 82,2 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 3,5% en is gedreven door een aanhoudende interesse door investeerders in logistiek vastgoed waardoor de vastgoedexperten de rendementen met gemiddeld 30 basispunten aanscherpten *year-to-date*.

Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten²⁰

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen +15,8 miljoen euro of +0,73 euro per aandeel in de loop van de eerste negen maanden van 2017 (tegenover -21,9 miljoen euro of -1,17 euro per aandeel in de eerste negen maanden van 2016). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 september 2017 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2017.

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

Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen

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

¹⁸ ▼ *Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures): gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundigen, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.*

¹⁹ ▼ *Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.*

²⁰ *De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.*

WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -3,2 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2017. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Nettoresultaat (IFRS)

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures), de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het *nettoresultaat (IFRS)* in de eerste negen maanden van 2017 van 184,8 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 71,4 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) van 184,8 miljoen euro en de EPRA-winst van 90,0 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

3.5. Balans

Verdere toelichting bij de balans per 30 september 2017

Vastgoedportefeuille²¹

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, Cushman & Wakefield en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²²) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2017 2.444,3 miljoen euro tegenover 2.110,0 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen²³, evolueert de totale portefeuillevaarde tot 2.543,8 miljoen euro in vergelijking met 2.203,8 miljoen euro eind 2016.

²¹ Onder IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten', worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

²² Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

²³ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Deze waarde van 2.444,3 miljoen euro omvat voor 2.296,9 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 93,2 miljoen euro met onder andere projecten in België te Bornem, in Nederland te Echt, Barendrecht, Bleiswijk, Veghel, Moerdijk en Amsterdam en in Roemenië te Boekarest, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivani (Ploiesti), Roman, Oradea, Timisoara, Ramnicu Valcea, Constanta en Paulesti. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 54,2 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 september 2017 gewaardeerd tegen een fair value van 99,5 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 7,2%²⁴. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 7,4%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	79	76	9	14	178
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1 784 068	1 732 996	213 467	106 394	3 836 925
Grond (in m ²)	3 427 424	3 018 873	471 358	1 195 764	8 113 419
Fair value (in miljoen euro)	1 010,5	1 206,1	120,6	107,1	2 444,3
% van de totale fair value	41%	49%	5%	4%	100%
% variatie in de fair value gedurende 9M 2017	2,3%	4,5%	3,3%	3,2%	3,5%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,6%	1,5%	4,2%	0,0%	2,9%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,6	6,7	4,0	8,7	5,7
WDP brutohuurrendement ³	7,3%	7,0%	7,0%	8,6%	7,2%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,6%	6,3%	6,3%	8,5%	6,4%

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).

NAV per aandeel

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 55,9 euro per 30 september 2017. Dit betekent een stijging van 4,7 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 51,2 euro op 31 december 2016 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie en de herwaardering van de portefeuille, en tevens met inbegrip

²⁴ 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).

van de dividenduitkering over het boekjaar 2016. De *IFRS NAV per aandeel*²⁵ bedraagt 53,9 euro op 30 september 2017 tegenover 48,4 euro per 31 december 2016.

3.6. Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.265,3 miljoen euro per 30 september 2017 tegenover 1.163,5 miljoen euro per eind september 2016. De kortlopende financiële schulden omvatten, naast het traditionele commercial paper programma (183 miljoen euro) en de langetermijnkredieten die binnen het jaar vervallen (63 miljoen euro), een hoger dan gewoonlijk bedrag aan kortetermijn straight loans (65 miljoen euro). Dit is in afwachting van de herfinanciering ervan in het vierde kwartaal via de beschikbare langetermijnkredieten.

Simultaan steeg het balanstotaal van 2.182,6 miljoen euro per 31 december 2016 tot 2.548,7 miljoen euro per eind september 2017. De schuldgraad evolueerde naar 51,1%/52,5% (IFRS/proportioneel) per 30 september 2017, ten opzichte van 57,1%/58,4% (IFRS/proportioneel) per 30 september 2016. Dit betekent een daling van circa 6% na de versterking van de balans via voornamelijk de kapitaalverhoging van circa 180 miljoen euro eind 2016.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2017 bedraagt 3,6 jaar²⁶. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,1 jaar²⁷. Op 30 september 2017 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 100 miljoen euro²⁸. In de loop van 2017 zijn er geen verdere vervaldagen van langetermijnschulden. Voor wat betreft de vervaldagen in 2018, verwacht WDP deze voor jaareinde te verlengen.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,5% over de eerste negen maanden van 2017. De Interest Coverage Ratio²⁹ is gelijk aan 4,9x voor dezelfde periode tegenover 4,1x voor het volledige boekjaar 2016. De indekkingsgraad of hedge ratio³⁰, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 86% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,4 jaar.

²⁵ De *IFRS NAV* wordt berekend als het eigen vermogen conform *IFRS* gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de *GVV-wetgeving*.

²⁶ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²⁷ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,5 jaar.

²⁸ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma en ter herfinanciering van de tijdelijk hogere kortetermijnschulden.

²⁹ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

³⁰ ▽ Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de *GVV-Wet*.

4. Vooruitzichten

WDP bevestigt zijn verwachting van een EPRA-winst per aandeel in 2017 van 5,50 euro. Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2017 een brutodividend voorop te stellen van 4,50 euro, een stijging van 6%.³¹

In 2017 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, die intussen bijna volledig verlengd konden worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2017.

Voor de verwachte groei in 2017, op basis van de realisatie van de aangekondigde aankopen en uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad van circa 51%/52% (IFRS/proportioneel) per eind 2017 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,5% voor Q4 2017. Op middellange termijn beoogt WDP nog steeds een schuldgraad tussen 55-60%.

³¹ Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

5. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Kerncijfers 30 september 2017 – analytisch (resultaten en balans)

5.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	9M 2017	9M 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	106 466	97 509
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	591	55
Opbrengsten van zonne-energie	9 113	7 450
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-196	-719
Vastgoedresultaat	115 975	104 295
Vastgoedkosten	-3 624	-2 787
Algemene kosten van de vennootschap	-4 825	-3 916
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	107 526	97 592
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-19 534	-22 751
Belastingen op EPRA-winst	-250	-99
Latente belastingen op EPRA-winst	-340	-551
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	2 646	1 313
EPRA-WINST	90 048	75 505
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	79 151	22 736
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	466	5
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-79	-851
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	2 638	-1 475
Resultaat op de portefeuille	82 177	20 414
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	15 759	-21 930
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	15 759	-21 930
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN		
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2 971	-2 275
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-240	-331
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen	-3 211	-2 606
NETTORESULTAAT (IFRS)	184 773	71 384

KERNRATIO'S	9M 2017	9M 2016
<i>(in euro per aandeel)</i>		
EPRA-winst ¹	4,17	4,03
Resultaat op de portefeuille ¹	3,81	1,09
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten ¹	0,73	-1,17
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen ¹	-0,15	-0,14
Nettoresultaat (IFRS) ¹	8,56	3,81
EPRA-winst ²	4,09	3,98
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21 579 122	18 725 314
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22 015 354	18 956 483

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

³ Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP Comm. VA.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q3 2017	Q3 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	36 456	32 918
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	190	85
Opbrengsten van zonne-energie	3 512	3 096
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	1 281	462
Vastgoedresultaat	41 438	36 561
Vastgoedkosten	-1 233	-1 049
Algemene kosten van de vennootschap	-1 743	-1 357
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	38 462	34 156
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-6 364	-7 772
Belastingen op EPRA-winst	-105	-43
Latente belastingen op EPRA-winst	110	-151
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	701	621
EPRA-WINST	32 804	26 811
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	14 559	4 959
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	580	0
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-58	-851
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	830	173
Resultaat op de portefeuille	15 912	4 282
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	121	-2 091
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	121	-2 091
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN		
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-968	-760
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-80	-110
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1 048	-871
NETTORESULTAAT (IFRS)	47 789	28 131

KERNRATIO'S	Q3 2017	Q3 2016
<i>(in euro per aandeel)</i>		
EPRA-winst ¹	1,50	1,41
Resultaat op de portefeuille ¹	0,73	0,23
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten ¹	0,01	-0,11
Afschijving en waardevermindering zonnepanelen ¹	-0,05	-0,05
Nettoresultaat (IFRS) ¹	2,19	1,48
EPRA-winst ²	1,49	1,41
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21 853 167	18 956 483
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22 015 354	18 956 483

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

³ 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.

5.2. Geconsolideerde balans

GECONSOLIDEERDE BALANS	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	127	160	158
Vastgoedbeleggingen	2 324 486	2 036 723	1 973 437
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	92 118	86 218	79 078
Financiële vaste activa	70 739	24 805	16 685
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 654	3 796	3 816
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures			
vermogensmutatie	19 968	14 357	3 107
Vaste activa	2 511 092	2 166 060	2 076 282
Activa bestemd voor verkoop	6 220	1 367	166
Handelsvorderingen	14 177	10 662	10 841
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13 466	2 902	4 840
Kas en kasequivalenten	582	340	929
Overlopende rekeningen	3 199	1 277	4 390
Vlottende activa	37 643	16 549	21 166
TOTAAL ACTIVA	2 548 734	2 182 608	2 097 448
Kapitaal	168 865	163 752	147 004
Uitgiftepremies	545 154	492 330	333 617
Reserves	286 778	246 038	246 148
Nettoresultaat van het boekjaar	184 773	130 232	71 384
Eigen vermogen	1 185 572	1 032 352	798 153
Langlopende verplichtingen	1 002 655	931 075	991 329
Langlopende financiële schulden	952 102	866 463	907 189
Andere langlopende verplichtingen	50 553	64 613	84 140
Kortlopende verplichtingen	360 507	219 180	307 966
Kortlopende financiële schulden	313 217	179 473	256 287
Andere kortlopende verplichtingen	47 290	39 708	51 679
Verplichtingen	1 363 163	1 150 256	1 299 295
TOTAAL PASSIVA	2 548 734	2 182 608	2 097 448
KERNRATIO'S			
<i>(in euro per aandeel)</i>			
IFRS NAV	53,9	48,4	42,1
EPRA NAV	55,9	51,2	46,5
Koers van het aandeel	95,5	84,8	88,3
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	70,9%	65,5%	89,8%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	2 543,8	2 203,8	2 127,0
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1 300,4	1 071,7	1 198,6
Balanstotaal	2 548,7	2 182,6	2 097,4
Schuldgraad (IFRS)	51,1%	49,2%	57,1%
Schuldgraad (proportioneel) ²	52,5%	50,5%	58,4%

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

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

6. FINANCIËLE OVERZICHTEN – Balans en resultatenrekening 30 september 2017 – IFRS

6.1. Resultatenrekening

<i>(in euro x 1 000)</i>	9M 2017	FY 2016	9M 2016
Huurinkomsten	107 732	133 761	99 517
Met verhuur verbonden kosten	-675	-2 051	-1 954
NETTOHUURRESULTAAT	107 057	131 710	97 564
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7 816	7 620	6 668
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	-157	-120
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-10 265	-9 878	-8 849
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11 366	10 367	9 032
VASTGOEDRESULTAAT	115 975	139 661	104 295
Technische kosten	-2 333	-2 757	-1 840
Commerciële kosten	-500	-466	-302
Beheerskosten vastgoed	-791	-821	-645
VASTGOEDKOSTEN	-3 624	-4 044	-2 787
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	112 350	135 617	101 508
Algemene kosten van de vennootschap	-4 825	-5 376	-3 916
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2 971	-3 066	-2 275
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	104 554	127 176	95 317
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	466	-41	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	79 151	34 046	22 736
OPERATIONEEL RESULTAAT	184 172	161 180	118 057
Financiële inkomsten	1 923	796	593
Netto-intrestkosten	-21 093	-30 532	-22 932
Andere financiële kosten	-364	-548	-412
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15 759	1 787	-21 930
FINANCIEEL RESULTAAT	-3 775	-28 497	-44 681
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	5 045	-551	-493
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	185 442	132 132	72 884
BELASTINGEN	-668	-1 899	-1 501
NETTORESULTAAT	184 773	130 232	71 383
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	184 773	130 232	71 383
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN	21 579 122	18 997 071	18 725 314
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)	8,56	6,86	3,81
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)	8,56	6,86	3,81

6.2. Balans

(in euro x 1 000)	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Vaste activa	2 511 092	2 166 060	2 076 282
Immateriële vaste activa	127	160	158
Vastgoedbeleggingen	2 324 486	2 036 723	1 973 437
Andere materiële vaste activa	92 118	86 218	79 078
Financiële vaste activa	70 739	24 805	16 685
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 654	3 796	3 816
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	19 968	14 357	3 107
Vlottende activa	37 643	16 549	21 166
Activa bestemd voor verkoop	6 220	1 367	166
Handelsvorderingen	14 177	10 662	10 841
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13 466	2 902	4 840
Kas en kasequivalenten	582	340	929
Overlopende rekeningen	3 199	1 277	4 390
TOTAAL ACTIVA	2 548 734	2 182 608	2 097 448

(in euro x 1 000)	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Eigen vermogen	1 185 572	1 032 352	798 153
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de	1 185 572	1 032 352	798 153
Kapitaal	168 865	163 752	147 004
Uitgiftepremies	545 154	492 330	333 617
Reserves	286 778	246 038	246 148
Nettoresultaat van het boekjaar	184 773	130 232	71 384
Verplichtingen	1 363 163	1 150 256	1 299 295
I. Langlopende verplichtingen	1 002 655	931 075	991 329
Voorzieningen	655	1 045	1 045
Langlopende financiële schulden	952 102	866 463	907 189
Andere langlopende financiële verplichtingen	49 899	63 568	83 096
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	360 507	219 180	307 966
Kortlopende financiële schulden	313 217	179 473	256 287
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33 774	24 056	33 292
Andere lasten kortlopende verplichtingen	1 316	1 736	1 794
Overlopende rekeningen	12 201	13 916	16 593
TOTAAL PASSIVA	2 548 734	2 182 608	2 097 448

7. EPRA Performance measures³²

EPRA-WINST	9M 2017	9M 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Winst per IFRS-resultatenrekening	184 773	71 384
Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-76 180	-20 461
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-79 151	-22 736
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	2 971	2 275
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-466	-5
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-15 759	21 930
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	79	851
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-2 399	1 806
EPRA-winst	90 048	75 506
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21 579 122	18 725 314
EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (in euro)	4,17	4,03

³² EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

EPRA NAV	30.09.2017	31.12.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
IFRS NAV	1 185 572	1 032 352
IFRS NAV/aandeel (in euro)	53,9	48,4
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	1 185 572	1 032 352
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	43 620	59 379
(v.a) uitgestelde belastingen	830	867
EPRA NAV	1 230 022	1 092 599
Aantal aandelen	22 015 354	21 326 043
EPRA NAV per aandeel (in euro)	55,9	51,2
EPRA NAV		
omvat:	1 230 022	1 092 599
i. reële waarde van financiële instrumenten	-43 620	-59 379
ii. reële waarde van financiële schulden	-7 433	-10 686
iii. uitgestelde belastingen	-830	-867
EPRA NNAV	1 178 139	1 021 667
Aantal aandelen	22 015 354	21 326 043
EPRA NNAV per aandeel (in euro)	53,5	47,9

EPRA-KOSTRATIO		9M 2017	9M 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		10 844	8 782
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-745	-720
IV. Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge		-79	1 066
V. Operationele kosten van joint ventures		385	497
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		-522	-512
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	9 884	9 113
IX. Directe leegstandskosten		-514	-501
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	9 370	8 612
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)		105 363	98 575
XII. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures		2 880	1 563
Brutohuurinkomsten	C	108 243	100 138
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	9,1%	9,1%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,7%	8,6%

EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY		30.09.2017	31.12.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		2 330 999	2 036 723
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		107 058	71 408
Activa bestemd voor verkoop		6 220	1 367
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-162 326	-126 415
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2 281 950	1 983 083
Toelage voor geraamde aankoopkosten		96 524	83 767
INVESTERINGSWAARDE VAN DE AFGEWERKTE VASTGOEDPORTEFEUILLE	B	2 378 474	2 066 850
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		158 768	144 748
Vastgoedkosten		-5 358	-4 545
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	153 411	140 203
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	153 411	140 203
EPRA NIY	A/B	6,4%	6,8%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,4%	6,8%

8. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures³³

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)	9M 2017	9M 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	79 151	22 736
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	466	5
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-79	-851
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2 638	-1 475
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)	82 177	20 414
OPERATIONELE MARGE	9M 2017	9M 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Vastgoedresultaat (IFRS)	115 975	104 295
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	107 526	97 592
OPERATIONELE MARGE	92,7%	93,6%
VARIATIES IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE	9M 2017	9M 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	90 125	89 314
Projecten	14 090	9 818
Aankopen	6 169	1 464
Verkopen	218	327
Totaal	110 603	100 922
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-2 870	-1 405
Huurinkomsten (IFRS)	107 732	99 517

³³ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk '7. EPRA Performance measures'.

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD	9M 2017	FY 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Financieel resultaat	-3 775	-28 497
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-1 923	-796
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15 759	-1 787
Geactiveerde intercalaire intresten	-1 440	-682
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-557	-770
Effectieve financiële lasten (A)	-23 453	-32 532
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1 168 489	1 109 654
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	64 487	54 949
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1 232 976	1 164 602
GEANNUALISEERDE GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,5%	2,8%
FINANCIEEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)	9M 2017	9M 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Financieel resultaat	-3 775	-44 681
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15 759	21 930
FINANCIEEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)	-19 534	-22 751
HEDGE RATIO	30.09.2017	31.12.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	877 281	753 820
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7 595	8 098
Obligaties aan vaste rentevoet	266 500	266 500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1 151 376	1 028 418
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1 013 017	1 045 936
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	322 919	55 119
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1 335 936	1 101 055
HEDGE RATIO (A/B)	86%	93%

	30.09.2017 (IFRS)	30.09.2017 (proportioneel)	31.12.2016 (IFRS)	31.12.2016 (proportioneel)
SCHULDGRAAD				
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1 363 163	1 437 851	1 150 256	1 208 983
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	655	658	1 045	1 046
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	49 899	49 899	63 568	63 568
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	143	0	107
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	12 201	12 233	13 916	15 287
Totale schuldenlast	A 1 300 409	1 374 918	1 071 727	1 128 976
Totale activa van de balans	2 548 734	2 623 390	2 182 608	2 241 303
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6 278	6 278	4 189	4 189
Totaal activa	B 2 542 456	2 617 112	2 178 420	2 237 115
Schuldratio	A/B 51,1%	52,5%	49,2%	50,5%



Entrepreneur of the Year®
Onderneming van het Jaar® 2017



Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
België

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26
joost.uwents@wdp.eu

Mickaël Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91
mickaël.vandenhauwe@wdp.eu



WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ruim 3 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 160 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.eu.

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

Disclaimer

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

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

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