

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.07.2016 - 30.09.2016

- Het aangepast nettoresultaat (EPRA) over 9M 2016 bedraagt 75,5 miljoen euro of 4,03 euro per aandeel, wat een stijging per aandeel inhoudt van 11% ten opzichte van 9M 2015.
- WDP bevestigt zijn ambitie voor 2016 van een verwachte stijging van het aangepast nettoresultaat (EPRA) met 9% (exclusief eenmalige items in 2015) tot 5,30 euro per aandeel.
- Tevens bevestigt WDP zijn ambitie van een verwacht dividend voor 2016 (uitbetaalbaar in 2017) van 4,25 euro bruto per aandeel, een stijging met 6% ten opzichte van 2015.
- Gepland jaarlijks investeringsvolume a rato van 200 miljoen euro reeds na negen maanden bereikt.

1. Samenvatting¹

- Het aangepast nettoresultaat per aandeel (EPRA)² over 9M 2016 stijgt met 10,8% tot 4,03 euro tegenover 3,64 euro in 9M 2015. Het aangepast nettoresultaat (EPRA) over 9M 2016 bedraagt 75,5 miljoen euro, met name een stijging met 14,8% in vergelijking met 9M 2015 (65,8 miljoen euro), conform de verwachtingen zoals geactualiseerd naar aanleiding van de halfjaarlijkse resultaten van 2016.
- De bezettingsgraad³ bedraagt 95,8% op 30 september 2016, een daling tegenover 97,5% per 31 december 2015 ten gevolge van het vrijkomen van de V&D-site te Nieuwegein in Nederland. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 september 2016 bedraagt de schuldgraad (IFRS, respectievelijk proportioneel) 57,1% (58,4%) tegenover 55,7% (56,8%) per 31 december 2015. De reële waarde van de portefeuille⁴ bedraagt 2.127,0 miljoen euro in vergelijking met 1.930,0 miljoen euro eind 2015.

¹ Sinds 3 juli 2016 zijn de ESMA-guidelines inzake Alternative Performance Measures (APM) van toepassing. WDP bekijkt momenteel de impact daarvan op haar rapportering en zal in de toekomst aanpassingen aanbrengen. In die optiek werd alvast de term het 'netto courant resultaat (EPRA)' vervangen door 'aangepast nettoresultaat (EPRA)'.

² Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.725.314 gedurende 9M 2016.

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

- De NAV (EPRA)⁵ bedraagt 46,5 euro op 30 september 2016, tegenover 44,9 euro op 31 december 2015.
- Het totaal geïdentificeerd investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20, bedraagt ruim 200 miljoen euro, conform het beoogde jaarlijkse groeiritme. Het betreft een gevarieerd pakket aan investeringen in de verschillende kernmarkten, met name een combinatie van acquisities, voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten en een verdere uitbouw van het zonnepanelenpark. Hiermee zit WDP goed op schema om de doelstellingen binnen het groeiplan 2016-20 te realiseren.
- In de eerste negen maanden van 2016 kon WDP reeds 144.000 m² aan nieuwbouwprojecten opleveren. Bovendien heeft de vennootschap momenteel circa 186.000 m² aan projecten in aanbouw, verspreid over alle landen waarin zij actief is.
- De eerder aangekondigde gedeeltelijke verlenging van de intrestindekkingen met vervaldatum in 2019-20, zorgt enerzijds voor een betere visibiliteit op de winst (dankzij het vastklikken van de rente)⁶ en anderzijds levert dit een organische besparing op, resulterend in een gemiddelde kost van de schulden die gedaald is tot 2,6% per eind Q3 2016. Bovendien heeft WDP in augustus 2016 bijkomende rente-indekkingen afgesloten waardoor de hedge ratio is gestegen tot 84% per 30 september 2016 (tegenover 77% per 30 juni 2016).
- WDP bevestigt zijn ambitie voor 2016 van een verwachte stijging van het aangepast nettoresultaat (EPRA) per aandeel tot 5,30 euro (een stijging van 9% ten opzichte van 2015, exclusief eenmalige items in 2015). Op basis hiervan, wordt een dividend voor 2016 (uitbetaalbaar in 2017) vooropgesteld van 4,25 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 6% ten opzichte van 2015, gebaseerd op een laag uitkeringspercentage.

zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 2.036,9 miljoen euro tegenover 1.844,0 miljoen euro eind 2015.

⁵ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie www.epra.com alsook het Jaarlijks financieel verslag 2015 van WDP.

⁶ Meer bepaald werden een aantal Interest Rate Swaps verlengd door deze op cash-neutrale wijze uit te vlakken in de tijd. Zie persbericht van 5 augustus 2016.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens het derde kwartaal van 2016

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 30 september 2016 bereikt de portefeuille een bezettingsgraad van 95,8% ten opzichte van 97,5% op het einde van 2015. Dit is met inbegrip van het effect van het vrijkomen begin mei 2016 van de V&D-site te Nieuwegein in Nederland (impact -1,6%). Van de 13% huurcontracten die in 2016 op eerstvolgende vervaldatum zijn gekomen, kon 90% verlengd worden. De resterende 10% betreffen enkele kleinere units die vrijgekomen zijn, waarvan 7% konerverhuurd worden aan nieuwe klanten en 3% is opgenomen als leegstand in de gepubliceerde bezettingsgraad van 95,8%. Dit bevestigt het vertrouwen van de klanten.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

2.2.1. Aankopen

België

Londerzeel: WDP, reeds eigenaar van twee panden verhuurd aan Colfridis te Londerzeel en Bornem, heeft drie sites van in totaal 35.000 m² in het industrieterrein te Londerzeel aan zijn portefeuille toegevoegd. Deze sale and rent back-operatie gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen van Colfridis Real Estate BVBA en betreft een investeringsbudget van circa 22 miljoen euro – in lijn met de fair value van het vastgoed. Het nieuw verworven pakket aan gebouwen omvat twee sites (waarvan een gekoeld magazijn en een diepvriesmagazijn) die voor een looptijd van tien jaar vast zullen worden gehuurd door Distrilog Group. De derde site betreft een locatie voor herontwikkeling van ongeveer 4 ha, weliswaar nog verhuurd voor een periode van één jaar. WDP voorziet een jaarlijkse huurinkomstestroom van circa 2 miljoen euro, die weliswaar na één jaar zal terugvallen naar 1,3 miljoen euro, wanneer gestart wordt met de bovengenoemde herontwikkeling. Distrilog Group neemt ook de bestaande huurcontracten van de WDP-panden te Londerzeel en Bornem over.

Puurs, Schoonmansveld: sale and (partiële) rent back-operatie van de site voor Neovia Logistics Services, gespecialiseerd in de logistieke dienstverlening aan de automobielsector (waaronder spare parts). Deze locatie omvat een gebouw van circa 35.000 m², strategisch gelegen op het kruispunt van de A12 en de Rijksweg. Het investeringsbedrag betreft 17 miljoen euro. De closing zal plaatsvinden voor jaareinde 2016.

Nederland

Alphen aan den Rijn, Antonie van Leeuwenhoekweg: aankoop midden september 2016 van een bestaand magazijn met kantoren van ruim 14.000 m². De site is gelegen naast het gebouw in eigendom van WDP dat is verhuurd aan Iron Mountain. Het investeringsbudget voor deze transactie bedraagt 7 miljoen euro. De ruimte wordt gehuurd door supermarktketen Hoogvliet ten behoeve van

zijn e-commerce-activiteiten.

Roemenië

Cluj-Napoca (1): nieuwbouwmagazijn van 5.000 m² voor logistiek dienstverlener KLG, op basis van een huurcontract van vijf jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt 2,5 miljoen euro.

Cluj-Napoca (2): nieuwbouwproject voor Gebrüder-Weiss met een oppervlakte van 2.400 m² (met bijkomende uitbreiding in de toekomst). De huurder tekent in op een huurcontract van vijf jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt 2,0 miljoen euro.

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

2.2.2. Verkopen

Leuven, Vaart 25-35: inspeland op de vraag naar meer woongelegenheden 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.⁷ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 35%.

Momenteel staat een bedrag van 0,2 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een stuk grond te Wieze.

2.3. Projecten die in het derde kwartaal van 2016 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het derde kwartaal van 2016 volgende voorverhuurde projecten opleveren:

België

Luik, Trilogiport: op concessiegrond in de haven van Luik, nam logistiek dienstverlener Tempo Log Belgium, dochter van de Franse groep Tempo One zijn intrek in een distributiecentrum van circa 17.000 m² op basis van een huurcontract van negen jaar, met eerste opzegmogelijkheid na zes jaar. Tempo Log Belgium zal vanuit Luik instaan voor de opslag en verdeling van teenslippers van het merk Havaianas, die door de Braziliaanse groep Alpargatas op de markt worden gebracht, over de regio Noordwest-Europa. Het investeringsbudget bedraagt circa 8 miljoen euro voor WDP.

Nederland

Barendrecht, Dierensteinweg 30: een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de importafdeling van The Greenery, ondergebracht. Ten behoeve van de bestaande fustwasserij van Euro

⁷ Zie persbericht van 30 april 2015.

Pool System, waar het reinigen van kratten wordt uitgevoerd door The Greenery, wordt een tweede nieuwbouw gerealiseerd. Gedurende het derde kwartaal van 2016 werd het gebouw B, zoals voorzien, opgeleverd. De oplevering van het gebouw A gebeurt gefaseerd met finale oplevering voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2017. Samen is dit goed voor in totaal 40.000 m². Het investeringsbudget voor het volledige project bedraagt circa 18 miljoen euro.

Roemenië⁸

Sibiu (2): strategische hub voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m² en een ruime parking op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.

Brasov: op de bestaande site is een nieuwbouwproject van ongeveer 2.000 m² gerealiseerd voor eMAG. De huurder tekent in op een contract van vijf jaar met optie tot éénmalige opzegging na drie jaar. Het investeringsbedrag bedraagt ruim 1 miljoen euro.

Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,20%.

2.4. Projecten in uitvoering

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

België

Zellik, Z4 Broekooi 290: nadat huurder Antalis zich terugplooidde naar een kleiner, meer aangepast gebouw⁹, wordt de resterende, vrijgekomen ruimte herontwikkeld tot een service center op maat van Euro Pool System. In totaal zal een oppervlakte van 30.000 m² (gelijkvloers en mezzanine) worden gerealiseerd op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. Oplevering van dit project is voorzien in het najaar van 2017. De investering voor deze herontwikkeling bedraagt circa 14 miljoen euro voor WDP.¹⁰

Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 27: herontwikkeling van de bestaande site tot een nieuw gekoeld magazijn met kantoren van circa 10.000 m² voor opslag en distributie door Greenyard (op basis van een huurcontract van twintig jaar) met een investeringsbudget van 11 miljoen euro. De oplevering van dit project is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2016.

Nederland

Barendrecht, Dierensteinweg 30: een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de import-

⁸ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

⁹ Zie ook '2.4.3. Transacties en verwezenlijkingen – Projecten die in de eerste helft van 2016 werden afgewerkt – België'.

¹⁰ Zie persbericht van 24 mei 2016.

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. Gedurende het derde kwartaal van 2016 werd het gebouw B, zoals voorzien, opgeleverd. De oplevering van het gebouw A gebeurt gefaseerd einde 2016, voorjaar 2017. Samen is dit goed voor in totaal 40.000 m². Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro.

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

Barendrecht, Dierensteinweg 30: in het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D¹¹ zal deze locatie worden herontwikkeld met een toekomstige bruto vloeroppervlakte van circa 23.700 m² op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (oplevering voorzien in het vierde kwartaal van 2017, respectievelijk het vierde kwartaal van 2018). Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

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

Frankrijk

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

Roemenië¹²

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

Ramnicu Valcea: op de bestaande site wordt een nieuwbouwproject – een magazijn met kantoren van circa 7.000 m² – gerealiseerd voor Bekaert Deslee met voorziene oplevering in het eerste

¹¹ Zie *Halfjaarlijks financieel verslag 2016*.

¹² Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

kwartaal van 2017. Het huurcontract heeft een looptijd van vijftien jaar en drie maanden met eerste opzegmogelijkheid vanaf het tiende jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.

Boekarest: op een nieuw aangekocht perceel ten noorden van Boekarest wordt een distributiecentrum opgericht voor Decathlon. Het betreft een magazijn met een oppervlakte van ongeveer 22.000 m² uitgerust met een mezzanine van nog eens 6.000 m² en bijkomend een voorziene uitbreiding van 10.000 m². Decathlon zal vanuit deze locatie zijn winkels beleveren en tekent in op een huurcontract van dertig jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zeven jaar). Oplevering is voorzien in de eerste jaarthelft van 2017. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 15 miljoen euro.

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 7,40%.

2.5. Duurzaamheid

Zonnepanelenprogramma van 30 MWp binnen Nederlandse vastgoedportefeuille

WDP is, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. Dit project is in volle realisatie in samenwerking met de klanten. Heden is de installatie op de daken van dertien sites in uitvoering. Inclusief de installatie van 2,5 MWp op het dak van het warehouse van wehkamp te Zwolle, komt dit neer op een totaal vermogen van 15 MWp.

2.6. Beheer van financiële middelen

Tijdens augustus 2016 heeft WDP verschillende nieuwe rente-indekkingen afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van 100 miljoen euro door middel van Interest Rate Swaps met een looptijd van tien jaar aan een gemiddelde rente van 0,1%. Hierdoor bedraagt de hedge ratio 84% per 30 september 2016 tegenover 77% per 30 juni 2016. De gemiddelde kost van de schulden bedraagt momenteel 2,6%.

Voor nieuwe financieringstransacties wordt verwezen naar 2.7. *Feiten na balansdatum*.

2.7. Feiten na balansdatum

Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT-statuut

In Nederland heeft WDP, via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V., het fiscaal transparant statuut van Fiscale Beleggingsinstelling of FBI. De voorwaarden daarvan hangen onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur. De Nederlandse fiscale administratie heeft recent aan WDP aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V. aan een nieuwe aandeelhouderstoets dient onderworpen te worden, waarbij zij meer bepaald zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. In dat kader lopen momenteel gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. De vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en dat zij deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan. De vennootschap meent derhalve dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie, waarbij het FBI-statuut van WDP Nederland N.V. behouden blijft.¹³

Financieringsactiviteiten

In oktober 2016 kon WDP zijn langetermijn kredieten met vervaldag in 2017 volledig herfinancieren en werden eveneens enkele nieuwe kredieten afgesloten:

Herfinanciering kredietlijnen ABN AMRO voor 62,5 miljoen euro

WDP kon met ABN AMRO de verlenging van een bestaand krediet van 62,5 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt begin april 2017. De verlenging gebeurt voor twee jaar, met een verlengingsoptie met twee jaar.

Herfinanciering kredietlijn BNP Paribas Fortis voor 25 miljoen euro

WDP kon met BNP Paribas Fortis de herfinanciering van het bestaande krediet van 25 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt begin juli 2017. Het bestaande krediet wordt vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van zeven jaar.

Herfinanciering kredietlijn Belfius Bank voor 25 miljoen euro

WDP kon met Belfius Bank de herfinanciering van het bestaande krediet van 25 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt eind september 2017. Het bestaande krediet wordt vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van zeven jaar.

Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door BNP Paribas Fortis

WDP kon, via WDP Development RO, een lening afsluiten met BNP Paribas Fortis ter financiering van de Roemeense activiteiten. Het betreft een bullet lening van 25 miljoen euro met een looptijd van zes jaar.

Toekenning nieuw kredietpakket van 50 miljoen euro door Natixis

WDP start een samenwerking met Natixis die een kredietpakket zal verschaffen van 50 miljoen euro,

¹³ Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 0,15 euro per aandeel van het aangepast nettoresultaat (EPRA) (circa 3%). Deze maximale theoretische impact werd berekend in het door WDP niet waarschijnlijk geachte geval dat de gesprekken met de Nederlandse fiscale administratie niet op redelijke wijze zouden kunnen worden afgerond, en zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

bestaande uit twee leningen van elk 25 miljoen euro met een looptijd van zeven jaar (5+1+1). Deze samenwerking volgt op een eerdere samenwerking van 25 miljoen euro met Caisse d'Epargne, met dewelke Natixis samen behoort tot de Franse Groupe BPCE.

WDP wint ABAF/BVFA Award for Best Financial Communication

Op 11 oktober 2016, mocht WDP op de ABAF/BVFA Awards de prijs voor Best Financial Communication in ontvangst nemen. Deze prijs wordt uitgereikt door de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (ABAF/BVFA) op basis van een survey bij financiële analisten. WDP is verheugd dat zijn inspanningen om een consistente en transparante communicatie met zijn stakeholders uit de financiële wereld te voeren via deze award worden erkend.

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

Het aangepast netto resultaat (EPRA) van WDP over de eerste negen maanden van 2016 bedraagt 75,5 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 14,8% tegenover het resultaat van 65,8 miljoen euro in de eerste negen maanden van 2015. Het aangepast nettoresultaat (EPRA) per aandeel bedraagt 4,03 euro, een stijging met 10,8% tegenover 3,64 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode¹⁴.

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

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

¹⁴ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste negen maanden van 2016 bedraagt 18.725.314, rekening houdende met de creatie van 449.223 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS		
OPERATIONEEL	30.09.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2 127,0	1 930,0
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,6	7,6
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,8	6,9
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in j)	6,3	6,5
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	95,8	97,5
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	-1,6	0,0
Operationele marge ⁶ (in %)	93,6	92,3
FINANCIEEL	30.09.2016	31.12.2015
Schuldgraad (IFRS)	57,1	55,7
Interest Coverage Ratio ⁷ (in x)	4,1	4,2
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,7	2,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,3	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijn kredietfaciliteiten (in jaren)	4,7	4,6
Hedge ratio ⁸ (in %)	83,5	77,0
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁹ (in j)	7,4	6,8
RESULTAAT (in miljoen euro)	30.09.2016	30.09.2015
Vastgoedresultaat	104,3	92,4
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	97,6	85,4
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-22,8	-19,5
Aangepast nettoresultaat (inclusief aandeel joint ventures) (EPRA)	75,5	65,8
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 40)	19,6	12,9
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-21,9	7,1
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 16)	-2,6	-2,6
Nettoresultaat (IFRS)	71,4	83,2
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)	30.09.2016	30.09.2015
Aangepast nettoresultaat (EPRA) ^{2, 10}	4,03	3,64
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	1,09	0,71
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-1,17	0,40
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-0,14	-0,14
Nettoresultaat (IFRS)	3,81	4,60
NAV (IFRS) ¹⁰	42,1	38,4
NAV (EPRA) ^{2, 10}	46,5	41,8
NNNAV (EPRA) ²	41,4	37,9

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 en het Jaarlijks financieel verslag 2015 van WDP.

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 en het Jaarlijks financieel verslag 2015 van WDP.

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 2016 tegenover 9M 2015.

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

⁸ 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.

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

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

3.3. EPRA-metrics

EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN ¹	30.09.2016	31.12.2015
EPRA resultaat (in euro per aandeel) ²	4,03	3,64
EPRA NAV (in euro per aandeel)	46,5	44,9
EPRA NNNAV (in euro per aandeel)	41,4	41,0
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA leegstand (in %)	4,5	2,6
EPRA Kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	9,1	10,0
EPRA Kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	8,6	9,7

¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com en het Jaarlijks financieel verslag 2015 van WDP.

² Op basis van een vergelijking 9M 2016 tegenover 9M 2015.

3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 30 september 2016

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt over de eerste negen maanden van 2016 104,3 miljoen euro, een stijging met 12,8% tegenover vorig jaar (92,4 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2015-16 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gedaald met -1,6%¹⁵, volledig gerelateerd aan het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein (Nederland) begin mei 2016 (impact -1,6%). Dit resultaat omvat tevens 7,5 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (stabiel tegenover 7,4 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar). In de rubriek *Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten* wordt als gevolg van de toepassing van de IFRIC 21-norm de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari en tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst erkend. Het netto-effect van de vastgoedbelasting voor een boekjaar wordt bijgevolg vanaf 1 januari van dat lopende boekjaar volledig ten laste genomen.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 97,6 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2016, een stijging met 14,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (85,4 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 6,7 miljoen euro over de eerste negen maanden, een daling met 0,4 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode

¹⁵ Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie www.epra.com en alsook het Jaarlijks financieel verslag 2015 van WDP.

in 2015. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge¹⁶ over 9M 2016 93,6% bedraagt – tegenover 92,2% in dezelfde periode in 2015.

Financieel resultaat (exclusief IAS 39)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39)* bedraagt -22,8 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2016, een toename tegenover vorig jaar (-19,5 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan financiële schulden. De totale financiële schulden bedragen 1.163,5 miljoen euro per 30 september 2016 ten opzichte van 1.042,5 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,7% gedurende de eerste negen maanden van 2016, tegenover 2,9% gedurende dezelfde periode in 2015.

Aangepast nettoresultaat (EPRA)

Het *aangepast nettoresultaat (EPRA)* van WDP over de eerste negen maanden van 2016 bedraagt 75,5 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 14,8% tegenover het resultaat van 65,8 miljoen euro in 2015. Per aandeel houdt dit een stijging in met 10,8% van 3,64 tot 4,03 euro.

Resultaat op de portefeuille (IAS 40)

Het *resultaat op de portefeuille (IAS 40)* over de eerste negen maanden van 2016 bedraagt +20,4 miljoen euro of +1,09 euro per aandeel¹⁷. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +12,9 miljoen euro of +0,71 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor de eerste negen maanden van 2016: België (+6,7 miljoen euro), Nederland (+15,4 miljoen euro), Frankrijk (-0,2 miljoen euro) en Roemenië (-1,5 miljoen euro).

Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)¹⁸

De impact van *IAS 39* bedraagt -21,9 miljoen euro of -1,17 euro per aandeel in de loop van het eerste negen maanden van 2016 (tegenover +7,1 miljoen euro of +0,40 euro per aandeel in de loop van de eerste negen maanden van 2015). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 30 september 2016 als gevolg van de daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2016.

De variatie van de reële waarde van deze rente-indekkingen wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt en niet rechtstreeks 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.

¹⁶ De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

¹⁷ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.725.314 gedurende 9M 2016.

¹⁸ 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.

Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is. Anders wordt zij via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent bedraagt -2,6 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2016 (inclusief het resultaat van joint ventures). Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Nettoresultaat (IFRS)

Het aangepast nettoresultaat (EPRA) samen met het resultaat op de portefeuille (IAS 40), de herwaardering van financiële instrumenten (IAS 39) en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen (IAS 16) leiden tot het *nettoresultaat (IFRS)* in de eerste negen maanden van 2016 van 71,4 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar waar dit 83,2 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 71,4 miljoen euro en het aangepast nettoresultaat (EPRA) van 75,5 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve waardeschommeling van de portefeuille (IAS 40), de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39) en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen (IAS 16).

3.5. Balans

Verdere toelichting bij de balans per 30 september 2016

Vastgoedportefeuille¹⁹

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (fair value²⁰) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2016 2.036,9 miljoen euro tegenover 1.844,0 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering

¹⁹ Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

²⁰ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

aan fair value van de investeringen in zonnepanelen²¹, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 2.127,0 miljoen euro in vergelijking met 1.930,0 miljoen euro eind 2015.

Deze waarde van 2.036,9 miljoen euro omvat voor 1.922,0 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 54,0 miljoen euro met onder andere een nieuwbouwproject te Sint-Katelijne-Waver en Zellik in België, projecten in Nederland te Barendrecht, Breda en Oosterhout, in Frankrijk te Libercourt en in Roemenië te Braila, Boekarest en Ramnicu Valcea. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel, Bleiswijk en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 60,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 september 2016 gewaardeerd tegen een fair value van 90,1 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (yield) van 7,3%²². Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 7,6%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	73	66	8	9	156
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1 590 037	1 445 327	145 362	64 589	3 245 315
Grond (in m ²)	2 909 491	2 584 684	376 174	1 018 687	6 889 036
Fair value (in miljoen euro)	913,2	982,8	78,6	62,3	2 036,9
% van de totale fair value	45%	48%	4%	3%	100%
% variatie in de fair value gedurende 9M 2016	0,8%	1,6%	-0,2%	-2,8%	1,0%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	5,0%	3,9%	9,0%	0,0%	4,5%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in jaren) ²	4,4	7,3	2,3	9,1	5,8
WDP brutohuurrendement ³	7,4%	7,5%	8,0%	9,3%	7,6%
Effect leegstand	-0,4%	-0,3%	-0,7%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,8%	6,7%	6,8%	9,2%	6,8%

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

² Exclusief zonnepanelen.

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

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

²² 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 NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 46,5 euro per 30 september 2016. Dit betekent een stijging van 1,6 euro tegenover een NAV (EPRA) per aandeel van 44,9 euro op 31 december 2015 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie in 2016 en de dividenduitkering over het boekjaar 2015. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 42,1 euro op 30 september 2016 tegenover 41,5 euro per 31 december 2015.

3.6. Financiële positie²³

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn gestegen van 1.042,3 miljoen euro per 31 december 2015 tot 1.163,5 miljoen euro per eind september 2016. 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 1.062,9 miljoen naar 1.198,6 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.907,3 miljoen euro per 31 december 2015 tot 2.097,4 miljoen euro. Hierdoor evolueerde de schuldgraad (IFRS) van 55,7% per eind december 2015 naar 57,1% per 30 september 2016. De schuldgraad (proportioneel) evolueerde van 56,8% per eind december 2015 naar 58,4% per 30 september 2016.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2016 bedraagt 4,3 jaar²⁴. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnskredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,7 jaar²⁵. Op 30 september 2016 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 180 miljoen euro²⁶. In 2016 zijn er geen vervaldagen van langetermijnschulden. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,7% in het derde kwartaal van 2016. De Interest Coverage Ratio²⁷ is gelijk aan 4,1x voor dezelfde periode tegenover 4,2x voor het volledige boekjaar 2015. De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 84% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,4 jaar.

²³ 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.

²⁴ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.

²⁵ 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 langetermijnskredieten 5,1 jaar.

²⁶ 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 inclusief de gerealiseerde financieringstransacties na balansdatum.

²⁷ 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.

4. Vooruitzichten

WDP bevestigt zijn verwachting voor het aangepast nettoresultaat (EPRA) in 2016. Het netto-investeringsvolume van circa 300 miljoen euro gerealiseerd in 2015, zal tijdens het boekjaar 2016 volledig bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er reeds verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten in uitvoering met graduele oplevering in de loop van 2016-17. Bij deze verwachte groei wordt rekening gehouden met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldgraad (IFRS) van circa 56% en een gemiddelde kost van de schulden die in Q3 2016 is gedaald tot 2,6%.

In 2016 zijn 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag gekomen. Van de 13% van de huurcontracten die in 2016 op eerstvolgende vervaldatum zijn gekomen, kon 90% verlengd worden. De resterende 10% betreffen enkele kleinere units die vrijgekomen zijn waarvan 7% kon herverhuurd worden aan nieuwe klanten en 3% is opgenomen als leegstand in de gepubliceerde bezettingsgraad van 95,8%. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2016.

Dit in acht genomen, bevestigt WDP zijn ambitie voor 2016 van een verwachte stijging van het aangepast nettoresultaat (EPRA) tot 5,30 euro per aandeel (circa 100 miljoen euro)²⁸. De geprojecteerde stijging bedraagt 9% op basis van het aangepast nettoresultaat (EPRA) van 2015, exclusief de netto-impact van 0,15 euro van twee huurverbrekkingsvergoedingen, namelijk 4,85 euro.

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

²⁸ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

5. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Kerncijfers 30 september 2016 – analytisch (resultaten en balans)

5.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	<i>2016.SEP</i>	<i>2015.DEC</i>	<i>2015.SEP</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	97 509	117 185	85 222
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	55	3 750	5
Opbrengsten van zonne-energie	7 450	8 200	7 350
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-719	-50	-145
Vastgoedresultaat	104 295	129 086	92 432
Vastgoedkosten	-2 787	-3 921	-2 592
Algemene kosten van de vennootschap	-3 916	-6 213	-4 482
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	97 592	118 952	85 358
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-22 751	-27 147	-19 512
Belastingen op aangepast nettoresultaat (EPRA)	-99	-450	-184
Latente belastingen op aangepast nettoresultaat (EPRA)	-551	-719	-469
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 313	302	554
AANGEPAST NETTORESULTAAT (EPRA)	75 505	90 938	65 746
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	22 736	47 690	13 064
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	5	-76	-13
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-851		
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1 475	-259	-136
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	20 414	47 355	12 915
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)			
Herwaardering van de financiële instrumenten	-21 930	7 839	7 140
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-21 930	7 839	7 140
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)			
Afschrijving zonnepanelen	-2 275	-3 010	-2 289
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-331	-425	-319
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-2 606	-3 435	-2 607
NETTORESULTAAT (IFRS)	71 384	142 698	83 194

KERNRATIO'S	2016.SEP	2015.DEC	2015.SEP
<i>(in euro)</i>			
Aangepast nettoresultaat (EPRA)/aandeel ¹	4,03	5,00	3,64
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)/aandeel ¹	1,09	2,60	0,71
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)/aandeel ¹	-1,17	0,43	0,40
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)/aandeel ¹	-0,14	-0,19	-0,14
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel ¹	3,81	7,85	4,60
Aangepast nettoresultaat (EPRA)/aandeel ²	3,98	4,91	3,55
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 725 314	18 181 244	18 071 377
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 956 483	18 507 260	18 507 260

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q3 2016	Q3 2015
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	32 918	31 061
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	85	0
Opbrengsten van zonne-energie	3 096	2 837
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	462	47
Vastgoedresultaat	36 561	33 946
Vastgoedkosten	-1 048	-906
Algemene kosten van de vennootschap	-1 357	-1 607
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	34 157	31 432
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-7 772	-7 146
Belastingen op aangepast nettoresultaat (EPRA)	-43	-64
Latente belastingen op aangepast nettoresultaat (EPRA)	-151	-169
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	621	265
AANGEPAST NETTORESULTAAT (EPRA)	26 811	24 317
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	4 959	5 263
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	-13
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-851	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	173	17
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	4 282	5 267
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)		
Herwaardering van de financiële instrumenten	-2 091	-7 241
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)	-2 091	-7 241
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDING ZONNEPANELEN (IAS 16)		
Afschrijvingen zonnepanelen	-760	-796
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-110	-106
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDING ZONNEPANELEN (IAS 16)	-871	-902
NETTORESULTAAT	28 131	21 441
KERNRATIO'S		
<i>(in euro)</i>		
Aangepast nettoresultaat (EPRA)/aandeel ¹	1,41	1,31
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)/aandeel ¹	0,23	0,28
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)/aandeel ¹	-0,11	-0,39
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)/aandeel ¹	-0,05	-0,05
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel ¹	1,48	1,16
Aangepast nettoresultaat (EPRA)/aandeel ²	1,41	1,31
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 956 483	18 507 260
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 956 483	18 507 260

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

5.2. Geconsolideerde balans

GECONSOLIDEERDE BALANS	<i>2016.SEP</i>	<i>2015.DEC</i>	<i>2015.SEP</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	158	96	113
Vastgoedbeleggingen	1 973 437	1 796 888	1 717 369
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	79 078	74 708	75 304
Financiële vaste activa	16 685	14 084	27 914
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 816	4 088	3 276
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	3 107	3 273	3 332
Vaste activa	2 076 282	1 893 137	1 827 308
Activa bestemd voor verkoop	166	823	681
Handelsvorderingen	10 841	5 792	10 339
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 840	5 395	6 208
Kas en kasequivalenten	929	551	732
Overlopende rekeningen	4 390	1 582	2 193
Vlottende activa	21 166	14 143	20 152
TOTAAL ACTIVA	2 097 448	1 907 281	1 847 460
Kapitaal	147 004	143 568	143 568
Uitgiftepremies	333 617	304 426	304 426
Reserves	246 148	177 581	179 508
Nettoresultaat van het boekjaar	71 384	142 698	83 194
Eigen vermogen	798 153	768 273	710 696
Langlopende verplichtingen	991 329	980 884	881 991
Langlopende financiële schulden	907 189	916 010	816 743
Andere langlopende verplichtingen	84 140	64 874	65 248
Kortlopende verplichtingen	307 966	158 125	254 774
Kortlopende financiële schulden	256 287	126 313	225 779
Andere kortlopende verplichtingen	51 679	31 812	28 994
Verplichtingen	1 299 295	1 139 008	1 136 765
TOTAAL PASSIVA	2 097 448	1 907 281	1 847 460

KERNRATIO'S	2016.SEP	2015.DEC	2015.SEP
<i>(in euro)</i>			
NAV (IFRS) / aandeel	42,1	41,5	38,4
NAV (EPRA) / aandeel	46,5	44,9	41,8
Koers van het aandeel	88,3	81,2	69,3
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	89,8%	81,0%	65,9%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	2 127,0	1 930,0	1 845,3
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1 198,6	1 062,9	1 064,3
Balanstotaal	2 097,4	1 907,3	1 847,5
Schuldgraad (IFRS)	57,1%	55,7%	57,6%
Schuldgraad (proportioneel) ²	58,4%	56,8%	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.



Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgium

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

Image gallery: www.wdp.be/pictures

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 150 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.