



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## PERSBERICHT

Vrijdag 1 februari 2019, 07u00  
Gereguleerde informatie  
Voorwetenschap



[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

## Jaarlijkse resultaten over de periode 01.01.2018 – 31.12.2018

2018

- ▶ EPRA-winst van 6,00 euro per aandeel, een stijging met 7%
- ▶ Dividend bevestigd van 4,80 euro per aandeel, een stijging met 7%
- ▶ Investerings binnen groeiplan 2016-20 nagenoeg volledig geïdentificeerd

2019-23

- ▶ Implementatie van een nieuw vijfjarig groeiplan
- ▶ Beoogde jaarlijkse portefeuillegroei van 10% tot 5 miljard euro
- ▶ Ambitie van een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel met 6% tot 8,00 euro in 2023

2



## 1. Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst<sup>1</sup> over 2018 bedraagt 134,4 miljoen euro, met name een stijging met 10,7% in vergelijking met 2017 (121,4 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel<sup>2</sup> over 2018 bedraagt 6,00 euro, een stijging met 7,2% tegenover 5,60 euro in 2017.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over 2018 bedraagt 328,8 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 208,3 miljoen euro (met name 6,2%). Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over 2018 bedraagt 14,69 euro, tegenover 10,84 euro in 2017.
- ▶ De bezettingsgraad<sup>3</sup> bedraagt 97,5% op 31 december 2018, tegenover 97,4% per 31 december 2017. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,8 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 31 december 2018 bedraagt de loan-to-value<sup>4</sup> 50,0% en de schuldgraad (proportioneel) 51,8%, tegenover respectievelijk 51,3% en 53,1% per 31 december 2017.
- ▶ De EPRA NAV<sup>5</sup> bedraagt 71,2 euro op 31 december 2018, tegenover 58,3 euro op 31 december 2017. De IFRS NAV bedraagt 68,5 euro op 31 december 2018, tegenover 56,3 euro op 31 december 2017.
- ▶ In de loop van het vierde kwartaal van 2018 kon een additioneel investeringsvolume van circa 100 miljoen euro worden vastgelegd (hoofdzakelijk in de groeiemarkt Roemenië). In totaal kon in de loop van 2018 voor ruim 350 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden geïdentificeerd. Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 1,1 miljard euro, met name circa 90% van de beoogde doelstelling van 1,25 miljard euro.
- ▶ Gezien de doelstellingen in het kader van het groeiplan 2016-20 (1,25 miljard euro cumulatieve investeringen en EPRA-winst per aandeel van 7,00 euro in 2020) binnen bereik zijn, formuleert WDP nu reeds een nieuw hoofdstuk in zijn verdere groei. WDP kondigt met name de implementatie van een nieuw groeiplan aan, dat een uitbreiding van de portefeuille naar 5 miljard euro over de vijfjarige periode 2019-23 vooropstelt, geruggesteund door een geambieerde jaarlijkse portefeuillegroei van 10% en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 6% naar 8,00 euro in 2023. Deze groei zal hoofdzakelijk gedreven worden door eigen, voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden en in beperktere mate via selectieve acquisities, ondersteund door WDP's

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 hoofdstuk 7-8 van dit persbericht wordt bovendien een reconciliatie van deze indicatoren gegeven.

<sup>1</sup> ▼ 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](http://www.epra.com).

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> ▼ 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 deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

<sup>5</sup> ▼ 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](http://www.epra.com).

commercieel platform binnen elk van zijn bestaande kernmarkten en de positionering van WDP als ontwikkelaar én langetermijn eindinvesteerder.<sup>6</sup>

- ▶ Voor 2019 verwacht WDP 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.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Deze ambities zijn gebaseerd op het behoud van de huidige operationele en financiële metrics en een stabiele operationele omgeving binnen een context van aanhoudende structurele vraag naar moderne logistieke oppervlakte. Deze groei- en winstambities 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.

<sup>7</sup> Deze groei- en winstambities 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 2018

---

### 2.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 december 2018 bereikte de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 97,5% tegenover 97,4% op het einde van 2017. Van de 10% huurcontracten die in 2018 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon 99% verlengd worden (waarvan ruim 90% met bestaande klanten). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

### 2.2 Acquisities en desinvesteringen

#### 2.2.1 Aankopen

In de loop van 2018 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van 96 miljoen euro. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 8,8%<sup>8</sup>.

##### 2.2.1.1 Aankopen die in de loop van het vierde kwartaal van 2018 werden gerealiseerd

###### Nederland

---

**BREDA, STEENEN HOOFD 44:** aankoop van een nieuw grondpotentieel van circa 90.000 m<sup>2</sup>.

**HASSELT, HANZEWEG:** gelegen naast het bestaande WDP-pand voor Scania, werd een bijkomend warehouse met een totale oppervlakte van circa 10.000 m<sup>2</sup> aangekocht. Scania huurt ook dit pand voor een periode van tien jaar.

**BARENDRECHT, SPOORWEGEMPLACEMENT:** de huidige WDP-locatie aan Spoorwegemplacement wordt uitgebreid met een oppervlakte van ruim 3.000 m<sup>2</sup> aan grondpotentieel.

###### Roemenië

---

**BRAZI:** WDP heeft van Carrefour zijn bestaande warehouse met een oppervlakte van circa 23.000 m<sup>2</sup> te Brazi (nabij Ploiesti) verworven, dat door de retailer zal worden gehuurd voor een periode van tien jaar. Dit pand wordt op dit ogenblik uitgebreid met een oppervlakte van 11.000 m<sup>2</sup>.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Exclusief grondreserve.

<sup>9</sup> Zie 2.4.1 Projecten die in de loop van het vierde kwartaal van 2018 werden geïdentificeerd.

**SLATINA:** aankoop van een nieuw grondpotentieel van circa 64.000 m<sup>2</sup> te Slatina, gelegen ten westen van Boekarest.

### 2.2.1.2 Overzicht van alle aankopen in 2018<sup>10</sup>

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE Asse-Zellik (1)	land reserve	14.000	7
BE Asse-Zellik (2)	land reserve	22.000	5
BE Asse-Zellik (3)	land reserve	52.000	12
BE		88.000	24
NL Veghel	land reserve	10.000	2
NL Breda, Steenen Hoofd 44	land reserve	88.900	7
NL Barendrecht, Spoorwegemplacement	land reserve	3.325	1
NL		102.225	10
RO Cluj-Napoca (4)	Profi	33.000	22
RO Brasov (2)	Flenco	20.000	5
RO Timisoara (6)	Procter & Gamble / various	37.000	21
RO Brazi	Carrefour	23.000	11
RO Slatina	land reserve	64.300	3
RO		177.300	61
Totaal		367.525	96

### 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 gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is voorzien vanaf het najaar van 2019. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.<sup>11</sup> Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 69%.

Bijkomend werden in de loop van 2018 de locaties te **MEER, TERNAT (INDUSTRIELAAN 23), AIX-EN-PROVENCE, PUURS, LILLE-TEMPLEMARS (RUE DE L'ÉPINOY)** en een gedeelte van de site te **ANDERLECHT** verkocht.

## 2.3 Projecten die in de loop van 2018 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2018 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 433.000 m<sup>2</sup>. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,1%<sup>12</sup>, met een investeringsbedrag van circa 266 miljoen euro.

<sup>10</sup> De oppervlakte aan *land reserve* betreft steeds de totale oppervlakte van het perceel.

<sup>11</sup> Zie persbericht van 30 april 2015.

<sup>12</sup> Het brutohuurrendement betreft 6,3% in de Benelux en 8,7% in Roemenië.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investerings- budget (in miljoen euro)
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	4Q18	15.000	8
BE			15.000	8
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Auchan / Innovation First	4Q18	25.000	11
LU			25.000	11
NL Amsterdam, Kaapstadweg	DHL	3Q18	14.000	14
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (1)	Mediq	3Q18	25.000	13
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (3)	Toolstation	3Q18	11.900	9
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 29	Total Exotics	1Q18	4.000	7
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 31	Misi	1Q18	7.000	7
NL Echt, Fahrenheitweg	Dick Vijn	2Q18	14.000	10
NL Heerlen, Earl Bakkenstraat (2)	CEVA Logistics	4Q18	13.000	6
NL Moerdijk, Energieweg 4	Gondrand Traffic	2Q18	18.000	18
NL Schiphol Logistics Park	Rapid Logistics / Panalpina	4Q18	17.000	27
NL Tiel, De Diepert 5	Kuehne + Nagel	4Q18	32.000	20
NL Veghel, Marshallweg 2	Kuehne + Nagel	4Q18	35.000	26
NL			190.900	155
RO Aricestii Rahtivani	Kamtec	1Q18	4.500	3
RO Brasov (3)	Inter Cars	4Q18	3.000	2
RO Bucharest - Dragomiresti (4)	Aquila Part Prod Com	4Q18	24.000	15
RO Bucharest - Dragomiresti (5)	Sarantis Romania	4Q18	10.000	6
RO Cluj-Napoca (3)	Profi	3Q18	11.000	10
RO Constanta - Mihail Kogalniceanu	Vestas ceu Romania	4Q18	2.300	1
RO Oarja (3)	CEVA Logistics	2Q18	29.000	10
RO Oarja (4)	CEVA Logistics	3Q18	18.000	5
RO Oradea (1)	Kuehne + Nagel	1Q18	4.000	2
RO Oradea (2)	Inteva Products Salonta	4Q18	16.000	8
RO Paulesti (1)	Global Enterprises International	2Q18	4.800	3
RO Ramnicu Valcea (3)	Faurecia	1Q18	4.800	3
RO Roman	Profi	2Q18	39.000	8
RO Timisoara (2)	TE Connectivity Solutions	1Q18	8.000	4
RO Timisoara (3)	Mömax	1Q18	3.000	2
RO Timisoara (4)	360 Co-Packing	1Q18	6.000	2
RO Timisoara (5)	360 Co-Packing	4Q18	15.000	8
RO			202.400	92
<b>Totaal</b>			<b>433.300</b>	<b>266</b>



## 2.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 273 miljoen euro<sup>13</sup> met een totale oppervlakte van circa 445.000 m<sup>2</sup> een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 7,5%<sup>14</sup>.

### 2.4.1 Projecten die in de loop van het vierde kwartaal van 2018 werden geïdentificeerd

#### Roemenië

**BRAZI:** het recent aangekochte warehouse<sup>15</sup> van Carrefour wordt uitgebreid met een oppervlakte van 11.000 m<sup>2</sup> met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2019. Dit gebouw is gedeeltelijk uitgerust met een geconditioneerde zone. Carrefour zal dit gedeelte huren voor een periode van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 5 miljoen euro.

**DEVA:** distributiecentrum voor Carrefour op basis van een huurcontract van tien jaar, dat zal instaan voor de toelevering van zijn supermarkten. De oplevering van dit nieuwe gebouw is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2019. De site is gelegen op het kruispunt van de A1- en E79-autosnelweg tussen Boekarest en Timisoara. Het nieuwe warehouse beantwoordt aan de vraag van deze retailer naar meer ruimte in het kader van zijn uitbreidingsstrategie en ter optimalisatie van zijn activiteitenflow. Het distributiecentrum met een oppervlakte van circa 45.000 m<sup>2</sup> wordt ontwikkeld rekening houdende met de duurzaamheidsvereisten van Carrefour en is gedeeltelijk uitgerust met een geconditioneerde zone. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbudget van circa 24 miljoen euro.

**BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS (7):** nieuwe state-of-the-art logistieke site voor Auchan. De nieuwe gebouwen met een totale oppervlakte van circa 77.000 m<sup>2</sup> zullen gedeeltelijk zijn uitgerust met een geconditioneerde zone en zullen worden gehuurd door Auchan voor een periode van zeven jaar. De oplevering is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020. Het investeringsbudget bedraagt circa 45 miljoen euro.

<sup>13</sup> Waarvan 116 miljoen euro is geïnvesteerd tot op heden.

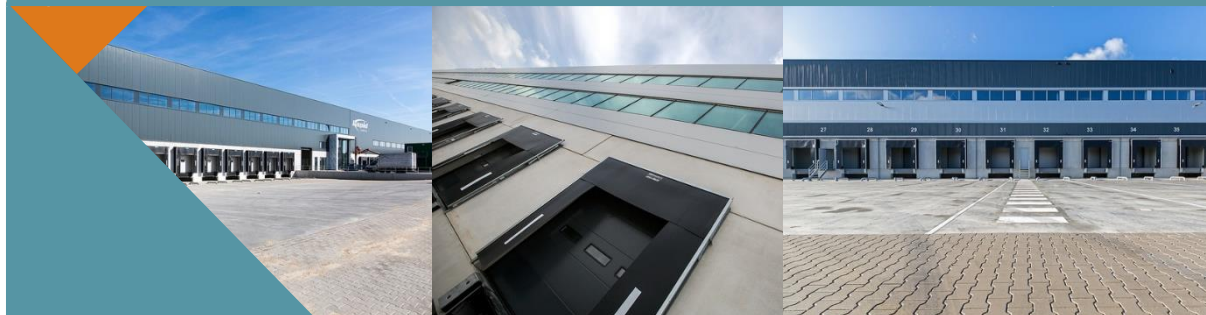
<sup>14</sup> Het brutohuurrendement betreft 6,3% in de Benelux en 8,6% in Roemenië.

<sup>15</sup> Zie 2.2.1.1 Aankopen die in de loop van het vierde kwartaal van 2018 werden gerealiseerd.



## 2.4.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering<sup>16</sup>

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investerings- budget (in miljoen euro)
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
BE			5.000	8
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	end user	4Q19	25.000	12
LU			25.000	12
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (4)	Konings-Zuivel	1Q19	8.000	6
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (5)	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Breda	Lidl	3Q19	55.000	27
NL Heinoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle (1)	wehkamp	1Q19	25.000	24
NL Zwolle (2)	Altrex	3Q19	3.885	2
NL			165.910	112
RO Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (4)	Metro	1Q20	58.000	33
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (5)	LPP	2Q19	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (6)	Kitchen Shop	2Q19	2.500	2
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (7)	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Buzau	Ursus Breweries	3Q19	21.000	10
RO Deva	Carrefour	4Q19	45.000	24
RO Paulesti (2)	end user	2Q19	8.800	7
RO Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	2Q19	4.000	4
RO			249.300	141
<b>Totaal</b>			<b>445.210</b>	<b>273</b>



<sup>16</sup> 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

### Zonnepanelenproject in Nederland

---

Momenteel is de tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland in uitvoering, goed voor een totale investering van circa 25 miljoen euro en een extra capaciteit van in totaal 25 MWp tegen eind 2019<sup>17</sup>. Na oplevering beschikt WDP over een totaal geïnstalleerd vermogen van 85 MWp aan zonne-energie in portefeuille. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

### Energiebeheersysteem voor de volledige vastgoedportefeuille

---

In samenwerking met nanoGrid, specialist in energiebeheer, werd in de loop van 2018 de installatie van de hardware voor een energiebeheersysteem in alle WDP-panden uitgerold. Met dit energy monitoring systeem kan het verbruik van de klant geoptimaliseerd worden, op de energiefactuur worden bespaard en dus verder worden ingezet op een meer duurzame vastgoedportefeuille.

## 2.6 Evoluties 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, waardoor directe beleggingen in Nederlands vastgoed ook na 2020 verder mogelijk zullen zijn.

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). De gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden, waren in het licht van bovenstaande opgeschort. WDP hoopt deze op korte termijn te kunnen hervatten. De vennootschap meent dat zij deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan en dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Heden zijn commerciële akkoorden gesloten voor de installatie van 13MWp.

<sup>18</sup> 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 zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

## 2.7 Beheer van financiële middelen

- ▶ Uitgifte van green bond van 100 miljoen euro via US private placement

WDP heeft eind maart 2018 een overeenkomst gesloten met één enkele US-investeerder (MetLife Inc.) voor de uitgifte van een US private placement met een looptijd van elf jaar voor in totaal 100 miljoen euro (met uitbreidingsoptie) en met een coupon van 2,62%. De uitgifte gebeurt aan de hand van green bonds die uitsluitend zullen worden aangewend voor de (her)financiering van de daarvoor in aanmerking komende duurzame activa van WDP.

- ▶ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 5 miljoen euro

Midden september 2018 realiseerde WDP de acquisitie van een industriële site te Asse-Zellik<sup>19</sup> via een inbreng in natura tegen betaling van 44.860 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 5,2 miljoen euro.

- ▶ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 12 miljoen euro

Midden oktober 2018 realiseerde WDP de acquisitie van een bijkomende site te Asse-Zellik<sup>20</sup> via een inbreng in natura tegen betaling van 119.226 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 12,4 miljoen euro.

- ▶ Kapitaalverhoging via (indirecte) inbreng in natura voor 45 miljoen euro

WDP realiseerde een (indirecte) inbreng in natura van schuldvordering naar aanleiding van de realisatie van de voorverhuurde projecten te Veghel, Tiel en Bleiswijk, hetgeen heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 44,9 miljoen euro en de uitgifte van 390.702 nieuwe aandelen.

- ▶ Nieuw financieringspakket bij EIB van 150 miljoen euro

Na een eerste samenwerking in 2010, hebben WDP en de Europese Investeringsbank (EIB) een nieuw financieringspakket voor een totaalbedrag van 150 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft termijnleningen die zullen worden opgenomen ten behoeve van het benodigde kapitaal voor zowel de projecten die werden gerealiseerd in 2018 als de toekomstige projecten in de convergentieregio's van de EU in Roemenië.

- ▶ Nieuwe bankfinanciering

Bijkomend kon WDP in de loop van 2018 een bedrag van circa 130 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen.

- ▶ Verlenging bankfinanciering

Zoals gebruikelijk verlengde WDP reeds proactief zijn langetermijnkredieten met vervaldag in 2019 voor een totaalbedrag van 160 miljoen euro.

<sup>19</sup> Zie persbericht van 17 september 2018.

<sup>20</sup> Zie persbericht van 17 oktober 2018.

## 3. Financiële resultaten

---

### 3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 2018 bedraagt 134,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 10,7% tegenover het resultaat van 121,4 miljoen euro in 2017. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 6,00 euro, een stijging met 7,2% tegenover dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2017-18 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	31.12.2018	31.12.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	3.449,6	2.669,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	6,7	7,1
Nettohuurrendement (EPRA) <sup>2</sup> (in %)	6,0	6,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>3</sup> (in jaren)	5,8	6,2
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (in %)	97,5	97,4
Like-for-like huurgroei <sup>5</sup> (in %)	1,7	1,1
Operationele marge <sup>6</sup> (in %)	91,3	92,5
Financieel	31.12.2018	31.12.2017
Loan-to-value <sup>7</sup>	50,0	51,3
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	51,8	53,1
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (in x)	4,6	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %) <sup>9</sup>	2,4	2,6
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,4	4,1
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,3	4,5
Hedge ratio <sup>10</sup> (in %)	91	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>11</sup> (in jaren)	7,3	7,6
Resultaat (in miljoen euro)	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedresultaat	187,9	154,5
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	171,6	142,8
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) <sup>12</sup>	-33,0	-25,7
EPRA-winst <sup>13</sup>	134,4	121,4
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>14</sup>	208,3	101,5
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-9,0	16,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-4,8	-4,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	328,8	235,2
Gegevens per aandeel (in euro)	31.12.2018	31.12.2017
EPRA-winst <sup>15</sup>	6,00	5,60
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>16</sup>	9,31	4,68
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,40	0,76
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,21	-0,19
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	14,69	10,84
IFRS NAV <sup>17</sup>	68,5	56,3
EPRA NAV <sup>18</sup>	71,2	58,3
EPRA NNNAV <sup>19</sup>	68,2	55,9

<sup>1</sup> Berekend door de geannuleerde 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).

<sup>2</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>3</sup> Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

<sup>7</sup> 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.

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

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Resterende looptijd van schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>19</sup> 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](http://www.epra.com).

### 3.3 EPRA-metrics

EPRA kernprestatie-indicatoren <sup>1</sup>	31.12.2018	31.12.2017
EPRA-winst (in euro per aandeel) <sup>2</sup>	6,00	5,60
EPRA NAV (in euro per aandeel) <sup>3</sup>	71,2	58,3
EPRA NNAV (in euro per aandeel) <sup>4</sup>	68,2	55,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,0	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,0	6,4
EPRA-leegstand (in %)	2,7	2,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	9,5	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	9,1	8,5

<sup>1</sup> Financiële prestatie-indicatoren berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>3</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>4</sup> 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](http://www.epra.com).

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

## 3.4 Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2018 (analytisch schema)

### 3.4.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 187,9 miljoen euro over 2018, een stijging met 21,6% tegenover vorig jaar (154,5 miljoen euro), met inbegrip van de volledige consolidatie van de Roemeense entiteit vanaf 1 januari 2018 (voorheen via eigenvermogensmutatie). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2017-18, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,7%<sup>21</sup>, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 14,5 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 10,3 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was. Bovendien was de instraling in de loop van het tweede en derde kwartaal van 2018 uitzonderlijk hoog.

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1 000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>1</sup>
I.	Huurinkomsten	68.411	81.833	6.946	18.632	175.822	947
III.	Met verhuur verbonden kosten <sup>2</sup>	-1.281	101	-135	-500	-1.816	-91
	Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	67.129	81.934	6.810	18.132	174.006	855

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

<sup>2</sup> De rubriek *Met verhuur verbonden kosten* bestaat uit de *Te betalen huur op gehuurde activa* en de *Waardeverminderingen op handelsvorderingen*.

<sup>21</sup> 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.

### 3.4.2 Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 171,6 miljoen euro in 2018, een stijging met 20,1% tegenover dezelfde periode vorig jaar (142,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 16,4 miljoen euro over het boekjaar 2018, een stijging met 5 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2017. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille. De stijging wordt immers deels verklaard door een opbrengst van circa 1 miljoen euro in 2017 binnen de algemene kosten, gerelateerd aan management fees aangerekend aan de Roemeense entiteit die in 2018 volledig wordt geconsolideerd. Bovendien omvatten de algemene kosten in Q4 2018 een eenmalige kost gerelateerd aan digitaliseringsprojecten van 0,7 miljoen euro. De operationele marge gedurende 2018 bedraagt 91,3% – 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)<sup>22</sup> bedraagt -33,0 miljoen euro over 2018, een verhoging tegenover vorig jaar (-25,7 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en het wegvallen van de intresten ontvangen op financiering verleend aan de Roemeense entiteit die nu volledig geconsolideerd wordt (voorheen via de vermogensmutatiemethode).

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.697,8 miljoen euro per 31 december 2018 ten opzichte van 1.349,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,4% gedurende 2018, tegenover 2,6% in 2017.

### 3.4.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,3 miljoen euro over 2018 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture. In 2017 was hierin ook het resultaat (aandeel WDP) van de Roemeense entiteit verwerkt, die toen eveneens een actieve belastinglatentie omvatte van 2,4 miljoen euro (waarvan 1,7 miljoen euro in het vierde kwartaal van 2017) die werd erkend gelet op de recente acceleratie in de uitbouw van de Roemeense activiteiten, waardoor de structurele rendabiliteit zal toelaten om toekomstige winsten af te zetten tegen beschikbare fiscaal overgedragen verliezen.

<sup>22</sup> ▽ 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.

### 3.4.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2018 bedraagt 134,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 10,7% tegenover het resultaat van 121,4 miljoen euro in 2017. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 7,2% gestegen tot 6,00 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 3%.

De stijging van de EPRA-winst per aandeel was gedurende de eerste negen maanden hoger (+9%) en in het vierde kwartaal lager (+2%). Deze (tijdelijke) terugval is te verklaren aan de hand van drie factoren, namelijk (1) het feit dat de opgeleverde projecten in 2017 hoofdzakelijk vanaf het tweede kwartaal zijn beginnen bijdragen tot het resultaat, terwijl dat in 2018 pas vanaf het einde van het vierde kwartaal het geval was, (2) een eenmalige positieve impact in het laatste kwartaal van 2017 gerelateerd aan een actieve belastinglatentie voor de Roemeense activiteiten (+1,7 miljoen euro) en (3) een eenmalige kost in het vierde kwartaal van 2018 gerelateerd aan digitaliseringsprojecten (-0,7 miljoen euro). Na wegfiltering van deze twee laatste factoren, bedraagt de onderliggende stijging +10% in het vierde kwartaal van 2018.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep<sup>23</sup> over het volledige boekjaar 2018 bedraagt +208,3 miljoen euro of +9,31 euro per aandeel<sup>24</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +101,5 miljoen euro of +4,68 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2018: België (+76,6 miljoen euro), Nederland (+110,2 miljoen euro), Frankrijk (+9,9 miljoen euro), Roemenië (+11,4 miljoen euro) en Luxemburg (+0,2 miljoen euro).

De herwaardering van 208,3 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 6,2%, hoofdzakelijk gedreven door een aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed waardoor de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de rendementen met gemiddeld 40 basispunten aanscherpten in 2018, alsook door de meerwaarden op de projectontwikkelingen.

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> 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.



### 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 Groep<sup>25</sup> bedragen -9,0 miljoen euro of -0,40 euro per aandeel in de loop van 2018 (tegenover +16,5 miljoen euro of +0,76 euro per aandeel in 2017). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2018 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2018.

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 2018 van 328,8 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 235,2 miljoen euro bedroeg).

<sup>25</sup> 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.

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 328,8 miljoen euro en de EPRA-winst van 134,4 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 31 december 2018

### 3.5.1 Vervroegde toepassing van IFRS 16 *Lease-overeenkomsten*

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor kortetermijnleases of activa met een lage waarde), en is toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019.

Aangezien WDP nagenoeg uitsluitend optreedt als vastgoedeigenaar en dus leasinggever is, zijn er wat dat betreft geen wijzigingen en zal WDP zijn vastgoedportefeuille blijven waarderen aan fair value conform IAS 40.

Echter, voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke (zoals dit ook regelmatig het geval is in het segment van logistiek vastgoed waarbij de eigendom van sommige gronden op multimodale knooppunten en nabij belangrijke infrastructuur aangehouden wordt door overheden). Concreet heeft dit tot gevolg dat er een gebruiksrecht en bijkomende verplichting (circa 41 miljoen euro)<sup>26</sup> zal dienen erkend te worden in de geconsolideerde balans vanaf boekjaar 2019.

WDP heeft beslist deze nieuwe IFRS-norm vervroegd toe te passen en heeft deze impact verwerkt in zijn geconsolideerde balans per 31 december 2018, op het actief binnen de reële waarde van de vastgoedportefeuille en op het passief onder andere langlopende verplichtingen. Aangezien in de definitie van de schuldratio van het GVV-KB niet alleen rekening gehouden wordt met financiële schulden, maar ook met dergelijke andere langlopende financiële verplichtingen, heeft deze boekhoudregel een impact op de schuldgraad van +0.6%. Daarnaast zal de impact op de resultatenrekening, zijnde de recurrente kost van de concessies, vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat* in plaats van via de *Huurinkomsten, minus de met huur verbonden kosten*.

---

<sup>26</sup> Inclusief het proportionele deel van de joint ventures betreft dit 43 miljoen euro.

### 3.5.2 Vastgoedportefeuille<sup>27</sup>

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>28</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2018 3.332,3 miljoen euro tegenover 2.567,4 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 zonnepanelen<sup>29</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 3.449,6 miljoen euro in vergelijking met 2.669,8 miljoen euro eind 2017.

Deze waarde van 3.449,6 miljoen euro omvat voor 3.065,7 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 161,1 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Courcelles, Heppignies, Asse-Zellik, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch, Breda en Schiphol en de landbank in Roemenië met een reële waarde van 105,5 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2018 gewaardeerd tegen een fair value van 117,4 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,7%<sup>30</sup>. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,5%.

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	79	88	7	2	25	201
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.780.965	1.855.789	192.574	32.574	623.149	4.485.050
Grond (in m <sup>2</sup> )	3.804.191	3.573.876	428.461	56.007	3.980.640	11.843.174
Fair value (in miljoen euro)	1.155,5	1.582,4	119,5	27,5	447,3	3.332,3
% van de totale fair value	35%	47%	4%	1%	13%	100%
% variatie in de fair value	6,7%	7,0%	8,3%	1,9%	3,8%	6,4%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,8%	1,7%	4,0%	0,0%	0,0%	2,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) <sup>2</sup>	4,3	6,0	4,0	2,5	7,2	5,4
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	6,7%	6,3%	6,3%	7,4%	8,0%	6,7%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,7%	-0,2%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	6,0%	5,7%	5,6%	6,3%	7,7%	6,0%

<sup>1</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> Exclusief zonnepanelen.

<sup>3</sup> 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).

<sup>27</sup> Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxembourg, 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 Luxembourg (55%) weergegeven.

<sup>28</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

<sup>29</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

<sup>30</sup> 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 71,2 euro per 31 december 2018. Dit betekent een stijging van 12,9 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 58,3 euro op 31 december 2017 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend, de kapitaalverhogingen en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel<sup>31</sup> bedraagt 68,5 euro op 31 december 2018 tegenover 56,3 euro per 31 december 2017.

## 3.6 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.697,8 miljoen euro per 31 december 2018 tegenover 1.349,8 miljoen euro per eind december 2017, hoofdzakelijk gerelateerd aan de volledige consolidatie van de Roemeense entiteit en de verdere groei van de portefeuille. De kortlopende financiële schulden van 221 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het traditionele commercial paper programma (151 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 2.675,3 miljoen euro per 31 december 2017 tot 3.483,3 miljoen euro per eind december 2018. De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 51,8% per 31 december 2018, ten opzichte van 53,1% per 31 december 2017. 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 50,0% per 31 december 2018.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2018 bedraagt 4,4 jaar<sup>32</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,3 jaar<sup>33</sup>. Op 31 december 2018 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 300 miljoen euro<sup>34</sup>.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,4% in 2018. De Interest Coverage Ratio<sup>35</sup> is gelijk aan 4,6x voor dezelfde periode tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2017. De indekkingsgraad of hedge ratio<sup>36</sup>, 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 91% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,3 jaar.

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

<sup>33</sup> Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,6 jaar.

<sup>34</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

<sup>35</sup> 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.

<sup>36</sup> Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

## 4. Vooruitzichten

---

### 4.1 Nieuw groeiplan 2019-23<sup>37</sup>

#### **Doelstellingen groeiplan 2016-20 in zicht**

Binnen het kader van het huidige groeiplan 2016-20 heeft WDP eind 2018 een totaal pakket aan investeringen geïdentificeerd van 1,1 miljard euro, met name ongeveer 90% van het beoogde cumulatieve volume van 1,25 miljard euro. De ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 7,00 euro in 2020 is weliswaar nog niet volledig gerealiseerd, maar wel binnen bereik.

#### **Groeimogelijkheden logistieke markt door structurele drivers**

De afgelopen jaren heeft de logistieke sector aan belang gewonnen binnen de waardeketen door een aantal fundamentele tendensen zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen en vraag naar duurzaamheid. Op basis hiervan worden consumptie- en distributienetwerken aangepast en is er een aanhoudende vraag naar moderne logistieke panden.

WDP meent dat het met zijn commerciële platformen en positionering als ontwikkelaar én eindinvesteerder, verder de vruchten kan plukken van deze verwachte marktvraag, hetgeen zou moeten toelaten verder te groeien en service te bieden aan de klanten. Bovendien is het marktaandeel in de bestaande markten nog relatief laag (namelijk naar schatting circa 9% in de Benelux, beperkt in Frankrijk en circa 14% in Roemenië).<sup>38</sup>

#### **Beoogde rendabele groei van portefeuille naar 5 miljard euro**

Aangezien WDP zijn strategie van consistente en rendabele groei wenst verder te zetten na 2020, wil de onderneming nu reeds een nieuw hoofdstuk formuleren waartegen de toekomstige prestaties zullen worden afgemeten, via de implementatie van een nieuw vijfjarenplan 2019-23.

WDP ambieert immers verder te blijven groeien in dimensie én winstgevendheid via de bestendiging van het huidige groeiritme van de portefeuille van circa 10% per jaar. Op die manier wordt gedurende de komende vijf jaar een cumulatieve uitbreiding van de portefeuille met 1,5 miljard euro tot 5 miljard euro beoogd. Deze groei dient evenredig gedragen te worden door de drie commerciële platformen van WDP (namelijk BE-LU-FR, NL en RO).

---

<sup>37</sup> Deze ambities zijn gebaseerd op het behoud van de huidige operationele en financiële metrics en een stabiele operationele omgeving binnen een context van aanhoudende structurele vraag naar moderne logistieke oppervlakte. Deze groei- en winstambities zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

<sup>38</sup> Cijfers gebaseerd op CBRE marktrapporten en research door WDP.

Deze groei zal geschieden aan de hand van:

- ▶ een verdere versterking van de activiteiten in de bestaande geografische markten BE-NE-LU-FR-RO (RO < 20%);
- ▶ de realisatie van voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden (via een combinatie van repeat business als via nieuwe partners);
- ▶ de hoge prijzen voor bestaand vastgoed in acht genomen, opportunistisch via acquisities die op lange termijn waarde toevoegen aan de portefeuille (waaronder een hoge residuele waarde en de mogelijkheid tot het creëren van partnerships met de klant);
- ▶ WDP bestudeert eveneens een verbreding van zijn activiteiten in de regio's rond de Benelux;
- ▶ verdere investeringen in alternatieve energiebronnen evenals projecten ter reductie van het energieverbruik binnen de bestaande portefeuille.

Bij de realisatie van deze groei staat langetermijn winstgevendheid voorop. Het nieuwe strategische groeiplan 2019-23 heeft tot doelstelling een cumulatieve groei van de EPRA-winst per aandeel met 33% tot 8,00 euro over deze vijfjarige periode. Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden.

Bij de financiering van het groeiplan wordt rekening gehouden met een evenwichtige kapitaalstructuur met een beoogde schuldgraad van 50-55% en de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen. Voor de versterking van het eigen vermogen wordt in principe rekening gehouden met de gereserveerde winsten, een keuzedividend en inbreng in natura. Voor wat betreft de schuldcomponent wordt rekening gehouden met traditionele kredietfaciliteiten en uitgifte van obligaties.

WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren op basis van de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, de duurzame gemiddelde huurniveaus, een ervaren en gemotiveerd team van medewerkers, en een mooie klantenportefeuille vanuit dewelke continu nieuwe business georgineerd kan worden.

## 4.2 Vooruitzichten 2019<sup>39</sup>

WDP verwacht in 2019 een EPRA-winst per aandeel 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 445.000 m<sup>2</sup> en een verwachte investering van 273 miljoen euro die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2019.

In 2019 komen 15% van de contracten op eerstvolgende vervalddag, waarvan intussen 70% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% 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 53% per eind 2019 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,2%.

---

<sup>39</sup> Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

## 5. Financiële overzicht – Kerncijfers 31 december 2018 – analytisch (resultaten en balans)

### 5.1 Geconsolideerde resultaten

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	FY 2018	FY 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	173.791	143.574	30.216	21,0%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	215	801	-585	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	14.537	10.331	4.206	40,7%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-619	-213	-406	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>187.923</b>	<b>154.493</b>	<b>33.431</b>	<b>21,6%</b>
Vastgoedkosten	-6.271	-4.959	-1.313	26,5%
Algemene kosten van de vennootschap	-10.097	-6.695	-3.403	50,8%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>171.555</b>	<b>142.839</b>	<b>28.715</b>	<b>20,1%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-33.012	-25.734	-7.278	28,3%
Belastingen op EPRA-winst	-1.587	-367	-1.220	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-511	-565	53	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	256	5.246	-4.990	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.342	0	-2.342	n.r.
<b>EPRA-winst</b>	<b>134.359</b>	<b>121.421</b>	<b>12.939</b>	<b>10,7%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	213.811	94.763	119.048	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	787	929	-142	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-3.698	-79	-3.619	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	209	5.876	-5.666	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>211.109</b>	<b>101.489</b>	<b>109.621</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-2.853	0	-2.853	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>208.257</b>	<b>101.489</b>	<b>106.768</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-9.027	16.470	-25.497	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-9.027</b>	<b>16.470</b>	<b>-25.497</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-9.027	16.470	-25.497	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.937	-3.904	-1.033	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	-319	319	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-4.937</b>	<b>-4.224</b>	<b>-713</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	132	0	132	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-4.805</b>	<b>-4.224</b>	<b>-582</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>333.846</b>	<b>235.156</b>	<b>98.691</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-5.063	0	-5.063	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>328.784</b>	<b>235.156</b>	<b>93.628</b>	<b>n.r.</b>

Kernratio's (in euro per aandeel)	FY 2018	FY 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	6,00	5,60	0,40	7,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	9,31	4,68	4,63	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,40	0,76	-1,16	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,21	-0,19	-0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	14,69	10,84	3,85	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	5,83	5,52	0,31	5,6%
Voorgestelde uitkering	110.694.672	99.041.747	11.652.926	11,8%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) <sup>3</sup>	82,4%	81,6%	0,8%	n.r.
Brutodividend	4,80	4,50	0,30	6,7%
Nettodividend	3,36	3,15	0,21	6,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.379.427	21.687.261	692.166	3,2%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.061.390	22.009.277	1.052.113	4,8%

<sup>1</sup> Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>2</sup> Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.



## 5.2 Geconsolideerde resultaten (per kwartaal)

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	41.198	42.490	44.063	46.040
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	2	-22	235
Opbrengsten van zonne-energie	1.930	5.297	5.236	2.074
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1.769	952	278	-80
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>41.358</b>	<b>48.741</b>	<b>49.555</b>	<b>48.269</b>
Vastgoedkosten	-1.510	-1.617	-1.371	-1.774
Algemene kosten van de vennootschap	-2.200	-2.287	-2.420	-3.191
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>37.649</b>	<b>44.837</b>	<b>45.764</b>	<b>43.304</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-7.519	-8.023	-8.615	-8.855
Belastingen op EPRA-winst	-86	-445	-414	-642
Latente belastingen op EPRA-winst	-225	-225	164	-225
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	96	118	35	8
Minderheidsbelangen	-442	-672	-777	-451
<b>EPRA-winst</b>	<b>29.473</b>	<b>35.590</b>	<b>36.157</b>	<b>33.139</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	12.575	23.975	56.634	120.627
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-122	-226	-69	1.204
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-574	-359	-262	-2.502
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	485	137	-413
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>11.879</b>	<b>23.874</b>	<b>56.440</b>	<b>118.916</b>
Minderheidsbelangen	-355	-143	-170	-2.185
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>11.524</b>	<b>23.731</b>	<b>56.270</b>	<b>116.731</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	3.471	-6.954	9.087	-14.632
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>3.471</b>	<b>-6.954</b>	<b>9.087</b>	<b>-14.632</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>3.471</b>	<b>-6.954</b>	<b>9.087</b>	<b>-14.632</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.074	-1.635	-1.527	-701
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-1.074</b>	<b>-1.635</b>	<b>-1.527</b>	<b>-701</b>
Minderheidsbelangen	33	33	99	-33
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-1.041</b>	<b>-1.603</b>	<b>-1.428</b>	<b>-734</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>44.191</b>	<b>51.547</b>	<b>100.934</b>	<b>137.174</b>
Minderheidsbelangen	-764	-782	-848	-2.669
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>43.428</b>	<b>50.765</b>	<b>100.086</b>	<b>134.505</b>

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
EPRA-winst <sup>1</sup>	1,34	1,60	1,61	1,46
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,52	1,07	2,50	5,13
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,16	-0,31	0,40	-0,64
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,05	-0,07	-0,06	-0,03
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,97	2,28	4,45	5,91
EPRA-winst <sup>2</sup>	1,34	1,58	1,60	1,44
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.009.277	22.222.416	22.512.941	22.763.320
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22.009.277	22.506.602	22.551.462	23.061.390

<sup>1</sup> Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>2</sup> Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## 5.3 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	31.12.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	252	146	106	n.r.
Vastgoedbeleggingen	3.299.864	2.404.027	895.837	37,3%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	120.426	95.876	24.551	25,6%
Financiële vaste activa	7.877	97.469	-89.592	-91,9%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.972	3.411	1.561	45,8%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	10.636	31.626	-20.990	-66,4%
<b>Vaste activa</b>	<b>3.444.026</b>	<b>2.632.554</b>	<b>811.472</b>	<b>30,8%</b>
Activa bestemd voor verkoop	739	7.525	-6.786	n.r.
Handelsvorderingen	9.987	9.042	945	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18.990	22.830	-3.840	n.r.
Kas en kasequivalenten	1.724	1.231	493	n.r.
Overlopende rekeningen	7.867	2.116	5.750	n.r.
<b>Vlottende activa</b>	<b>39.307</b>	<b>42.745</b>	<b>-3.438</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.675.299</b>	<b>808.034</b>	<b>n.r.</b>
Kapitaal	176.684	168.873	7.811	4,6%
Uitgiftepremies	646.286	545.154	101.132	18,6%
Reserves	428.767	289.256	139.511	48,2%
Nettore resultaat van het boekjaar	328.784	235.156	93.628	39,8%
<b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.238.439</b>	<b>342.083</b>	<b>27,6%</b>
Minderheidsbelangen	29.994	0	29.994	n.r.
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.610.516</b>	<b>1.238.439</b>	<b>372.077</b>	<b>30,0%</b>
Langlopende verplichtingen	1.577.336	1.158.293	419.043	36,2%
Langlopende financiële schulden	1.476.586	1.108.966	367.620	33,1%
Andere langlopende verplichtingen	100.750	49.328	51.423	104,2%
Kortlopende verplichtingen	295.481	278.566	16.915	6,1%
Kortlopende financiële schulden	221.165	240.849	-19.684	-8,2%
Andere kortlopende verplichtingen	74.316	37.717	36.599	97,0%
<b>Verplichtingen</b>	<b>1.872.817</b>	<b>1.436.860</b>	<b>435.958</b>	<b>30,3%</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.675.299</b>	<b>808.034</b>	<b>30,2%</b>

Kernratio's	31.12.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	68,5	56,3	12,3	21,8%
EPRA NAV	71,2	58,3	12,9	22,1%
Koers van het aandeel	115,2	93,4	21,8	23,3%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	61,9%	60,3%	1,5%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	3.449,6	2.669,8	779,8	29,2%
Loan-to-value	50,0%	51,3%	-1,3%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup>	51,8%	53,1%	-1,3%	n.r.

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

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

## 6. Financiële overzicht – Balans en resultatenrekening 31 december 2018 - IFRS<sup>40</sup>

### 6.1 Resultatenrekening

in euro (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017	FY 2016
Huurinkomsten	175.822	145.661	133.761
Met verhuur verbonden kosten	-1.816	-1.286	-2.051
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>174.006</b>	<b>144.375</b>	<b>131.710</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.978	9.239	7.620
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	54	0	-157
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.175	-11.635	-9.878
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	16.061	12.513	10.367
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>187.923</b>	<b>154.493</b>	<b>139.661</b>
Technische kosten	-4.059	-3.345	-2.757
Commerciële kosten	-831	-683	-466
Beheerskosten vastgoed	-1.381	-930	-821
Vastgoedkosten	-6.271	-4.959	-4.044
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>181.652</b>	<b>149.534</b>	<b>135.617</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-10.097	-6.695	-5.376
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.937	-3.904	-3.066
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>166.618</b>	<b>138.935</b>	<b>127.176</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	787	929	-41
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	213.811	94.763	34.046
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>381.215</b>	<b>234.627</b>	<b>161.180</b>
Financiële inkomsten	324	3.268	796
Netto-intrestkosten	-32.517	-28.504	-30.532
Andere financiële kosten	-819	-498	-548
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.027	16.470	1.787
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-42.039</b>	<b>-9.264</b>	<b>-28.497</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	466	10.803	-551
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>339.642</b>	<b>236.166</b>	<b>132.132</b>
Belastingen	-5.796	-1.010	-1.899
<b>Nettoresultaat</b>	<b>333.846</b>	<b>235.156</b>	<b>130.232</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	-5.063	0	0
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	328.784	235.156	130.232
<b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>	<b>22.379.427</b>	<b>21.687.261</b>	<b>18.997.071</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>14,69</b>	<b>10,84</b>	<b>6,86</b>
<b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>14,69</b>	<b>10,84</b>	<b>6,86</b>

## 6.2 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

in euro (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017
I. Nettoresultaat	333.846	235.156
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	3.876	863
Herwaardering van zonnepanelen	3.876	917
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	0	-54
<b>Globaal resultaat</b>	<b>337.722</b>	<b>236.019</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-4.847	0
Aandeelhouders van de Groep	332.875	236.019

<sup>40</sup> De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van haar kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die afgesloten werden door de Raad van Bestuur.

## 6.3 Geconsolideerde balans

Balans - Activa (in euro x 1 000)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Vaste activa</b>	<b>3.444.026</b>	<b>2.632.554</b>	<b>2.166.060</b>
Immateriële vaste activa	252	146	160
Vastgoedbeleggingen	3.299.864	2.404.027	2.036.723
Andere materiële vaste activa	120.426	95.876	86.218
Financiële vaste activa	7.877	97.469	24.805
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.972	3.411	3.796
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	10.636	31.626	14.357
<b>Vlottende activa</b>	<b>39.307</b>	<b>42.745</b>	<b>16.549</b>
Activa bestemd voor verkoop	739	7.525	1.367
Handelsvorderingen	9.987	9.042	10.662
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18.990	22.830	2.902
Kas en kasequivalenten	1.724	1.231	340
Overlopende rekeningen	7.867	2.116	1.277
<b>Totaal activa</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.675.299</b>	<b>2.182.608</b>

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.610.516</b>	<b>1.238.439</b>	<b>1.032.352</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.238.439</b>	<b>1.032.352</b>
Kapitaal	176.684	168.873	163.752
Uitgiftepremies	646.286	545.154	492.330
Reserves	428.767	289.256	246.038
Nettoresultaat van het boekjaar	328.784	235.156	130.232
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>29.994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1.872.817</b>	<b>1.436.860</b>	<b>1.150.256</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.577.336</b>	<b>1.158.293</b>	<b>931.075</b>
Voorzieningen	359	655	1.045
Langlopende financiële schulden	1.476.586	1.108.966	866.463
Andere langlopende financiële verplichtingen	96.184	48.673	63.568
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.207	0	0
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>295.481</b>	<b>278.566</b>	<b>219.180</b>
Kortlopende financiële schulden	221.165	240.849	179.473
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47.314	22.774	24.056
Andere lasten kortlopende verplichtingen	7.724	1.549	1.736
Overlopende rekeningen	19.110	13.394	13.916
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.675.299</b>	<b>2.182.608</b>

## 7. EPRA Performance measures<sup>41</sup>

### 7.1 EPRA-winst

in euro (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017
<b>Winst per IFRS-resultatenrekening</b>	328.784	235.156
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	-208.874	-90.859
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-213.811	-94.763
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	4.937	3.904
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-787	-929
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	9.027	-16.470
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	3.698	79
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-209	-5.556
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	2.721	0
<b>EPRA-winst</b>	134.359	121.421
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.379.427	21.687.261
<b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>	6,00	5,60

### 7.2 EPRA NAV

in euro (x 1 000)

	31.12.2018	31.12.2017
<b>IFRS NAV</b>	1.580.521	1.238.439
<b>IFRS NAV/aandeel (in euro)</b>	68,5	56,3
<b>Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties</b>	1.580.521	1.238.439
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	51.936	42.909
(v.a) uitgestelde belastingen	8.710	2.631
<b>EPRA NAV</b>	1.641.168	1.283.979
Aantal aandelen	23.061.390	22.009.277
<b>EPRA NAV per aandeel (in euro)</b>	71,2	58,3
<b>EPRA NAV</b>	1.641.168	1.283.979
omvat:		
i. reële waarde van financiële instrumenten	-51.936	-42.909
ii. reële waarde van financiële schulden	-8.066	-9.039
iii. uitgestelde belastingen	-8.710	-2.631
<b>EPRA NNNAV</b>	1.572.455	1.229.400
Aantal aandelen	23.061.390	22.009.277
<b>EPRA NNNAV per aandeel (in euro)</b>	68,2	55,9

<sup>41</sup> EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

## 7.3 EPRA-kostratio

in euro (x 1 000)

		FY 2018	FY 2017	
Inclusief:				
I.	Operationele kosten (IFRS)	18.279	14.119	
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-963	-976	
IV.	Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	-73	229	
V.	Operationele kosten van joint ventures	66	688	
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):				
VI.	Afschrijvingen	-886	-719	
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	16.423	13.342
IX.	Directe leegstandskosten	-787	-806	
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	15.637	12.536
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)	171.306	142.918	
XII.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures	887	5.140	
	Brutohuurinkomsten	C	172.193	148.058
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	9,5%	9,0%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,1%	8,5%

31

## 7.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1 000)

		31.12.2018	31.12.2017	
	Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	3.299.864	2.412.794	
	Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	29.796	147.096	
	Activa bestemd voor verkoop	2.620	7.525	
	Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies	-318.257	-232.209	
	Afgewerkte vastgoedportefeuille	3.014.022	2.335.206	
	Toelage voor geraamde aankoopkosten	128.903	98.054	
	Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	3.142.926	2.433.260
	Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten	195.387	161.366	
	Vastgoedkosten	-6.271	-5.621	
	Geannualiseerde nettohuurgelden	A	189.116	155.745
	Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0	
	Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	189.116	155.745
	EPRA NIY	A/B	6,0%	6,4%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,0%	6,4%

## 8. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures<sup>42</sup>

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

in euro (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	213.811	94.763
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	787	929
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-3.698	-79
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	209	5.876
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>211.109</b>	<b>101.489</b>
Minderheidsbelangen	-2.853	0
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>208.257</b>	<b>101.489</b>

### 8.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

in euro (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	136.142	133.804
Projecten	30.174	14.511
Aankopen	9.164	3.032
Verkopen	1.073	2.988
<b>Totaal</b>	<b>176.553</b>	<b>154.336</b>
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-947	-9.476
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	215	801
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>175.822</b>	<b>145.661</b>

<sup>42</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk '7. EPRA Performance measures'.



### 8.3 Gemiddelde kost van de schuld

in euro (x 1 000)	FY 2018	FY 2017
Financieel resultaat	-42.039	-9.264
<b>Uit te sluiten:</b>		
Financiële opbrengsten	-324	-3.268
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.027	-16.470
Geactiveerde intercalaire intresten	-4.417	-1.859
<b>Toe te voegen:</b>		
Intrestkosten van joint ventures	-87	-857
Effectieve financiële lasten (A)	-37.840	-31.718
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.571.037	1.168.489
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	19.389	64.487
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.590.425	1.232.976
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,4%	2,6%

### 8.4 Operationele marge

in euro (x 1 000)	FY 2018	FY 2017
Vastgoedresultaat (IFRS)	187.923	154.493
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	171.555	142.839
Operationele marge	91,3%	92,5%

33

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

in euro (x 1 000)	FY 2018	FY 2017
Financieel resultaat	-42.039	-9.264
<b>Uit te sluiten:</b>		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.027	-16.470
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-33.012	-25.734

## 8.6 Hedge ratio

in euro (x 1 000)

	31.12.2018	31.12.2017
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.174.618	1.026.768
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7.072	7.532
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	266.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.548.190	1.300.800
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.697.751	1.349.815
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	12.637	81.091
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.710.389	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	91%	91%

## 8.7 Schuldgraad

in euro (x 1 000)

	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportioneel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.872.817	1.893.778	1.436.860	1.530.038
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	359	359	655	656
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	55.188	55.188	48.673	48.673
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	4.207	5.405	0	894
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen			0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten			0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	19.110	19.062	13.394	13.677
Totale schuldenlast	A 1.793.954	1.813.764	1.374.139	1.466.138
Totale activa van de balans	3.483.333	3.504.293	2.675.299	2.768.444
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.252	3.252	5.764	5.764
Totaal activa	B 3.480.081	3.501.041	2.669.535	2.762.681
Schuldratio	A/B 51,5%	51,8%	51,5%	53,1%

## 8.8 Loan-to-value

in euros (x 1 000)

	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2017 (IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden	1.697.751	1.349.815
Kas en kasequivalenten	1.724	1.231
Netto financiële schulden	A 1.696.027	1.348.584
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	3.259.152	2.411.552
Reële waarde van de zonnepanelen	117.366	93.799
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	15.460	123.331
Totale portefeuille	B 3.391.978	2.628.682
Loan-to-value	A/B 50,0%	51,3%



## MEER INFORMATIE



WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
België

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

Joost Uwents  
CEO

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

Mickael Van den Hauwe  
CFO

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

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft circa 4,5 miljoen m<sup>2</sup> 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](http://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.