



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

PERSBERICHT

Woensdag 25 april 2018, 07u00
Gereguleerde informatie



www.wdp.eu

Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over de periode 01.01.2018 – 31.03.2018

- ▶ De EPRA-winst over Q1 2018 bedraagt 29,5 miljoen euro, een stijging met 15% ten opzichte van Q1 2017. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,34 euro, gestegen met 12% ten opzichte van Q1 2017.
- ▶ WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 6,00 euro voor 2018, alsmede een beoogd brutodividend van 4,80 euro – telkens een stijging met 7%.
- ▶ In de loop van het eerste kwartaal van 2018 kon een pakket van 100 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd.
- ▶ Uitgifte van green bond van 100 miljoen euro via US private placement in samenwerking met MetLife Inc.

1. Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst¹ over Q1 2018 bedraagt 29,5 miljoen euro, met name een stijging met 15,3% in vergelijking met 2017 (25,6 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over Q1 2018 bedraagt 1,34 euro, een stijging met 11,7% tegenover 1,20 euro in 2017.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over Q1 2018 bedraagt 43,4 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 11,5 miljoen euro (met name 0,5%). Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over Q1 2018 bedraagt 1,97 euro, tegenover 2,37 euro in 2017.
- ▶ De bezettingsgraad³ bedraagt 97,5% op 31 maart 2018, tegenover 97,4% per 31 december 2017. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 31 maart 2018 bedraagt de schuldgraad 53,1%/53,3% (IFRS⁴/proportioneel), tegenover 49,1%/50,3% per 31 maart 2017.
- ▶ De EPRA NAV⁵ bedraagt 60,3 euro op 31 maart 2018, tegenover 58,3 euro op 31 december 2017. De IFRS NAV bedraagt 58,2 euro op 31 maart 2018, tegenover 56,3 euro op 31 december 2017.
- ▶ De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP heeft de intentie om opnieuw een keuzedividend aan te bieden. Later vandaag, na afloop van de desbetreffende Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering van WDP, zullen de uitgifteprijs en alle andere modaliteiten bekendgemaakt worden. De verwachte opbrengsten van het keuzedividend zullen onmiddellijk worden aangewend ter financiering van de projecten in uitvoering binnen het groeiplan 2016-20.
- ▶ Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 850 miljoen euro. In het eerste kwartaal van 2018 kon immers een additioneel investeringsvolume van 100 miljoen euro worden vastgelegd. Dit pakket omvat verschillende verhuurde projecten op de recent aangekochte grondposities en bestaat voornamelijk uit repeat business met bestaande klanten.
- ▶ Zoals eerder aangekondigd, heeft WDP het kapitaal in WDP Development RO versterkt via de omzetting van een achtergestelde aandeelhouderslening in eigen vermogen, om op die

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.

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

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

manier verdere groei van de Roemeense vastgoedportefeuille mogelijk te maken. Deze structuur zorgt ervoor dat de deelnemingsverhouding tussen beide aandeelhouders vanaf januari 2018 is gewijzigd voor WDP/Jeroen Biermans van 51/49 naar 80/20. Omwille van deze nieuwe samenwerking tussen aandeelhouders en de daaraan verbonden participaties, consolideert WDP vanaf 1 januari 2018 deze activiteit volledig in zijn IFRS-rekeningen, daar waar deze voorheen verwerkt werd via de vermogensmutatiemethode.

- ▶ WDP heeft samen met MetLife Investment Management een succesvolle US private placement gerealiseerd voor een totaalbedrag van 100 miljoen euro. Het betreft een emissie van green bonds met een coupon van 2,62% en een looptijd van elf jaar. Deze uitgifte bevestigt WDP's engagement inzake duurzame ontwikkeling en strategie. WDP is bovendien zowel de eerste REIT als de eerste Belgische vennootschap die een green USPP weet te realiseren.
- ▶ Voor 2018 bevestigt WDP de verwachting van een EPRA-winst van 6,00 euro per aandeel (een stijging van 7%). Deze stijging ligt lager dan de stijging van +12% in het eerste kwartaal van 2018, aangezien de opgeleverde projecten vorig jaar hoofdzakelijk vanaf het tweede kwartaal van 2017 zijn beginnen bijdragen aan het resultaat. Op basis van deze vooruitzichten, wordt een dividend voor 2018 (uitbetaalbaar in 2019) vooropgesteld tot 4,80 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 7% ten opzichte van 2017.⁶ Voor de periode 2018-20 wordt gestreefd naar een cumulatieve stijging van de EPRA-winst van 25% tot 7,00 euro per aandeel, tegenover 5,60 in 2017.⁶

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 zonneshijng.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q1 2018

2.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 maart 2018 bereikte de portefeuille 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 intussen ruim 75% verlengd worden. Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2 Acquisities en desinvesteringen

2.2.1 Aankopen

In de loop van het eerste kwartaal van 2018 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van 5 miljoen euro en een totale oppervlakte van 20.000 m². 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 8,9%.

Roemenië⁷



BRASOV-GHIMBAV: sale and lease back van de site van Flenco East Europe Fluid System bestaande uit een gebouw van circa 20.000 m² en bijkomend grondpotentieel. Flenco huurt deze locatie voortaan op basis van een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbedrag voor WDP bedraagt circa 5 miljoen euro.

2.2.2 Verkopen

LEUVEN, VAART 25-35: inspeland op de vraag naar meer woongelegenheid in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. De oplevering van I Love Hungaria is voorzien voor het voorjaar 2019. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.⁸ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 57%.

Bijkomend werd in de loop van het eerste kwartaal van 2018 de locatie te **MEER** verkocht. Momenteel staat een bedrag van 1,9 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op een gedeelte van de niet-strategische site te Anderlecht en een gedeelte van de site te Leuven.

⁷ Op basis van 100% van de investering.

⁸ Zie persbericht van 30 april 2015.

2.3 Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2018 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste kwartaal van 2018 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 58.800 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,7%, met een investeringsbedrag van circa 23 miljoen euro.

Nederland

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30: de eerste fase van de herontwikkeling voor The Greenery (voorzien in het eerste kwartaal van 2018) werd afgerond. Het investeringsbudget voor de beide fases – een totale oppervlakte van ongeveer 23.700 m² – bedraagt circa 10 miljoen euro.⁹

BLEISWIJK, MAANSTEENWEG/SPECTRUMLAAN: realisatie van nieuwbouwprojecten voor Mediq, Total Exotics en Toolstation op de aangekochte grondpositie van circa 7 ha.¹⁰ Het totale investeringsbudget voor deze projecten bedraagt circa 28 miljoen euro. In het eerste kwartaal van 2018 kon de nieuwe locatie met een oppervlakte van circa 6.000 m² voor Total Exotics worden opgeleverd. Total Exotics huurt dit pand voor een periode van twaalf jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zes jaar).

Roemenië¹¹

ARICESTII RAHTIVANI (PLOIESTI): nieuwbouwmagazijn met kantoren van ongeveer 4.500 m² voor Kamtec, specialist in auto-onderdelen, dat intekent op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

ORADEA (1): op deze nieuwe WDP-locatie is een magazijn met kantoren van ruim 4.000 m² ontwikkeld voor Kuehne + Nagel dat deze site huurt op basis van een huurcontract van vijf jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

TIMISOARA (2): nieuwbouwmagazijn van in totaal ongeveer 8.000 m² voor logistiek dienstverlener TE Connectivity Solutions, dat deze locatie huurt op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar met breakmogelijkheid vanaf zeven jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

RAMNICU VALCEA (3): op vraag van de bestaande huurder Faurecia werd zijn huidige oppervlakte uitgebreid met een oppervlakte van circa 4.800 m², op basis van een huurcontract van tien jaar na oplevering, zowel wat betreft de bestaande als de nieuw opgeleverde magazijnruimte. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

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

¹⁰ Zie ook 2.4 *Projecten in uitvoering – Nederland*.

¹¹ Op basis van 100% van de investering.

ORAJA (3): de locatie in aanbouw voor CEVA Logistics wordt meteen van een uitbreiding voorzien, met name twee bijkomende nieuwbouwmagazijnen van circa 10.000 m² en 19.000 m².¹² De eerste fase van 10.000 m² werd in de loop van het eerste kwartaal van 2018 opgeleverd. CEVA Logistics tekent in op een huurcontract van drie jaar voor de totale oppervlakte. WDP voorziet een totaal investeringsbudget voor de beide fases van ongeveer 10 miljoen euro.



TIMISOARA (3): nieuwbouwmagazijn van in totaal ongeveer 3.000 m² voor meubelwinkelketen Moemax, dat deze locatie huurt voor een periode van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.



TIMISOARA (4): nieuwbouwmagazijn van in totaal ongeveer 6.000 m² voor verpakkingsspecialist 360 Co-packing, dat deze locatie huurt op basis van een langetermijnhuurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

2.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 317 miljoen euro¹³ met een totale oppervlakte 448.000 m² en een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,8%.

België



HEPPIGNIES, RUE DE CAPILÔNE 6: de bestaande ruimte (20.000 m²) voor Trafic wordt uitgebreid met een nieuw te realiseren oppervlakte van ongeveer 15.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het vierde kwartaal van 2018. Trafic tekent hiervoor in op een huurcontract van twaalf jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 8 miljoen euro.



TONGEREN, HEERSTERVELDWEG 17: WDP zal in de loop van het tweede kwartaal van 2018 op deze locatie een grondpositie met directe aansluiting tot de E313-autosnelweg verwerven en er een cross-dock nieuwbouwmagazijn van ongeveer 5.000 m² realiseren voor logistiek dienstverlener GLS. De oplevering van dit nieuwe pand is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2019. GLS tekent in op een huurcontract van vijftien jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt 8 miljoen euro.

Nederland

ECHT, FAHRENHEITWEG: in het business park ML te Echt, waar WDP reeds actief is via de site verhuurd aan Action, zal WDP een distributiecentrum van circa 14.000 m² realiseren dat tien jaar vast verhuurd is aan logistiek dienstverlener Dick Vijn. Het

¹² Zie ook 2.4 Projecten in uitvoering – Roemenië.

¹³ Cost to come: 147 miljoen euro.

investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 9 miljoen euro. Oplevering is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2018.

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30: herontwikkeling van circa 23.700 m² op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (de oplevering van de laatste fase is voorzien in het eerste kwartaal van 2019)¹⁴. Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

BLEISWIJK, MAANSTEENWEG/SPECTRUMLAAN: realisatie van nieuwbouwprojecten voor Mediq, Total Exotics (reeds opgeleverd)¹⁵ en Toolstation op de aangekochte grondpositie van circa 7 ha. Voor Mediq wordt een distributiecentrum van ongeveer 25.000 m² opgericht, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2018 na volledige inrichting van het gebouw door Mediq. Voor Toolstation wordt een nieuwbouwmagazijn gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 11.900 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2018. Toolstation tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. Het totale investeringsbudget voor deze drie projecten bedraagt circa 28 miljoen euro.

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

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

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

ZWOLLE, PADERBORNSTRAAT: tweede distributiecentrum voor online retailer wehkamp van circa 25.000 m², ter uitbreiding van zijn bestaande volledig geautomatiseerde e-commerce centrum op deze locatie. Wehkamp zal dit nieuwe pand na oplevering (voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2018) huren op basis van een

¹⁴ Zie ook 2.3 Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2018 werden afgewerkt – Nederland.

¹⁵ Zie ook 2.3 Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2018 werden afgewerkt – Nederland.

langetermijnhuurcontract van tien jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbudget van circa 24 miljoen euro.

ROTTERDAM, BEDRIJVENPARK OUDELAND: realisatie van een nieuw pand van 6.675 m² dat zal worden gehuurd door Synergy Food, toeleverancier voor de leefmiddelensector, op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar. Deze nieuwbouw zal het nieuwe productie- en opslagcentrum huisvesten waarmee Synergy Food verzekerd is van voldoende ruimte voor toekomstige groei en nieuwe ontwikkelingen. Het gebouw zal naar verwachting worden opgeleverd in het derde kwartaal van 2019. WDP voorziet een investeringsbedrag van circa 7 miljoen euro.

HEIENOORD, BEDRIJVENPARK HOEKSE WAARD: handelshuis Van Claem Klerks Group en internationaal transportbedrijf New Corp Logistics zullen na oplevering (voorzien in het vierde kwartaal van 2019) een opslagruimte van respectievelijk 11.025 m² en 11.050 m² huren op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 18 miljoen euro.

ARNHEM, BEDRIJVENPARK IJSSELOORD 2: realisatie van een nieuwbouwmagazijn van 20.250 m² voor Bunzl, toeleverancier van verpakkingen, disposables en hygiënische producten, dat deze ruimte na oplevering (voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2019) zal huren op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbedrag van circa 18 miljoen euro.

NEW

SCHIPHOL LOGISTICS PARK: WDP heeft eind 2017 de koopoptie gedeeltelijk gelicht ter verwerving van circa 4 ha extra grondpotentieel voor de uitbreiding van het Schiphol Logistics Park. Intussen heeft WDP met bestaande klant Rapid Logistics een overeenkomst getekend om de bestaande site uit te breiden en zal na oplevering (voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2018) kunnen beschikken over een bijkomende oppervlakte van 17.000 m² op basis van een huurcontract van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbedrag van circa 24 miljoen euro voor de totale oppervlakte (inclusief grond).

NEW

BLEISWIJK, SNELLIUSLAAN: op de recent aangekochte grondpositie te Bleiswijk, wordt een eerste project gerealiseerd voor Konings-Zuivel, een distributeur gespecialiseerd in zuivelproducten. WDP zal er een distributiecentrum van circa 8.000 m² realiseren op basis van een huurcontract van tien jaar. De oplevering van dit pand is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2019. Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

NEW

TIEL, DE DIEPERT 5: de bestaande locatie wordt uitgebreid met een nieuw distributiecentrum van circa 25.000 m² waarvan initieel een oppervlakte van ongeveer 12.000 m² eveneens door logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel zal worden gehuurd op basis van een meerjarig huurcontract. De oplevering van dit nieuwe pand is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2018. Het investeringsbedrag betreft circa 24 miljoen euro voor de volledige uitbreiding (inclusief grond).

NEW

NIEUWEGEIN DIVISIEDOK: gelegen naast de WDP-site die wordt verhuurd aan logistiek dienstverlener Fiege, zal WDP een bijkomende site met een oppervlakte van ongeveer 2,5 ha verwerven met een ontwikkelingspotentieel in functie van voorverhuring van circa 13.000 m² aan te realiseren gebouwen. Het investeringsbudget bedraagt circa 5 miljoen euro. De locatie is heden in volle commercialisatie.

Luxemburg¹⁶

EUROHUB SUD: nieuwbouwmagazijn van circa 25.000 m². WDP voorziet voor dit project een investeringsbedrag van 20 miljoen euro. De oplevering is voorzien eind 2018. Retailer Auchan zal er beschikken over een oppervlakte van ongeveer 20.000 m², uitgerust met koel- en vriescellen, op basis van een huurcontract van vijftien jaar. De supermarktketen zal op deze locatie, behalve zijn logistieke centrum, eveneens zijn administratief hoofdkantoor voor de regio vestigen. De overige 5.000 m² zullen worden gehuurd door Innovation First, op basis van een huurcontract van tien jaar. Innovation First is gespecialiseerd in de ontwikkeling en productie van educatieve robots, speelgoedrobots voor consumenten en rack systemen voor servers en informaticacomponenten.

Roemenië¹⁷

CLUJ-NAPOCA (3): supermarktketen Profi centraliseert op deze locatie zijn retail dienstverlening van groenten en fruit voor de regio Transilvanië. WDP zal gefaseerd een gekoeld distributiecentrum met kantoren op maat ontwikkelen van in totaal ruim 11.000 m² met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2018. Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

ROMAN: te Roman, gelegen in het noordoosten van Roemenië, wordt een nieuwbouwproject van ongeveer 39.000 m² gerealiseerd voor Profi, dat de locatie zal huren op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 15 miljoen euro. De oplevering is gefaseerd voorzien met laatste fase in het tweede kwartaal 2018.

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

OARJA (3): de locatie in aanbouw voor logistiek dienstverlener CEVA Logistics wordt meteen van een uitbreiding voorzien, met name twee bijkomende nieuwbouwmagazijnen van circa 10.000 m² (reeds opgeleverd¹⁸) en 19.000 m² met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2018. CEVA Logistics tekent in op een

¹⁶ Op basis van 100% van de investering.

¹⁷ Op basis van 100% van de investering.

¹⁸ Zie ook 2.3 *Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2018 werden afgewerkt – Roemenië.*

huurcontract van drie jaar voor de totale oppervlakte. WDP voorziet een totaal investeringsbudget voor de beide fases van ongeveer 10 miljoen euro.

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

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

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

NEW **OARJA (4):** bijkomende uitbreiding van circa 14.000 m² op deze locatie, eveneens voor logistiek dienstverlener CEVA Logistics, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2018. WDP voorziet een investeringsbedrag van circa 5 miljoen euro. Het huurcontract heeft een duurtijd van vijf jaar.

NEW **TIMISOARA (5):** een nieuwbouwmagazijn van circa 15.000 m² voor verpakkingsspecialist 360 Co-packing, dat eveneens huurder is van een ruimte op een andere WDP-locatie. 360 Co-packing zal deze nieuwe locatie huren voor een periode van vijf jaar. De voorziene oplevering is gepland in het derde kwartaal van 2018. WDP voorziet een investeringsbedrag van circa 8 miljoen euro.

NEW **BOEKAREST (4):** op het perceel, gelegen ten noordwesten van Boekarest, dat eind 2017 werd aangekocht, zal WDP drie nieuwbouwmagazijnen van in totaal 24.000 m² realiseren voor logistiek dienstverlener Aquila Part Prod Com, dat deze locatie huurt op basis van een huurcontract van vijf jaar. De oppervlakte zal gefaseerd worden opgeleverd in het tweede en derde kwartaal van 2018. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 15 miljoen euro.

NEW **BOEKAREST (5):** op dezelfde locatie zal Sarantis Romania, fabrikant en distributeur van cosmetica, zijn intrek nemen in een nieuw op te richten magazijn van ongeveer 10.000 m² (voorziene oplevering: Q4 2018) op basis van een huurcontract van zeven jaar en drie maanden. WDP gaat uit van een investeringsbedrag van circa 6 miljoen euro.

NEW **SIBIU (3):** een nieuwbouwmagazijn van ongeveer 5.000 m² voor Aeronamic Eastern Europe SRL, toeleverancier van de sector van de windenergie, dat intekent op een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar (met eerste opzegmogelijkheid na tien jaar). Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 4 miljoen euro.

2.5 Duurzaamheid

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

Momenteel loopt de tweede fase van zijn zonnepanelenproject, goed voor een totale investering van circa 25 miljoen euro. Dit project zal, in samenwerking met de klanten, tegen eind 2019 een extra capaciteit van in totaal 25 MWp toevoegen aan de PV-portefeuille, bovenop het bestaand geïnstalleerde vermogen van 25 MWp.

Samen met de installaties in België en Roemenië, gaat WDP van de huidige 60 MWp richting 85 MWp geïnstalleerd vermogen aan zonne-energie in portefeuille. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

2.6 Beheer van financiële middelen

▶ 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.

▶ Nieuwe bankfinanciering

WDP kon in de loop van het eerste kwartaal van 2018 een bedrag van 50 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen met een looptijd van zeven jaar.

3. Financiële resultaten

3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over Q1 2018 bedraagt 29,5 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,3% tegenover het resultaat van 25,6 miljoen euro in Q1 2017. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,34 euro, een stijging met 11,7% 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 acquisities en voorverhuurde projecten. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

3.2 Kerncijfers

Kerncijfers		
Operationeel	31.03.2018	31.12.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2.865,3	2.669,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,1	7,1
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,4	6,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	6,3	6,2
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,5	97,4
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	2,0	1,1
Operationele marge ⁶ (in %)	91,0	91,6
Financieel	31.03.2018	31.12.2017
Schuldgraad (IFRS) ⁷	53,1	51,5
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	53,3	53,1
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,4	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁹	2,4	2,6
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,6	4,1
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,0	4,5
Hedge ratio ¹⁰ (in %)	93	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹¹ (in jaren)	7,6	7,6
Resultaat (in miljoen euro)	31.03.2018	31.03.2017
Vastgoedresultaat	41,4	35,0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	37,6	32,1
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹²	-7,5	-6,8
EPRA-winst ¹³	29,5	25,6
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁴	11,9	18,5
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	3,5	7,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-1,1	-1,0
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	43,4	50,6
Gegevens per aandeel (in euro)	31.03.2018	31.03.2017
EPRA-winst ¹⁵	1,34	1,20
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁶	0,54	0,87
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,16	0,35
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,05	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,97	2,37
IFRS NAV ¹⁷	58,2	50,8
EPRA NAV ¹⁸	60,3	53,3
EPRA NNAV ¹⁹	57,8	50,3

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 groenstroomb certificaten.

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 Q1 2018 tegenover Q1 2017.

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - 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	31.03.2018	31.12.2017
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	1,34	1,20
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	60,3	58,3
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) ⁴	57,8	55,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,4	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,4	6,4
EPRA-leegstand (in %)	2,7	2,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	8,4	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	8,1	8,5

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 Q1 2018 tegenover Q1 2017.

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 31 maart 2018 (analytisch schema)

3.4.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 41,4 miljoen euro over Q1 2018, een stijging met 18,2% tegenover vorig jaar (35,0 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2017-18 in de vijf landen waarin WDP actief is, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +2,0%¹⁹, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 1,9 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 1,6 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was).

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹
I.	Huurinkomsten	16.910	19.653	1.804	2.844	41.210	233
III.	Met verhuur verbonden kosten ²	-355	251	92	0	-12	-14
	kosten	16.555	19.904	1.895	2.844	41.198	219

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

² De rubriek 'Met verhuur verbonden kosten' bestaat uit de 'Te betalen huur op gehuurde activa' en de 'Waardeverminderingen op handelsvorderingen'.

¹⁹ 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 37,6 miljoen euro in het eerste kwartaal van 2018, een stijging met 17,4% tegenover dezelfde periode vorig jaar (32,1 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 3,7 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2018, een stijging met 0,8 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 in 2017 binnen de algemene kosten gerelateerd aan management fees aangerekend aan de Roemeense entiteit die in 2018 volledig wordt geconsolideerd). WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende Q1 2018 91,0% 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)²⁰ bedraagt -7,5 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2018, een verhoging tegenover vorig jaar (-6,8 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 1.497,9 miljoen euro per 31 maart 2018 ten opzichte van 1.070,7 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,4% gedurende het eerste kwartaal van 2018, tegenover 2,6% in 2017.

3.4.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het bedrag van 0,1 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2018 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture. In 2017 was hierin ook het resultaat van de Roemeense entiteit verwerkt.

3.4.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over het eerste kwartaal van 2018 bedraagt 29,5 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,3% tegenover het resultaat van 25,6 miljoen euro in 2017. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 11,7% gestegen, dit met

²⁰ ▽ 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.

inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 3%.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep²¹ over het eerste kwartaal van 2018 bedraagt +11,5 miljoen euro of +0,52 euro per aandeel²². Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +18,5 miljoen euro of +0,87 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste kwartaal van 2018: België (+0,1 miljoen euro), Nederland (+7,5 miljoen euro), Frankrijk (+2,5 miljoen euro), Roemenië (+1,4 miljoen euro) en Luxemburg (+0,0 miljoen euro).

De herwaardering van 11,5 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 0,5%.

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 Groep²³ bedragen +3,5 miljoen euro of +0,16 euro per aandeel in de loop van het eerste kwartaal van 2018 (tegenover +7,5 miljoen euro of +0,35 euro per aandeel in 2017). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 maart 2018 als gevolg van de stijging van de langetermijnrentvoeten in de loop van het eerste kwartaal 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

²¹ 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.

²² 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.

²³ 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.

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 -1,0 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 (inclusief aandeel joint ventures), de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in het eerste kwartaal van 2018 van 43,4 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 50,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 43,4 miljoen euro en de EPRA-winst van 29,5 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

3.5 Toelichting bij de balans per 31 maart 2018

3.5.1 Vastgoedportefeuille²⁴

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²⁵) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2018 2.753,7 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 zonnepanelen²⁶, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 2.865,3 miljoen euro in vergelijking met 2.669,8 miljoen euro eind 2017.

Deze waarde van 2.753,7 miljoen euro omvat voor 2.481,3 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 140,1 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Courcelles, Heppignies, Tiel, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch en Schiphol en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 132,3 miljoen euro.

²⁴ 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.

²⁵ Voor de precieze waarderingmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

²⁶ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 maart 2018 gewaardeerd tegen een fair value van 111,5 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 7,1%²⁷. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markt-huurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,9%.

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	76	78	9	1	16	180
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.736.997	1.717.700	213.467	14.772	326.532	4.009.467
Grond (in m ²)	3.391.911	3.298.564	471.358	28.507	3.154.744	10.345.083
Fair value (in miljoen euro)	1.014,6	1.310,2	123,7	12,9	292,3	2.753,7
% van de totale fair value	38%	49%	5%	0%	9%	100%
% variatie in de fair value gedurende H1 2017	0,0%	0,6%	2,1%	-0,1%	1,7%	0,5%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,2%	1,7%	5,8%	0,0%	0,0%	2,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,4	6,6	4,3	1,7	10,4	5,9
WDP brutohuurrendement ³	7,2%	6,9%	6,9%	7,9%	8,2%	7,1%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,4%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,6%	-0,1%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,5%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,5%	6,1%	6,1%	6,8%	7,9%	6,4%

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

² Exclusief zonnepanelen.

³ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren 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 60,3 euro per 31 maart 2018. Dit betekent een stijging van 2,0 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 58,3 euro op 31 december 2017 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie en de herwaardering van de portefeuille in Q1 2018. De IFRS NAV per aandeel²⁸ bedraagt 58,2 euro op 31 maart 2018 tegenover 56,3 euro per 31 december 2017.

3.6 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.497,9 miljoen euro per 31 maart 2018 tegenover 1.349,8 miljoen euro per eind december 2017, hoofdzakelijk gerelateerd aan de volledige consolidatie van de Roemeense entiteit. De kortlopende financiële schulden van 226 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het traditionele commercial paper programma (192 miljoen euro).

²⁷ 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).

²⁸ 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.

Het balanstotaal steeg van 2.675,3 miljoen euro per 31 december 2017 tot 2.907,9 miljoen euro per eind maart 2018. De schuldgraad evolueerde naar 53,1%/53,3% (IFRS/proportioneel) per 31 maart 2018, ten opzichte van 51,5%/53,1% (IFRS/proportioneel) per 31 december 2017.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2018 bedraagt 4,4 jaar²⁹. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,0 jaar³⁰. Op 31 maart 2018 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 260 miljoen euro³¹.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,4% in het eerste kwartaal van 2018. De Interest Coverage Ratio³² is gelijk aan 4,4x voor dezelfde periode tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2017. De indekkingsgraad of hedge ratio³³, 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 93% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,6 jaar.

²⁹ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

³⁰ 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 5,4 jaar.

³¹ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

³² 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.

³³  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

Zoals eerder aangekondigd met de publicatie van de FY 2017 resultaten, verwacht WDP in 2018 een EPRA-winst per aandeel van 6,00 euro, een stijging van 7% tegenover 2017. Deze stijging ligt lager dan de stijging van +12% in het eerste kwartaal van 2018, aangezien de opgeleverde projecten vorig jaar hoofdzakelijk vanaf het tweede kwartaal van 2017 zijn beginnen bijdragen aan het resultaat. Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2018, betaalbaar in 2019, een brutodividend voorop te stellen van 4,80 euro, eveneens een stijging van 7% en gebaseerd op een lage uitkeringsgraad.³⁴

De drijfveer hierachter is hoofdzakelijk de sterke groei van de portefeuille in 2017 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2018 ten volle zullen renderen. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke projectontwikkelingspijplijn van circa 450.000 m² en een verwachte investering van circa 300 miljoen euro die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2018. Daarnaast heeft WDP vanaf 1 januari 2018 zijn Roemeense entiteit volledig geconsolideerd waarbij het deelnemingspercentage werd verhoogd van 51% naar 80%, hetgeen economisch impliciet neerkomt op een acquisitie van circa 80 miljoen euro³⁵.

In 2018 komen 10% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen ruim 75% 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 2018.

Voor de verwachte groei in 2018 op basis van de volledige consolidatie van de Roemeense activiteiten en de uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad van circa 54% per eind 2018 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,5%. Op middellange termijn beoogt WDP nog steeds een schuldgraad tussen 55-60%³⁶.

³⁴ 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.

³⁵ Berekend als de totale portefeuille (inclusief zonnepanelen) van WDP Development RO per 31 december 2017 van 280 miljoen euro x (80% - 51%).

³⁶ Bij de financiering van het groeiplan op basis van een constante kapitaalstructuur wordt voor de versterking van het eigen vermogen in principe rekening gehouden met de gereserveerde winsten, keuzedividend en inbreng in natura. Voor wat betreft de schuldcomponent wordt rekening gehouden met traditionele kredietfaciliteiten en uitgifte van obligaties.

5.1 Financiële overzicht – Kerncijfers 31 maart 2018 – analytisch (resultaten en balans)

5.1 Geconsolideerde resultaten

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	41.198	34.688	6.510	18,8%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	402	-402	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	1.930	1.579	351	22,2%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1.769	-1.664	-105	n.r.
Vastgoedresultaat	41.358	35.004	6.354	18,2%
Vastgoedkosten	-1.510	-1.329	-181	13,6%
Algemene kosten van de vennootschap	-2.200	-1.599	-601	37,6%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	37.649	32.077	5.572	17,4%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-7.519	-6.781	-738	10,9%
Belastingen op EPRA-winst	-86	-7	-79	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-225	-225	0	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	96	504	-408	n.r.
Minderheidsbelangen	-442	0	-442	n.r.
EPRA-winst	29.473	25.567	3.906	15,3%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	12.575	18.872	-6.297	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-122	-475	353	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-574	23	-597	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	49	-49	n.r.
Resultaat op de portefeuille	11.879	18.469	-6.590	n.r.
Minderheidsbelangen	-355	0	-355	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	11.524	18.469	-6.945	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	3.471	7.538	-4.067	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	3.471	7.538	-4.067	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	3.471	7.538	-4.067	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.074	-871	-202	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	-80	80	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.074	-951	-123	n.r.
Minderheidsbelangen	33	0	33	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.041	-951	-90	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	44.191	50.623	-6.431	n.r.
Minderheidsbelangen	-764	0	-764	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	43.428	50.623	-7.195	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q1 2018	Q1 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,34	1,20	0,14	11,7%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,52	0,87	-0,34	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,16	0,35	-0,20	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,05	-0,04	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,97	2,37	-0,40	n.r.
EPRA-winst ²	1,34	1,20	0,14	11,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.009.277	21.326.043	683.234	3,2%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22.009.277	21.326.043	683.234	3,2%

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

5.2 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	156	146	11	n.r.
Vastgoedbeleggingen	2.727.780	2.404.027	323.753	13,5%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	114.441	95.876	18.565	19,4%
Financiële vaste activa	16.071	97.469	-81.398	-83,5%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.428	3.411	1.018	29,8%
Uitgestelde belastingen - activa	262	0	262	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	6.062	31.626	-25.564	-80,8%
Vaste activa	2.869.199	2.632.554	236.645	9,0%
Activa bestemd voor verkoop	1.867	7.525	-5.658	n.r.
Handelsvorderingen	15.941	9.042	6.899	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.998	22.830	-9.832	n.r.
Kas en kasequivalenten	1.895	1.231	664	n.r.
Overlopende rekeningen	5.993	2.116	3.877	n.r.
Vlottende activa	38.694	42.745	-4.051	n.r.
Totaal activa	2.907.893	2.675.299	232.595	n.r.
Kapitaal	168.873	168.873	0	0,0%
Uitgiftepremies	545.154	545.154	0	0,0%
Reserves	523.347	289.256	234.091	80,9%
Nettoresultaat van het boekjaar	43.428	235.156	-191.728	-81,5%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.280.802	1.238.439	42.363	3,4%
Minderheidsbelangen	25.898	0	25.898	0%
Eigen vermogen	1.306.700	1.238.439	68.261	5,5%
Langlopende verplichtingen	1.318.075	1.158.293	159.781	13,8%
Langlopende financiële schulden	1.271.585	1.108.966	162.619	14,7%
Andere langlopende verplichtingen	46.490	49.328	-2.838	-5,8%
Kortlopende verplichtingen	283.119	278.566	4.552	1,6%
Kortlopende financiële schulden	226.308	240.849	-14.541	-6,0%
Andere kortlopende verplichtingen	56.811	37.717	19.094	50,6%
Verplichtingen	1.601.193	1.436.860	164.334	11,4%
Totaal passiva	2.907.893	2.675.299	232.595	8,7%

Kernratio's	31.03.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	58,2	56,3	1,9	3,4%
EPRA NAV	60,3	58,3	2,0	3,4%
Koers van het aandeel	101,0	93,4	7,6	8,1%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	67,6%	60,3%	7,3%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	2.865,3	2.669,8	195,4	7,3%
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1.540,7	1.374,3	166,4	12,1%
Balanstotaal	2.907,9	2.675,3	232,6	8,7%
Schuldgraad (IFRS)	53,1%	51,5%	1,6%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	53,3%	53,1%	0,2%	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.

6. Financiële overzicht – Balans en resultatenrekening 31 maart 2018 - IFRS

6.1 Resultatenrekening

Resultatenrekening (in euro x 1 000)	Q1 2018	FY 2017	Q1 2017
Huurinkomsten	41.210	145.661	35.365
Met verhuur verbonden kosten	-12	-1.286	-276
Nettohuurresultaat	41.198	144.375	35.090
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.745	9.239	5.719
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.004	-11.635	-8.070
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.419	12.513	2.266
Vastgoedresultaat	41.358	154.493	35.004
Technische kosten	-945	-3.345	-845
Commerciële kosten	-215	-683	-138
Beheerskosten vastgoed	-350	-930	-346
Vastgoedkosten	-1.510	-4.959	-1.329
Operationeel vastgoedresultaat	39.849	149.534	33.675
Algemene kosten van de vennootschap	-2.200	-6.695	-1.599
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.074	-3.904	-871
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	36.575	138.935	31.205
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-122	929	-475
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.575	94.763	18.872
Operationeel resultaat	49.029	234.627	49.602
Financiële inkomsten	76	3.268	406
Netto-intrestkosten	-7.455	-28.504	-7.067
Andere financiële kosten	-140	-498	-120
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.471	16.470	7.538
Financieel resultaat	-4.048	-9.264	756
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	96	10.803	474
Resultaat vóór belastingen	45.077	236.166	50.833
Belastingen	-885	-1.010	-210
Nettoresultaat	44.191	235.156	50.623
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	-764	0	0
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	43.428	235.156	50.623
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	22.009.277	21.687.261	21.326.043
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,97	10,84	2,37
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,97	10,84	2,37

6.1 Geconsolideerde balans

Balans - Activa (in euro x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Vaste activa	2.869.199	2.632.554	2.241.100
Immateriële vaste activa	156	146	145
Vastgoedbeleggingen	2.727.780	2.404.027	2.094.850
Andere materiële vaste activa	114.441	95.876	88.675
Financiële vaste activa	16.071	97.469	38.905
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.428	3.411	3.722
Uitgestelde belastingen - activa	262	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	6.062	31.626	14.804
Vlottende activa	38.694	42.745	26.880
Activa bestemd voor verkoop	1.867	7.525	0
Handelsvorderingen	15.941	9.042	15.088
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.998	22.830	7.027
Kas en kasequivalenten	1.895	1.231	644
Overlopende rekeningen	5.993	2.116	4.121
Totaal activa	2.907.893	2.675.299	2.267.980

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Eigen vermogen	1.306.700	1.238.439	1.083.432
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.280.802	1.238.439	1.083.432
Kapitaal	168.873	168.873	163.665
Uitgiftepremies	545.154	545.154	492.330
Reserves	523.347	289.256	376.814
Nettoresultaat van het boekjaar	43.428	235.156	50.623
II. Minderheidsbelangen	25.898	0	0
Verplichtingen	1.601.193	1.436.860	1.184.548
I. Langlopende verplichtingen	1.318.075	1.158.293	923.918
Voorzieningen	657	655	1.045
Langlopende financiële schulden	1.271.585	1.108.966	865.798
Andere langlopende financiële verplichtingen	45.833	48.673	57.075
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	283.119	278.566	260.630
Kortlopende financiële schulden	226.308	240.849	204.946
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37.974	22.774	38.310
Andere lasten kortlopende verplichtingen	4.908	1.549	1.819
Overlopende rekeningen	13.928	13.394	15.556
Totaal passiva	2.907.893	2.675.299	2.267.980

7. EPRA Performance measures³⁷

7.1 EPRA-winst

EPRA-winst (in euro x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Winst per IFRS-resultatenrekening	43.428	50.623
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	-11.501	-18.000
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-12.575	-18.872
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.074	871
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	122	475
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-3.471	-7.538
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	574	-23
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	0	30
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	322	0
EPRA-winst	29.473	25.567
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.009.277	21.326.043
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,34	1,20

7.2 EPRA NAV

EPRA NAV (in euro x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017
IFRS NAV	1.280.802	1.238.439
IFRS NAV/aandeel (in euro)	58,2	56,3
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	1.280.802	1.238.439
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	39.438	42.909
(v.a) uitgestelde belastingen	5.893	2.631
EPRA NAV	1.326.133	1.283.979
Aantal aandelen	22.009.277	22.009.277
EPRA NAV per aandeel (in euro)	60,3	58,3
EPRA NAV	1.326.133	1.283.979
omvat:		
i. reële waarde van financiële instrumenten	-39.438	-42.909
ii. reële waarde van financiële schulden	-9.310	-9.039
iii. uitgestelde belastingen	-5.893	-2.631
EPRA NNNAV	1.271.492	1.229.400
Aantal aandelen	22.009.277	22.009.277
EPRA NNNAV per aandeel (in euro)	57,8	55,9

7.3 EPRA-kostratio

EPRA-kostratio (in euro x 1 000)		Q1 2018	Q1 2017
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		4.206	3.872
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-259	-301
IV. Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge		-266	-30
V. Operationele kosten van joint ventures		2	150
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		-208	-158
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	3.475	3.533
IX. Directe leegstandskosten		-153	-203
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	3.322	3.330
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)		40.932	38.268
XII. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures		219	911
Brutohuurinkomsten	C	41.151	39.179
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	8,4%	9,0%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,1%	8,5%

7.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY (in euro x 1 000)		31.03.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		2.727.780	2.404.027
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		24.101	155.863
Activa bestemd voor verkoop		1.867	7.525
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-282.242	-232.209
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.471.506	2.335.206
Toelage voor geraamde aankoopkosten		100.489	98.054
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	2.571.995	2.433.260
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		170.996	161.366
Vastgoedkosten		-5.956	-5.621
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	165.040	155.745
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	165.040	155.745
EPRA NIY	A/B	6,4%	6,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,4%	6,4%

³⁷ EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

8. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures³⁸

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

Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (in euro x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.575	18.872
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-122	-475
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-574	23
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	49
Resultaat op de portefeuille	11.879	18.469
Minderheidsbelangen	-355	0
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	11.524	18.469

8.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (in euro x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	34.093	33.413
Projecten	5.666	1.671
Aankopen	1.685	10
Verkopen	0	502
Totaal	41.443	35.595
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-233	-230
Huurinkomsten (IFRS)	41.210	35.365

³⁸ 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

Gemiddelde kost van de schuld (in euro x 1 000)	Q1 2018	FY 2017
Financieel resultaat	-4.048	-9.264
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-76	-3.268
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.471	-16.470
Geactiveerde intercalaire intresten	-1.000	-1.859
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-32	-857
Effectieve financiële lasten (A)	-8.626	-31.718
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.423.854	1.168.489
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	45.924	64.487
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.469.778	1.232.976
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,4%	2,5%

8.4 Operationele marge

Operationele marge (in euro x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Vastgoedresultaat (IFRS)	41.358	35.004
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	37.649	32.077
Operationele marge	91,0%	91,6%

29

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

Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (in euro x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Financieel resultaat	-4.048	756
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.471	-7.538
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-7.519	-6.781

8.6 Hedge ratio

Hedge ratio (in euro x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.026.231	1.026.768
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7.306	7.532
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	266.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.400.036	1.300.800
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.497.893	1.349.815
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	10.758	81.091
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.508.651	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	93%	91%

8.7 Schuldgraad

Schuldgraad (in euro x 1 000)	31.03.2018 (IFRS)	31.03.2018 (proportioneel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.601.193	1.615.418	1.436.860	1.530.038
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	657	657	655	656
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	45.833	45.833	48.673	48.673
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	894	0	894
- 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	13.928	13.876	13.394	13.677
Totale schuldenlast	A 1.540.775	1.554.158	1.374.139	1.466.138
Totale activa van de balans	2.907.893	2.922.118	2.675.299	2.768.444
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6.395	6.395	5.764	5.764
Totaal activa	B 2.901.498	2.915.722	2.669.535	2.762.681
Schuldratio	A/B 53,1%	53,3%	51,5%	53,1%

 **Entrepreneur of the Year®**
Onderneming van het Jaar® 2017



MEER INFORMATIE



WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
België

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

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

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 circa 4 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 180 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.eu.

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

Disclaimer

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

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

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