



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

PERSBERICHT

Woensdag 23 oktober 2019, 07u00
Gereguleerde informatie



www.wdp.eu

Tussentijdse verklaring op 30 september 2019

- ▶ De EPRA-winst over 9M 2019 bedraagt 114,0 miljoen euro, een stijging met 13% ten opzichte van 9M 2018. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 4,91 euro, gestegen met 8% ten opzichte van 9M 2018.
- ▶ WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 6,50 euro voor 2019, alsmede een beoogd brutodividend van 5,20 euro – telkens een stijging met 8%.
- ▶ In de eerste negen maanden van 2019 kon circa 400 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd in het kader van het nieuwe groeiplan 2019-23.
- ▶ Rechtsvorm WDP gewijzigd van Comm. VA naar NV sinds oktober 2019.
- ▶ 7:1-splitsing van het WDP-aandeel vanaf 2 januari 2020.

1999 **20** 2019
YEARS OF



WDP

1. Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst¹ over 9M 2019 bedraagt 114,0 miljoen euro, met name een stijging met 12,6% in vergelijking met 2018 (101,2 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over 9M 2019 bedraagt 4,91 euro, een stijging met 7,9% tegenover 4,55 euro in 2018.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over 9M 2019 bedraagt 232,6 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 192,0 miljoen euro (met name +5,1%). Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over 9M 2019 bedraagt 10,01 euro, tegenover 8,73 euro in 2018.
- ▶ De bezettingsgraad³ bedraagt 97,3% op 30 september 2019, tegenover 97,5% per 31 december 2018. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,9 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 30 september 2019 bedraagt de loan-to-value⁴ 50,1% en de schuldgraad (proportioneel) 51,5%, tegenover respectievelijk 50,0% en 51,8% per 31 december 2018.
- ▶ De EPRA NAV⁵ bedraagt 80,2 euro op 30 september 2019, tegenover 71,2 euro op 31 december 2018. De IFRS NAV bedraagt 74,6 euro op 30 september 2019, tegenover 68,2 euro op 31 december 2018.
- ▶ In de loop van het derde kwartaal van 2019 kon een investeringsvolume van circa 75 miljoen euro worden vastgelegd, wat het totaalvolume aan nieuwe investeringen binnen het groeiplan 2019-23 naar circa 400 miljoen euro brengt.
- ▶ WDP en VIB Vermögen hebben een intentieovereenkomst ondertekend ter uitbreiding van hun respectievelijke logistieke vastgoedportefeuille in Duitsland in de regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg via een op te richten joint venture. De effectieve realisatie van deze joint venture is in finalisatie en voorzien voor jaareinde 2019.
- ▶ De Buitengewone Algemene Vergadering van WDP heeft op 11 september 2019 de omzetting van de rechtsvorm van WDP (van Comm. VA met een statutaire zaakvoerder, in een NV met een monistische Raad van Bestuur), de vernieuwing machtiging toegestaan kapitaal en inkoop eigen aandelen en de 7:1-splitsing van het WDP-aandeel goedgekeurd. De omzetting werd gerealiseerd op 1 oktober 2019, de splitsing van het aandeel zal, zoals voorzien, gebeuren op 2 januari 2020.

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

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 loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

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.

- ▶ Voor 2019 bevestigt WDP de verwachting van een EPRA-winst van 6,50 euro per aandeel (een stijging van 8%). Op basis van deze vooruitzichten, wordt een dividend voor 2019 (uitbetaalbaar in 2020) vooropgesteld van 5,20 euro bruto per aandeel, eveneens een stijging van 8% ten opzichte van 2018.⁶

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 zonneschijn.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q3 2019

2.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 30 september 2019 bereikte de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 97,3% tegenover 97,5% op het einde van 2018. Van de 15% huurcontracten die in 2019 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon intussen 99% verlengd worden (waarvan bijna 80% met bestaande klanten). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2 Acquisities en desinvesteringen

2.2.1 Aankopen

2.2.1.1 Aankopen die in de loop van het derde kwartaal van 2019 werden gerealiseerd

Nederland



DE LIER, JOGCHEM VAN DER HOUTWEG 84: aankoop van een pand van circa 7.700 m² voor de Jong, die zo zijn huidige oppervlakte (de Jong is reeds huurder van het aangrenzende WDP-pand) verder kan uitbreiden. Het aankoopbedrag betreft circa 10 miljoen euro. De Jong zal dit bijkomende pand huren voor lange termijn. Deze aankoop kadert in de ambitie van WDP om zijn locatie in De Lier nog verder uit te breiden en verdere ontwikkeling te onderzoeken.



HEERLEN: aankoop van een grondpotentieel ter uitbreiding van de bestaande pharmacluster die door WDP werd ontwikkeld in Heerlen. De commercialisatie van deze toekomstige nieuwbouwlocatie is volop bezig. Het investeringsbedrag voor WDP bedraagt circa 8 miljoen euro.

2.2.1.2 Overzicht van alle aankopen in de loop van 2019

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23			
NL Zwolle, Galvaniweg	end user	52.000	38
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg 84	De Jong	7.700	10
NL Heerlen	land reserve	80.000	8
NL		139.700	56
2019-23			
RO Cluj-Napoca	land reserve	80.000	6
RO		80.000	6
Totaal		219.700	61

2.2.2 Verkopen

LEUVEN, VAART 25-35: inspelend 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. 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 71%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is voorzien vanaf het najaar van 2019.

Momenteel staat een bedrag van 10,2 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op de site te **LEUVEN – WILSELE** en een gedeelte van de site te **ANDERLECHT**.

2.3 Projecten die in de loop van 2019 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van de eerste negen maanden van 2019 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 215.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,6%, met een investeringsbedrag van circa 136 miljoen euro.

⁷  Zie persbericht van 30 april 2015.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
2016-20				
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Prismalaan West 43	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Bleiswijk, Snelliuslaan 15	Konings-Zuivel	2Q19	8.000	6
NL Breda	Lidl	3Q19	55.000	27
NL Heinoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle	Altrex	2Q19	3.885	2
NL Zwolle	wehkamp	1Q19	25.000	24
NL			165.910	112
2016-20				
RO Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen Shop	3Q19	2.500	2
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q19	22.000	10
2019-23				
RO Bucharest - Dragomiresti	Arcese	3Q19	3.800	2
RO Bucharest - Dragomiresti	Mediapost	3Q19	10.000	5
RO			49.300	24
Totaal			215.210	136



2.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 477 miljoen euro⁸ met een totale oppervlakte van circa 662.000 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 7,2%, (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,2% in West-Europa en 8,3% in Roemenië).

2.4.1 Projecten die in de loop van het derde kwartaal van 2019 werden geïdentificeerd

België

NEW **COURCELLES, RUE DE LIÈGE:** het bestaande pand wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 2.200 m² (voorziene oplevering: Q3 2020) en in zijn totaliteit verhuurd aan Conway, reeds huurder van WDP te Jumet. Conway was immers op zoek naar een grotere locatie in functie van de groei van zijn activiteiten en zal dus verhuizen naar deze site in Courcelles op basis van een huurcontract van negen jaar. Het investeringsbudget voor de uitbreiding betreft circa 2 miljoen euro.

NEW **NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE 30:** op vraag van huurder WEG EUROPE, wordt zijn warehouse site uitgebreid met circa 2.000 m². Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 1 miljoen euro. De werken zullen worden afgerond in de loop van het tweede kwartaal van 2020. WEG EUROPE tekent voor deze uitbreiding in op een huurcontract van vier jaar, in lijn met het huurcontract voor het bestaande gebouw.

NEW **ASSE - MOLLEM, ZONE 5 NR. 191, 192, 320, 321:** herontwikkeling en uitbreiding van het distributiecentrum voor persverdelers AMP, goed voor een project van in totaal 9.000 m² dat zal worden opgeleverd in de loop van het eerste kwartaal van 2020. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 4 miljoen euro. AMP zal het vernieuwde pand huren op basis van een huurcontract van vier jaar.

Nederland

NEW **BREDA, IABC:** een laatste gedeelte van deze site wordt nu herontwikkeld en rechtstreeks verbonden met het nieuwbouwmagazijn voor Lidl dat deze uitbreiding van circa 5.000 m² zal huren op basis van een huurcontract van negen jaar. Het investeringsbudget voor deze herontwikkeling bedraagt circa 3 miljoen euro. De oplevering ervan is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2020.

NEW **DEN HAAG, WESTVLIETWEG:** herontwikkeling van het bestaande pand voor CEVA Logistics tot een gloednieuw distributiecentrum van circa 26.000 m². Tijdens de werken zal CEVA Logistics zijn activiteiten tijdelijk onderbrengen in een te ontwikkelen nieuwbouwmagazijn te Bleiswijk (zie onderstaand). De oplevering van het

⁸ Waarvan 225 miljoen euro is geïnvesteerd tot op heden.

pand in Den Haag is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2021. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 19 miljoen euro. CEVA Logistics zal deze locatie huren op basis van een huurcontract van vijf jaar.

NEW

BLEISWIJK, PRISMAPARK: realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 22.000 m² waarin CEVA Logistics zijn activiteiten tijdens de herontwikkeling van zijn huidige locatie in Den Haag (zie bovenstaand) voor een periode van een jaar zal onderbrengen. De oplevering van dit flexibel en opsplitsbaar standaardmagazijn is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2020 en het investeringsbudget betreft circa 13 miljoen euro.

Roemenië

NEW

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS: realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 10.000 m² voor velgenproducent Alcar, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2020. Het investeringsbudget betreft circa 5 miljoen euro. Alcar tekent in op een huurcontract van vijf jaar.

NEW

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS: realisatie van een nieuwbouwmagazijn met een oppervlakte van 2.000 m² voor Aggreko, wereldleider op het gebied van apparatuur voor tijdelijke stroom, verwarming, koeling en ontvochtiging. Aggreko zal de ruimte na oplevering (voorzien Q1 2020) huren op basis van een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie bedraagt circa 2 miljoen euro voor WDP.

NEW

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS: eveneens op deze locatie is gestart met de bouw van een distributieruimte voor bureauticaspecialist Lecom. De oplevering van dit project is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2020. Het investeringsbudget betreft circa 1 miljoen euro. Lecom zal het gebouw huren voor een periode van tien jaar.

2.4.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering⁹

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
2016-20				
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
2019-23				
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	1Q20	9.000	4
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	3Q20	2.190	2
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Cora	1Q20	32.000	16
BE Lokeren	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	2Q20	2.000	1
BE WDPort of Ghent	Distrilog	4Q19	10.000	4
BE			120.190	127
2016-20				
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Trendy Foods / Sobolux / end user	1Q20	25.000	12
LU			25.000	12
2019-23				
NL Bleiswijk, cluster I - hal A+B	CEVA Logistics	2Q20	22.000	13
NL Bleiswijk, cluster I - hal C	Drake & Farrell	3Q20	17.000	16
NL Bleiswijk, cluster II	Boland	1Q21	16.400	18
NL Breda, IABC	Lidl	3Q20	5.000	3
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	2Q21	26.000	19
NL Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	28.000	25
NL Nieuwegein, Het Klooster	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Nieuwegein, Het Klooster	logistics company	3Q21	12.500	15
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	1Q20	10.000	4
NL			161.900	135
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Metro	1Q20	58.000	33
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Buzau	Ursus Breweries	3Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	3Q20	45.000	24
RO Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	2Q20	4.000	4
2019-23				
RO Bucharest - Dragomiresti	In commercialisation	4Q20	20.000	11
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Toya	4Q19	8.600	4
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	3Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2.600	1
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	1Q20	2.000	2
RO Oradea	Sogefi	4Q19	34.000	16
RO Paulesti	Iron Mountain	4Q20	10.500	5
RO Slatina	Pirelli	3Q20	62.000	40
RO			354.700	202
Totaal			661.790	477

⁹ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxembourg).



2.5 Duurzaamheid

Ambitie van totale PV-portefeuille van 100 MWp op middellange termijn

▶ Zonnepanelenproject in Nederland

Momenteel is de tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland in uitvoering, goed voor een totale investering van circa 20 miljoen euro en een extra capaciteit van in totaal 25 MWp, waarvan heden een capaciteit van 13MWp in uitvoering is tegen eind 2019.

▶ Zonnepanelenproject in Vlaanderen

Na de eerdere installatie van zonnepanelen in Vlaanderen met een totale capaciteit van circa 20 MWp gedurende de periode 2008-12, heeft WDP opnieuw een programma gelanceerd voor zonnepanelen die zullen worden geïnstalleerd op de daken van zijn Vlaamse warehouses. Bedoeling is om zo de huidige capaciteit in Vlaanderen op termijn te verdubbelen. Tegen eind 2019 wil WDP in een eerste fase de installatie van een extra vermogen van 10 MWp realiseren. Het totale investeringsbudget voor de installatie bedraagt circa 8 miljoen euro.

Na realisatie van de projecten in uitvoering waarvoor commerciële akkoorden konden worden afgesloten, zal WDP beschikken over een totaal geïnstalleerd vermogen van 85 MWp. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

2.6 Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuu

Het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 bevatte het voornemen om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen (FBI), waaronder WDP via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V., niet langer toe te staan in het kader van de geplande afschaffing van de dividendbelasting. Begin oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangegeven de dividendbelasting te handhaven alsook het bestaande FBI-regime intact te houden.

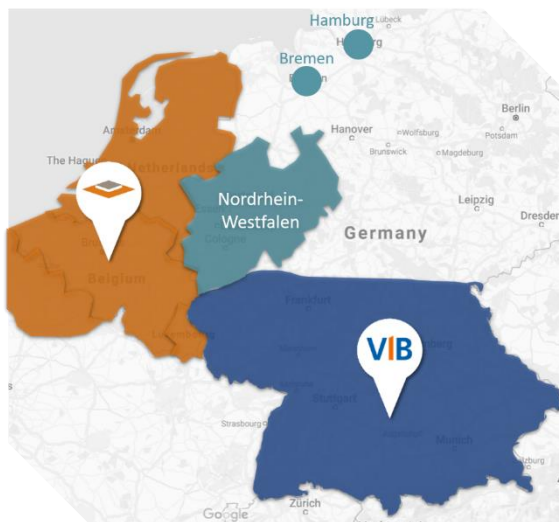
Daarnaast was WDP in gesprek met de Nederlandse fiscale administratie, die aan WDP had aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V., die het statuut van FBI heeft, aan een nieuwe aandeelhouderstoets diende onderworpen te worden (de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen namelijk onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur). Er zijn gesprekken lopende

tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden.¹⁰

2.7 Beoogde uitbreiding activiteiten

WDP en VIB Vermögen hebben een intentieovereenkomst ondertekend ter uitbreiding van hun respectievelijke logistieke vastgoedportefeuille in Duitsland in de regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg. Deze beoogde uitbreiding vormt een complementaire aanvulling van elk van hun bestaande activiteiten; door deze samenwerking kunnen zij immers een bredere geografische spreiding aan hun klanten aanbieden. In lijn met hun core business, zullen de investeringen voornamelijk 'develop and hold' en selectieve aankopen van (semi-)industriële en logistieke gebouwen betreffen. Voor dit partnership wordt een 50/50 joint venture opgericht. De effectieve realisatie van deze joint venture is in finalisatie en voorzien voor jaareinde 2019.

Noordrijn-Westfalen is de dichtstbevolkte regio van Duitsland, gekenmerkt door een sterke, snelgroeiende logistieke activiteit, uitgerust met een van de grootste Europese transporthubs met directe toegang tot de grote Noordzeehavens en gelegen op het kruispunt van de voornaamste snelwegen in deze sterk geïndustrialiseerde regio. Voorts is de haven van Hamburg toonaangevend voor wat betreft buitenlandse handel, met directe connectie tot, onder andere, China.



2.8 Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019

Ter gelegenheid van de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019, werden volgende agendapunten goedgekeurd:

- ▶ De omzetting van zijn rechtsvorm – een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA) met een statutaire zaakvoerder – in een naamloze vennootschap (NV) met een monistische Raad van Bestuur in het kader van het recent goedgekeurde Wetboek van vennootschappen en verenigingen waarin de rechtsvorm van Comm.

¹⁰ Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de huidige EPRA-winst per aandeel, en dit zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

VA zal verdwijnen. Daarbij heeft WDP gekozen voor de “early opt-in”. De omzetting werd gerealiseerd op 1 oktober 2019.

- ▶ Hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal (waarbij rekening werd gehouden met de recent in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB), weliswaar binnen een aantal wettelijke beperkingen¹¹) alsmede de hernieuwing van de machtiging tot inkoop eigen aandelen.
- ▶ Splitsing van het aandeel WDP met een factor 7, met ingang van 2 januari 2020 met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel.

2.9 Beheer van financiële middelen

- ▶ Nieuwe bankfinanciering

WDP kon in de loop van het derde kwartaal van 2019 een bedrag van circa 130 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen bij verschillende Belgische en buitenlandse banken.

- ▶ Verlenging hedges

Eveneens tijdens het derde kwartaal van 2019 kon WDP een totaal notioneel bedrag van 225 miljoen euro aan hedges met vervaldag in 2022-25 verlengen naar 2030 aan een lagere rente. Het effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van circa 2 miljoen euro vanaf 2020. Deze verlenging werd, net zoals voorheen, gerealiseerd op cash-neutrale wijze, met andere woorden, zonder verbrekingsvergoedingen of andere kosten. Daarmee komt het totaal aan hedges die werden verlengd gedurende de eerste negen maanden van 2019 op 335 miljoen euro, wat een totale besparing impliceert van 3 miljoen euro vanaf 2020 - het equivalent van een organische reductie in de kost van de schulden van -15bps.

¹¹  Zie ook het [persbericht](#) vanwege de BE-REIT Association van 26 april 2019.

3. Financiële resultaten

3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 9M 2019 bedraagt 114,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 12,6% tegenover het resultaat van 101,2 miljoen euro in Q3 2018. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 4,91 euro, een stijging met 7,9% tegenover dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2018-19 via voorverhuurde projecten in de groeimarkten Nederland en Roemenië. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

3.2 Kerncijfers

Kerncijfers		
Operatieel	30.09.2019	31.12.2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	3.912,5	3.449,6
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,4	6,7
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	5,7	6,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	5,9	5,8
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,3	97,5
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	1,6	1,7
Operationele marge ⁶ (in %)	91,6	91,8
Financieel	30.09.2019	31.12.2018
Loan-to-value (in %) ⁷	50,1	50,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	51,5	51,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,6	4,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁹	2,2	2,4
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,4	4,4
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,1	5,3
Hedge ratio ¹⁰ (in %)	80	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹¹ (in jaren)	7,3	7,3
Resultaat (in miljoen euro)	30.09.2019	30.09.2018
Vastgoedresultaat	161,8	139,7
Operatieel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	148,3	128,3
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹²	-30,2	-24,2
EPRA-winst ¹³	114,0	101,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁴	192,0	91,5
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-68,5	5,6
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-4,8	-4,1
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	232,6	194,3
Gegevens per aandeel (in euro)	30.09.2019	30.09.2018
EPRA-winst ¹⁵	4,91	4,55
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁶	8,27	4,11
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-2,95	0,25
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,21	-0,18
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	10,01	8,73
IFRS NAV ¹⁷	74,6	61,5
EPRA NAV ¹⁸	80,2	63,4
EPRA NNAV ¹⁹	74,2	61,1

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 2019 tegenover 9M 2018.

⁷ De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

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

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

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

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

3.3 EPRA-metrics

EPRA kernprestatie-indicatoren ¹	30.09.2019	31.12.2018
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	4,91	4,55
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	80,2	71,2
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) ⁴	74,2	68,2
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,7	6,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,7	6,0
EPRA-leegstand (in %)	2,9	2,7
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,7	9,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,2	9,1

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 2019 tegenover 9M 2018.

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 van 30 september 2019 (analytisch schema)

3.4.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 161,8 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2019, een stijging met 15,9% tegenover vorig jaar (139,7 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2018-19, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,6%¹², hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 13,1 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 12,5 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was.

¹² 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.

Deze toename wordt wel enigszins gecompenseerd door de uitzonderlijk hoge instraling in de loop van het tweede en derde kwartaal van 2018.

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1 000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹
I.	Huurinkomsten	53.208	70.768	5.226	21.262	150.463	1.046
III.	Met verhuur verbonden kosten ²	-126	267	-48	-90	3	7
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten		53.082	71.034	5.179	21.171	150.466	1.053

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

² De rubriek *Met verhuur verbonden kosten* omvat hoofdzakelijk *Waardeverminderingen op handelsvorderingen*.

3.4.2 Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 148,3 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2019, een stijging met 15,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (128,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 13,5 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2019, een stijging met 2,1 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2018. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille. WDP slaagt erin de kosten onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende de eerste negen maanden van 2019 91,6% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

3.4.3 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)¹³ bedraagt -30,2 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2019, een verhoging tegenover vorig jaar (-24,2 miljoen euro) wegens enerzijds een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en anderzijds de recurrente kost van de gronden in concessie van -1,8 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat* in plaats van via de *Huurinkomsten, minus de met huur verbonden kosten*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.928,8 miljoen euro per 30 september 2019 ten opzichte van 1.660,6 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,2% gedurende de eerste negen maanden van 2019, tegenover 2,4% in 2018.

¹³ ▽ 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.

3.4.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,5 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2019 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

3.4.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP de eerste negen maanden van 2019 bedraagt 114,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 12,6% tegenover het resultaat van 101,2 miljoen euro in 2018. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 7,9% gestegen tot 4,91 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 4%.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep¹⁴ over de eerste negen maanden van 2019 bedraagt +192,0 miljoen euro of +8,27 euro per aandeel¹⁵. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +91,5 miljoen euro of +4,11 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor de eerste negen maanden van 2019: België (+91,6 miljoen euro), Nederland (+91,8 miljoen euro), Frankrijk (+3,0 miljoen euro), Roemenië (+3,5 miljoen euro) en Luxemburg (+2,1 miljoen euro).

De herwaardering van 192,0 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 5,1%, hoofdzakelijk gedreven door een aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed.

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹⁶ bedragen -68,5 miljoen euro of -2,95 euro per aandeel in de loop van de eerste negen maanden van 2019 (tegenover +5,6 miljoen euro of +0,25 euro per aandeel in 2018). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten

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

¹⁵ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel – aandeel Groep: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁶ De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 september 2019 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2019.

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.

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -4,8 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

3.4.9 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in de eerste negen maanden van 2019 van 232,6 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 194,3 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 232,6 miljoen euro en de EPRA-winst van 114,0 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

3.5 Toelichting bij de balans per 30 september 2019

3.5.1 Vastgoedportefeuille¹⁷

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁸) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2019 3.792,2 miljoen euro tegenover 3.332,3 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 zonnepanelen¹⁹, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 3.912,5 miljoen euro in vergelijking met 3.449,6 miljoen euro eind 2018.

Deze waarde van 3.912,5 miljoen euro omvat voor 3.455,3 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).²⁰ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 240,9 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Heppignies, 's-Hertogenbosch, Breda en Schiphol en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 96,0 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 september 2019 gewaardeerd tegen een fair value van 120,3 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,4%²¹. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,2%.

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	82	95	7	2	27	213
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.803.168	2.081.394	192.574	32.746	678.023	4.787.905
Grond (in m ²)	3.507.001	3.769.986	428.461	56.007	4.269.206	12.030.660
Fair value (in miljoen euro)	1.269,5	1.794,5	122,9	37,0	568,3	3.792,2
% van de totale fair value	33%	47%	3%	1%	15%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	6,9%	5,1%	2,6%	8,8%	0,6%	5,1%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	5,1%	1,9%	2,4%	0,0%	0,8%	2,8%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,5	6,3	3,3	9,2	6,2	5,6
WDP brutohuurrendement ³	6,3%	6,0%	6,3%	6,4%	8,1%	6,4%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,2%	0,0%	-0,1%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,7%	-0,3%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	5,6%	5,3%	5,7%	5,2%	7,6%	5,7%

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 en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

¹⁷ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxemburg, waarin WDP 55% 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 WDP Luxemburg (55%) weergegeven.

¹⁸ Voor de precieze waarderingmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

¹⁹ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaardingsmodel.

²⁰ Inclusief een gebruiksrecht van 45 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

²¹ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

3.5.2 NAV per aandeel

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 80,2 euro per 30 september 2019. Dit betekent een stijging van 9,0 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 71,2 euro op 31 december 2018 als gevolg van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel²² bedraagt 74,6 euro op 30 september 2019 tegenover 68,5 euro per 31 december 2018.

3.6 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.928,8 miljoen euro per 30 september 2019 tegenover 1.697,8 miljoen euro per eind december 2018, hoofdzakelijk gerelateerd aan de uitvoering van de voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn. De kortlopende financiële schulden van 339,8 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het commercial paper programma (200 miljoen euro), alsook het gedeelte schulden op lange termijn dat binnen het jaar vervalt (137,8 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 3.483,3 miljoen euro per 31 december 2018 tot 3.961,2 miljoen euro per eind september 2019. De schuldgraad (proportioneel) bleef ongeveer stabiel op 51,5% per 30 september 2019, ten opzichte van 51,8% per 31 december 2018. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 50,1% per 30 september 2019.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2019 bedraagt 4,4 jaar²³. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,1 jaar²⁴. Op 30 september 2019 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 300 miljoen euro²⁵.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,2% over de eerste negen maanden van 2019. De Interest Coverage Ratio²⁶ is gelijk aan 4,6x voor dezelfde periode tegenover 4,6x voor het volledige boekjaar 2018. De indekkingsgraad of hedge ratio²⁷, 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 80% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,3 jaar.

²² 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.

²³ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²⁴ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,3 jaar.

²⁵ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

²⁶ 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.

²⁷ 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. Vooruitzichten²⁸

WDP bevestigt zijn verwachting van een EPRA-winst per aandeel in 2019 van 6,50 euro, een stijging van 8% tegenover 2018. Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2019, betaalbaar in 2020, een brutodividend voorop te stellen van 5,20 euro, eveneens een stijging van 8% en gebaseerd op een lage uitkeringsgraad.

Deze verwachtingen worden hoofdzakelijk gedreven door de sterke groei van de portefeuille in 2018 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2019 ten volle zullen renderen. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn van circa 662.000 m² en een verwachte investering van 477 miljoen euro die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2019.

In 2019 komen 15% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen 99% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2019.

Voor de verwachte groei in 2019 op basis van de verdere uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad van circa 52% per eind 2019 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,2%.

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

5. Financiële agenda

31 januari 2020	Bekendmaking jaarresultaten 2019
29 april 2020	Jaarlijkse Algemene Vergadering
4 mei 2020	Ex-Date dividend 2019
5 mei 2020	Record Date dividend 2019

6. Financiële overzicht – Kerncijfers 30 september 2019 – analytisch (resultaten en balans)

6.1 Geconsolideerde resultaten over de eerste negen maanden van 2019

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	9M 2019	9M 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	149.856	127.751	22.105	17,3%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	611	-20	631	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	13.129	12.463	666	5,3%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1.779	-539	-1.240	n.r.
Vastgoedresultaat	161.816	139.655	22.162	15,9%
Vastgoedkosten	-5.263	-4.498	-766	17,0%
Algemene kosten van de vennootschap	-8.271	-6.906	-1.365	19,8%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	148.282	128.251	20.032	15,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-30.163	-24.157	-6.006	24,9%
Belastingen op EPRA-winst	-1.295	-945	-350	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-575	-286	-289	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	495	249	246	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.776	-1.891	-886	46,8%
EPRA-winst	113.967	101.220	12.747	12,6%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	195.377	93.184	102.193	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-222	-417	195	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-4.417	-1.195	-3.221	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.098	622	1.476	n.r.
Resultaat op de portefeuille	192.836	92.193	100.643	n.r.
Minderheidsbelangen	-864	-668	-196	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	191.972	91.526	100.447	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-68.520	5.605	-74.125	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-68.520	5.605	-74.125	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-68.520	5.605	-74.125	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-5.203	-4.236	-967	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-5.203	-4.236	-967	n.r.
Minderheidsbelangen	385	164	220	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-4.818	-4.072	-746	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	235.857	196.673	39.184	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.256	-2.394	-862	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	232.601	194.279	38.322	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	9M 2019	9M 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	4,91	4,55	0,36	7,9%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	8,27	4,11	4,15	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-2,95	0,25	-3,20	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,21	-0,18	-0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	10,01	8,73	1,28	n.r.
EPRA-winst ²	4,87	4,49	0,38	8,6%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.225.748	22.250.056	975.692	4,4%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.391.315	22.551.462	839.853	3,7%

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

6.2 Geconsolideerde resultaten over het derde kwartaal van 2019

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q3 2019	Q3 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	51.849	44.063	7.787	17,7%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	-22	22	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	5.244	5.236	8	0,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	92	278	-186	n.r.
Vastgoedresultaat	57.185	49.555	7.630	15,4%
Vastgoedkosten	-1.705	-1.371	-334	24,4%
Algemene kosten van de vennootschap	-2.958	-2.420	-538	22,2%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	52.521	45.764	6.757	14,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.411	-8.615	-1.796	20,9%
Belastingen op EPRA-winst	-440	-414	-26	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-223	164	-387	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	251	35	216	n.r.
Minderheidsbelangen	-935	-777	-158	n.r.
EPRA-winst	40.764	36.157	4.607	12,7%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	43.020	56.634	-13.614	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-2	-69	68	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-2.112	-262	-1.850	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	499	137	362	n.r.
Resultaat op de portefeuille	41.405	56.440	-15.035	n.r.
Minderheidsbelangen	-596	-170	-426	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	40.809	56.270	-15.461	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-22.600	9.087	-31.687	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-22.600	9.087	-31.687	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-22.600	9.087	-31.687	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.300	-1.527	228	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.300	-1.527	228	n.r.
Minderheidsbelangen	47	99	-52	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.253	-1.428	175	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	59.205	100.934	-41.730	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.485	-848	-636	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	57.720	100.086	-42.366	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q3 2019	Q3 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,74	1,61	0,14	8,5%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,74	2,50	-0,75	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,97	0,40	-1,37	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,05	-0,06	0,01	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	2,47	4,45	-1,98	n.r.
EPRA-winst ²	1,74	1,60	0,14	8,7%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.391.315	22.512.941	878.374	3,9%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.391.315	22.551.462	839.853	3,7%

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

6.3 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	30.09.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	340	252	88	n.r.
Vastgoedbeleggingen	3.739.516	3.299.864	439.653	13,3%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	124.132	120.426	3.706	3,1%
Financiële vaste activa	4.743	7.877	-3.134	-39,8%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.608	4.972	636	12,8%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18.784	10.636	8.148	76,6%
Vaste activa	3.893.124	3.444.026	449.098	13,0%
Activa bestemd voor verkoop	10.158	739	9.418	n.r.
Handelsvorderingen	16.200	9.987	6.213	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	37.173	18.990	18.183	n.r.
Kas en kasequivalenten	769	1.724	-955	n.r.
Overlopende rekeningen	3.733	7.867	-4.134	n.r.
Vlottende activa	68.033	39.307	28.726	n.r.
Totaal activa	3.961.157	3.483.333	477.824	n.r.
Kapitaal	179.210	176.684	2.526	1,4%
Uitgiftepremies	686.874	646.286	40.587	6,3%
Reserves	646.192	428.767	217.425	50,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	232.601	328.784	-96.183	-29,3%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.744.877	1.580.521	164.355	10,4%
Minderheidsbelangen	43.403	29.994	13.409	44,7%
Eigen vermogen	1.788.280	1.610.516	177.765	11,0%
Langlopende verplichtingen	1.760.180	1.577.336	182.844	11,6%
Langlopende financiële schulden	1.588.974	1.476.586	112.388	7,6%
Andere langlopende verplichtingen	171.206	100.750	70.456	69,9%
Kortlopende verplichtingen	412.696	295.481	117.215	39,7%
Kortlopende financiële schulden	339.810	221.165	118.645	53,6%
Andere kortlopende verplichtingen	72.886	74.316	-1.430	-1,9%
Verplichtingen	2.172.876	1.872.817	300.059	16,0%
Totaal passiva	3.961.157	3.483.333	477.824	13,7%

Kernratio's	30.09.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	74,6	68,5	6,1	8,8%
EPRA NAV	80,2	71,2	9,1	12,7%
Koers van het aandeel	168,4	115,2	53,2	46,2%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	109,9%	61,9%	48,0%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	3.912,5	3.449,6	462,9	13,4%
Loan-to-value	50,1%	50,0%	0,1%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	51,5%	51,8%	-0,3%	n.r.

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

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

7. Financiële overzicht – Balans en resultatenrekening 30 september 2019 – IFRS

7.1 Resultatenrekening

Resultatenrekening (in euro x 1 000)	9M 2019	FY 2018	9M 2018
Huurinkomsten	150.463	175.822	128.778
Met verhuur verbonden kosten	3	-1.816	-1.047
Nettohuurresultaat	150.466	174.006	127.731
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15.304	10.978	9.979
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	54	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-18.685	-13.175	-11.822
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	14.732	16.061	13.767
Vastgoedresultaat	161.816	187.923	139.655
Technische kosten	-3.317	-4.059	-2.948
Commerciële kosten	-511	-831	-640
Beheerskosten vastgoed	-1.435	-1.381	-909
Vastgoedkosten	-5.263	-6.271	-4.498
Operationeel vastgoedresultaat	156.553	181.652	135.157
Algemene kosten van de vennootschap	-8.271	-10.097	-6.906
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-5.203	-4.937	-4.236
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	143.079	166.618	124.014
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-222	787	-417
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	195.377	213.811	93.184
Operationeel resultaat	338.234	381.215	216.781
Financiële inkomsten	329	324	186
Netto-intrestkosten	-29.622	-32.517	-23.719
Andere financiële kosten	-870	-819	-625
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-68.520	-9.027	5.605
Financieel resultaat	-98.684	-42.039	-18.553
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.593	466	871
Resultaat vóór belastingen	242.144	339.642	199.099
Belastingen	-6.287	-5.796	-2.427
Nettoresultaat	235.857	333.846	196.673
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	3.256	5.063	2.394
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	232.601	328.784	194.279
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	23.225.748	22.379.427	22.250.056
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	10,01	14,69	8,73
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	10,01	14,69	8,73

7.2 Geconsolideerde balans

Balans - Activa (in euro x 1 000)	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Vaste activa	3.893.124	3.444.026	3.137.232
Immateriële vaste activa	340	252	198
Vastgoedbeleggingen	3.739.516	3.299.864	2.994.617
Andere materiële vaste activa	124.132	120.426	114.814
Financiële vaste activa	4.743	7.877	10.448
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.608	4.972	5.914
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18.784	10.636	11.241
Vlottende activa	68.033	39.307	50.286
Activa bestemd voor verkoop	10.158	739	19.134
Handelsvorderingen	16.200	9.987	15.240
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	37.173	18.990	7.471
Kas en kasequivalenten	769	1.724	2.304
Overlopende rekeningen	3.733	7.867	6.136
Totaal activa	3.961.157	3.483.333	3.187.518

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Eigen vermogen	1.788.280	1.610.516	1.414.124
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.744.877	1.580.521	1.386.558
Kapitaal	179.210	176.684	173.035
Uitgiftepremies	686.874	646.286	593.003
Reserves	646.192	428.767	426.241
Nettoresultaat van het boekjaar	232.601	328.784	194.279
II. Minderheidsbelangen	43.403	29.994	27.566
Verplichtingen	2.172.876	1.872.817	1.773.393
I. Langlopende verplichtingen	1.760.180	1.577.336	1.471.949
Voorzieningen	357	359	349
Langlopende financiële schulden	1.588.974	1.476.586	1.427.167
Andere langlopende financiële verplichtingen	161.354	96.184	43.127
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	9.495	4.207	1.305
II. Kortlopende verplichtingen	412.696	295.481	301.444
Kortlopende financiële schulden	339.810	221.165	233.419
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	168	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47.159	47.314	47.572
Andere lasten kortlopende verplichtingen	11.513	7.724	8.049
Overlopende rekeningen	14.046	19.110	12.405
Totaal passiva	3.961.157	3.483.333	3.187.518

8. EPRA Performance measures²⁹

8.1 EPRA-winst

in euro (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Winst per IFRS-resultatenrekening	232.601	194.279
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	-190.174	-88.947
- wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-195.377	-93.184
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	5.203	4.236
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	222	417
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	68.520	-5.605
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	4.417	1.195
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-2.098	-622
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	479	503
EPRA-winst	113.967	101.220
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.225.748	22.250.056
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	4,91	4,55

8.2 EPRA NAV

in euro (x 1 000)

	30.09.2019	31.12.2018
IFRS NAV	1.744.877	1.580.521
IFRS NAV/aandeel (in euro)	74,6	68,5
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	1.744.877	1.580.521
Omvat (niet):		
(IV) Reële waarde van de financiële instrumenten	120.456	51.936
(V.a) Uitgestelde belastingen	11.694	8.710
EPRA NAV	1.877.027	1.641.168
Aantal aandelen	23.391.315	23.061.390
EPRA NAV per aandeel (in euro)	80,2	71,2
EPRA NAV	1.877.027	1.641.168
omvat:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-120.456	-51.936
II. Reële waarde van financiële schulden	-9.094	-8.066
III. Uitgestelde belastingen	-11.694	-8.710
EPRA NNAV	1.735.783	1.572.455
Aantal aandelen	23.391.315	23.061.390
EPRA NNAV per aandeel (in euro)	74,2	68,2

²⁹ EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

8.3 EPRA-kostratio

in euro (x 1 000)		9M 2019	9M 2018
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-16.403	-13.267
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-307	-86
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.562	-1.777
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-5.263	-4.498
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-8.271	-6.906
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	726	723
V.	Operationele kosten van joint ventures	-268	-235
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	227	228
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.241	1.114
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -14.477	-11.437
IX.	Directe leegstandskosten	745	487
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -13.732	-10.950
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	149.853	128.798
	Min nettohuur concessiegronden	-1.226	-961
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	1.046	690
	Min nettohuur concessiegronden	-84	-17
	Brutohuurinkomsten	C 149.589	128.510
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 9,7%	8,9%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 9,2%	8,5%

8.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1 000)		30.09.2019	31.12.2018
	Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	3.739.516	3.299.864
	Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	42.195	29.796
	Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies	-408.541	-318.257
	Afgewerkte vastgoedportefeuille	3.373.170	3.011.401
	Toelage voor geraamde aankoopkosten	140.129	128.903
	Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B 3.513.298	3.140.305
	Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten	208.966	195.387
	Vastgoedkosten	-10.411	-6.271
	Geannualiseerde nettohuurgelden	A 198.555	189.116
	Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0
	Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C 198.555	189.116
	EPRA NIY	A/B 5,7%	6,0%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B 5,7%	6,0%

9. Alternative Performance Measures³⁰

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

in euro (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	195.377	93.184
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-222	-417
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-4.417	-1.195
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.098	622
Resultaat op de portefeuille	192.836	92.193
Minderheidsbelangen	-864	-668
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	191.972	91.526

9.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

in euro (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	116.252	114.452
Projecten	31.585	13.372
Aankopen	3.033	1.055
Verkopen	46	1.153
Totaal	150.917	130.032
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-1.064	-1.255
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	611	0
Huurinkomsten (IFRS)	150.463	128.777

32

³⁰ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 8. *EPRA Performance measures*.

9.3 Gemiddelde kost van de schuld

in euro (x 1 000)

	9M 2019	FY 2018
Financieel resultaat	-98.684	-42.039
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	68.520	9.027
Geactiveerde intercalaire intresten	-2.213	-4.417
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.699	0
Overige financiële kosten en opbrengsten	-213	-324
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-81	-87
Effectieve financiële lasten (A)	-30.972	-37.840
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.826.942	1.571.037
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	12.620	19.389
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.839.562	1.590.425
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,2%	2,4%

9.4 Operationele marge

in euro (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Vastgoedresultaat (IFRS)	161.816	139.655
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	148.282	128.251
Operationele marge	91,6%	91,8%

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

in euro (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Financieel resultaat	-98.684	-18.553
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	68.520	-5.605
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-30.163	-24.157

9.6 Hedge ratio

in euro (x 1 000)

	30.09.2019	31.12.2018
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.172.927	1.174.618
Financiële schulden aan vaste rentevoet	6.356	7.072
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	366.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.545.783	1.548.190
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.928.784	1.697.751
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	12.446	12.637
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.941.230	1.710.389
Hedge ratio (A/B)	80%	91%

9.7 Schuldgraad

in euro (x 1 000)

	30.09.2019 (IFRS)	30.09.2019 (proportioneel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.172.876	2.198.415	1.872.817	1.893.778
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	357	357	359	359
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	120.456	120.456	55.188	55.188
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	9.495	11.859	4.207	5.405
- 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	14.046	14.206	19.110	19.062
Totale schuldenlast	A 2.028.523	2.051.537	1.793.954	1.813.764
Totale activa van de balans	3.961.157	3.986.695	3.483.333	3.504.293
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	3.252	3.252
Totaal activa	B 3.961.157	3.986.695	3.480.081	3.501.041
Schuldratio	A/B 51,2%	51,5%	51,5%	51,8%

9.8 Loan-to-value

in euro (x 1 000)

	30.09.2019 (IFRS)	31.12.2018 (IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden	1.928.784	1.697.751
Kas en kasequivalenten	769	1.724
Netto financiële schulden	A 1.928.015	1.696.027
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	3.706.473	3.259.152
Reële waarde van de zonnepanelen	120.310	117.366
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	23.527	15.460
Totale portefeuille	B 3.850.310	3.391.978
Loan-to-value	A/B 50,1%	50,0%



MEER INFORMATIE



WDP NV
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

Mickael Van den Hauwe
CFO

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

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ruim 4,5 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 200 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 NV – BE-REIT (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht)
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

Disclaimer

Warehouses De Pauw NV, 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.