



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

PERSBERICHT

Vrijdag 2 februari 2018, 07u00
Gereguleerde informatie



www.wdp.eu

Jaarlijkse resultaten over de periode 01.01.2017 - 31.12.2017

2017:

- ▶ EPRA-winst van 5,60 euro per aandeel, een stijging met 6%
- ▶ Dividend bevestigd op 4,50 euro per aandeel, een stijging met 6%
- ▶ Investerings binnen groeiplan 2016-20 reeds voor 75% geïdentificeerd
- ▶ Fundament voor verdere uitbreiding in groeimarkten Nederland en Roemenië

2018-20:

- ▶ Verhoging ambitie EPRA-winst tot 7,00 euro per aandeel in 2020 (voorheen minstens 6,50 euro), een cumulatieve stijging van 25% tegenover 2017
- ▶ Op basis van cumulatief investeringsvolume binnen groeiplan 2016-20 van 1,25 miljard euro (voorheen 1 miljard euro), gedreven door investeringen in de bestaande kernmarkten, met zwaartepunt in Nederland en Roemenië

2



WWW.WDP.EU/THISWAS2017

1. Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst¹ over 2017 bedraagt 121,4 miljoen euro, met name een stijging met 20,5% in vergelijking met 2016 (100,8 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over 2017 bedraagt 5,60 euro, een stijging met 5,6% tegenover 5,30 euro in 2016 en dit met inbegrip van 14% meer gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) over 2017 bedraagt 235,2 miljoen euro in vergelijking met 130,2 miljoen euro in 2016, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille gedurende 2017 van 95 miljoen euro (met name 4%). Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel over 2017 bedraagt 10,84 euro, tegenover 6,86 euro in 2016.
- ▶ De bezettingsgraad³ bedraagt 97,4% op 31 december 2017, tegenover 97,0% per 31 december 2016. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,2 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 31 december 2017 bedraagt de schuldgraad 51,5%/53,1% (IFRS⁴ /proportioneel), tegenover 49,2%/50,5% per 31 december 2016.
- ▶ De EPRA NAV⁵ bedraagt 58,3 euro op 31 december 2017, tegenover 51,2 euro op 31 december 2016. De IFRS NAV bedraagt 56,3 euro op 31 december 2017, tegenover 48,4 euro op 31 december 2016.
- ▶ Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 750 miljoen euro, met name 3/4 van het initieel beoogde investeringsvolume van 1 miljard euro. Het betreft een pakket aan complementaire acquisities en voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten, resulterend uit een sterk commercieel platform in de Benelux en Roemenië en de positionering van WDP als ontwikkelaar én langetermijn eindinvesteerder.
- ▶ Op basis hiervan verhoogt WDP zijn doelstelling van een investeringsvolume binnen het groeiplan 2016-20 van 1 miljard euro tot 1,25 miljard euro. De onderneming wil deze ambitie realiseren door verder te groeien binnen de bestaande geografische kernmarkten, met zwaartepunt in Nederland en Roemenië, onder andere op basis van de recent aangekochte grondposities die momenteel in volle commercialisatie zijn. Voor de periode 2018-20 wordt

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

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

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

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.

gestreefd naar een cumulatieve stijging van de EPRA-winst van 25% tot 7,00 euro per aandeel, tegenover 5,60 in 2017.⁶

- ▶ Voor 2018 verwacht WDP een EPRA-winst van 6,00 euro per aandeel (een stijging van 7%). Op basis van deze vooruitzichten, wordt een verhoging van het 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
- ▶ WDP ontving op 17 oktober 2017 de onderscheiding Onderneming van het Jaar® 2017.

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 zonneshij.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens 2017

2.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 december 2017 bereikte de portefeuille een bezettingsgraad van 97,4% tegenover 97,0% op het einde van 2016. Deze stijging is gedreven door verschillende verhuringen binnen de Belgische portefeuille. Van de 13% huurcontracten die in 2017 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon 99% verlengd worden. Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2 Acquisities en desinvesteringen

2.2.1 Aankopen

In de loop van 2017 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van 134 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 7,0%.

België

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

WESTERLO, NIJVERHEIDSSTRAAT 13: nieuwe site voor het Amerikaanse cosmeticabedrijf Estée Lauder met een oppervlakte van circa 30.000 m² (met uitbreidingspotentieel voor de toekomst) op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget voor deze locatie bedraagt ongeveer 25 miljoen euro. De uitbouw van deze nieuwe site kwam tot stand via een joint venture tussen vastgoedpartners WDP en Thys Bouwprojecten.⁸

Nederland

DE LIER, JORGHEM VAN DER HOUTWEG: in het kader van zijn partnership met The Greenery, heeft WDP een terrein met bijhorende 21.000 m² aan gebouwen verworven, voorheen in eigendom van The Greenery en verhuurd aan De Jong Verpakking, welke er de kartonverpakking voor The Greenery verzorgt. De Jong Verpakking tekent in op een

⁷ Zie persbericht van 13 september 2017.

⁸ Zie persbericht van 13 juli 2017.

huurcontract van acht jaar voor de bestaande gebouwen. WDP onderzoekt hoe de site naar de toekomst toe kan worden herontwikkeld in samenwerking met De Jong Verpakking. Het investeringsbedrag betreft ongeveer 9 miljoen euro, met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 0,6 miljoen euro. Deze transactie werd eind 2016 aangekondigd en begin juli 2017 afgerond.

BREDA, PRINSENHIL 1-3 EN DEN HAAG, WESTVLIETWEG 7-8: WDP nam deze twee sites van respectievelijk ruim 17.000 m² en circa 33.000 m² over van ProDelta. De site te Breda is verhuurd aan verschillende logistieke dienstverleners op basis van huurcontracten met een resterende huurperiode van circa anderhalf jaar. CEVA Logistics huurt de locatie te Den Haag op basis van een huurcontract met een resterende huurperiode van ongeveer viereneenhalf jaar. De totale investering bedraagt 28 miljoen euro, met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 2,2 miljoen euro.

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

Luxemburg⁹

Midden oktober 2017 kon WDP de reeds eerder aangekondigde acquisitie in Luxemburg afronden. Deze acquisitie is gerealiseerd door middel van de aankoop van 55% van de aandelen in de joint venture WDP Luxembourg (voorheen S.O.L.E.I.L. SA). De overige 45% is in handen van het Groothertogdom Luxemburg dat joint venture partner blijft. De vennootschap is eigenaar van een bestaand gebouw met een oppervlakte van ongeveer 26.000 m². Deze site wordt verhuurd aan Ampacet. Het investeringsbedrag (op basis van 100% van de investering) bedraagt circa 22 miljoen euro. Ampacet huurt de bestaande ruimte op basis van een huurcontract met een resterende looptijd van drie jaar.

Frankrijk

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

⁹ Op basis van 100% van de investering.

Roemenië¹⁰

BOEKAREST (3): aankoop van een site, strategisch gelegen langs de Ringroad North West te Boekarest. Deze locatie is voorzien van twee bestaande magazijnen (enerzijds een gebouw van circa 7.400 m² en anderzijds een gebouw van circa 5.500 m²). Op het resterende grondpotentieel wordt een derde gebouw gerealiseerd van ruim 6.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2018. De gebouwen worden op basis van een huurcontract van zes jaar vast (met optie tot verlenging) verhuurd aan Aquila. Het investeringsbudget bedraagt in totaal circa 8 miljoen euro.

2.2.2 Verkopen

LEUVEN, VAART 25-35: inspeland op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. De oplevering van I Love Hungaria is voorzien voor het voorjaar 2019. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.¹¹ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 52%.

Bijkomend werden in de loop van 2017 de locaties te **ESTAIMPUIS**, **MERCHTEM** en **OUD-BEIJERLAND** verkocht. Momenteel staat een bedrag van 7,5 miljoen euro aan 'Activa bestemd voor verkoop' in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op de site te Meer en een gedeelte van de site te Leuven.

2.3 Projecten die in de loop van 2017 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2017 volgende voorverhuurde projecten opleveren. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,9%, met een investeringsbedrag van circa 143 miljoen euro.

België

ZELLIK, Z4 BROEKOOI 290: nadat huurder Antalis zich terugplooidde naar een kleiner, meer aangepast gebouw, werd de resterende vrijgekomen ruimte herontwikkeld tot een service center op maat van Euro Pool System. In totaal is een oppervlakte van 30.000 m² (gelijkvloers en mezzanine) gerealiseerd op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. De investering voor deze herontwikkeling bedraagt circa 14 miljoen euro voor WDP (exclusief initiële verwerving van de site).

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

¹⁰ Op basis van 100% van de investering.

¹¹ Zie persbericht van 30 april 2015.

BORNEM, SLUISWEG: in navolging van de aankoop in 2015 van de FMCG-campus te Bornem, heeft WDP na afwerking de derde en laatste fase verworven die momenteel in volle commercialisatie is. Samen met de eerste twee fases vormt deze site een XXL-platform van circa 100.000 m². De investering behelst een bedrag van circa 7 miljoen euro.

Nederland

OOSTERHOUT, DENARIUSSTRAAT: nieuwbouwlocatie van ongeveer 10.000 m² voor Brand Masters, specialist in de ontwikkeling en distributie van chocolade en zoetwaren, op basis van een elfjarig huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro.

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30: een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de import-afdeling van The Greenery, ondergebracht. Ten behoeve van de bestaande fustwasserij van Euro Pool System, waar het reinigen van kratten wordt uitgevoerd door The Greenery, is een tweede nieuwbouw gerealiseerd. Samen is dit goed voor in totaal 40.000 m². Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro.

VEGHEL, MARSHALLWEG 2: gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG-campus voor 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. In eerste fase werd een oppervlakte van ongeveer 19.000 m² opgeleverd. Het investeringsbedrag voor de totale herontwikkeling betreft ongeveer 22 miljoen euro.¹²

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

HEERLEN, EARL BAKKENSTRAAT: logistiek dienstverlener CEVA Logistics heeft samen met WDP een pharma-hub met groeipotentieel uitgebouwd. CEVA Logistics staat in voor de organisatie van de logistiek van medische hulpmiddelen voor Medtronic. De nieuwbouw, volledig GDP-compliant¹³, betreft in de eerste fase een oppervlakte van ruim 33.000 m². CEVA Logistics tekent in op een basishuurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 32 miljoen euro.

¹² Zie ook '2.4. Projecten in uitvoering – Nederland'.

¹³ Good Distribution Practice, vooral bekend onder de afkorting GDP, verwijst naar de richtlijnen voor de correcte distributie van medicijnen en aanverwante producten voor gebruik door de mens.

Roemenië¹⁴

CLUJ-NAPOCA (4): nieuwbouwproject voor Arcese dat werd opgeleverd midden juni 2017. Deze logistiek dienstverlener beschikt over een oppervlakte van ruim 4.700 m² op basis van een huurcontract met een looptijd van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

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

TIMISOARA (1): internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel heeft zijn intrek genomen in een nieuw distributiecentrum van circa 5.000 m² op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget betreft ongeveer 2 miljoen euro.

BOEKAREST (2): een tweede project op deze locatie, met name voor retailer Carrefour, die er zijn intrek heeft genomen in een distributiecentrum van ongeveer 11.000 m² met uitbreiding tot 16.000 m² op basis van een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 8 miljoen euro.

OARJA (1): de bestaande huurder Röchling heeft zijn huidige oppervlakte aan magazijnruimte verdubbeld en beschikt bijgevolg over een bijkomende distributieruimte van ruim 7.700 m² op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.

OARJA (2): een distributiecentrum voor logistiek dienstverlener CEVA Logistics, dat hier de logistieke activiteiten voor Pirelli verzorgt. Dit nieuwbouwmagazijn op maat van in totaal ruim 11.000 m², wordt gehuurd op basis van een huurcontract van drie jaar vast. Het investeringsbudget betreft ongeveer 4 miljoen euro.

2.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 213 miljoen euro¹⁵ een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,9%.

Nederland

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

¹⁴ Op basis van 100% van de investering.

¹⁵ Cost to come: 136 miljoen euro.

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

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30: in het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D zal deze locatie worden herontwikkeld met een toekomstige brutovloeroppervlakte van circa 23.700 m² op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (gefaseerde oplevering voorzien in het eerste kwartaal van 2018 en het eerste kwartaal van 2019). Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

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

VEGHEL, MARSHALLWEG 2: gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG-campus voor Kuehne + Nagel, 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.¹⁶

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

ZWOLLE, PADERBORNSTRAAT: tweede distributiecentrum voor wehkamp van circa 25.000 m², ter uitbreiding van zijn bestaande volledig geautomatiseerde e-commerce

¹⁶ Zie ook '2.3. Projecten die in het derde kwartaal van 2017 werden afgewerkt – Nederland'.

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 langetermijn huurcontract van 10 jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbudget van circa 24 miljoen euro.

NEW

ROTTERDAM, BEDRIJVENPARK OUDELAND: realisatie van een nieuw pand van circa 6.675 m² dat zal worden gehuurd door Synergy Food, toeleverancier voor de leefmiddelensector, op basis van een langetermijn huurcontract van 15 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.

NEW

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 5 jaar. Het investeringsbudget betreft ongeveer 18 miljoen euro.

NEW

ARNHEM, BEDRIJVENPARK IJSSELOORD 2: realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 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 langetermijn huurcontract van 10 jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbedrag van circa 18 miljoen euro.

Luxemburg¹⁷

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.

Roemenië¹⁸

CLUJ-NAPOCA (3): supermarktketen Profi centraliseert op deze locatie zijn retail dienstverlening van groenten en fruit voor de regio Transilvanië. WDP zal gefaseerd een gekoeld distributiecentrum met kantoren op maat ontwikkelen van in totaal ruim 15.000 m² met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2018. Profi tekent in op een

¹⁷ Op basis van 100% van de investering.

¹⁸ Op basis van 100% van de investering.

langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

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

ROMAN: te Roman, gelegen in het noordoosten van Roemenië, wordt gefaseerd een nieuwbouwproject opgestart van in totaal ongeveer 34.000 m². Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast na oplevering van de site, voorzien in twee fasen: in het vierde kwartaal van 2017 en in het eerste kwartaal 2018. Het investeringsbudget bedraagt circa 15 miljoen euro.

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

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

RAMNICU VALCEA (3): op vraag van de bestaande huurder Faurecia zal zijn huidige oppervlakte worden uitgebreid met een oppervlakte van circa 4.800 m² met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2018, op basis van een huurcontract van tien jaar na oplevering, zowel wat betreft de bestaande als de nieuw op te leveren magazijnruimte. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

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

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

CONSTANTA: op de bestaande grond in eigendom wordt een nieuwbouwmagazijn op maat van huurder Vestas ceu Romania, een wereldspeler in windenergie, ontwikkeld.

Het pand zal een oppervlakte hebben van circa 2.300 m² met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2018. De ruimte wordt gehuurd op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

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

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

2.5 Duurzaamheid

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

WDP is van start gegaan met 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.

Eind 2017 werd reeds 25 MWp capaciteit geïnstalleerd op de daken van de WDP-warehouses in Nederland. 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

▶ Verlenging kredietlijn ING van 40 miljoen euro

WDP kon met ING twee kredieten van telkens 20 miljoen euro met vervaldag in 2018 verlengen in een pakket van in totaal 40 miljoen euro tot 2024.

▶ Keuzedividend ten belope van circa 41 miljoen euro¹⁹

De aandeelhouders van WDP opteerden voor circa 65% van de aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 41 miljoen euro door middel van de creatie van 490.361 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 83,44 euro.

¹⁹ Zie persbericht van 19 mei 2017.

▶ Verlenging van de hedges

In de loop van het tweede kwartaal van 2017 kon WDP voor een totaal notioneel bedrag van 115 miljoen euro aan hedges met vervaldag in 2019-21 verlengen naar 2025-27 aan een lagere rente. Het globale effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van 0,9 miljoen euro of 7 basispunten op de gemiddelde kost van de schulden.

▶ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 17 miljoen euro

Midden september 2017 realiseerde WDP de acquisitie van de site te Zonhoven²⁰ via partiële splitsing en de daarop volgende inbreng in natura, tegen betaling van 192.873 nieuwe WDP-aandelen. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met (ongeveer) 17,4 miljoen euro.

▶ Toekenning nieuwe lening Agricultural Bank of China voor 25 miljoen euro

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

▶ Toekenning nieuwe lening Banque de Luxembourg voor 25 miljoen euro

WDP start een samenwerking met Banque de Luxembourg en kon een nieuwe lening afsluiten van 25 miljoen euro met een looptijd van 8 jaar.

▶ Herfinanciering kredietlijn ABN AMRO voor 62,5 miljoen euro en verhoging met 25 miljoen euro

WDP kon met ABN AMRO de verlenging van een bestaand krediet van 62,5 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt in april 2018. De verlenging gebeurt voor vijf jaar, met een verlengingsoptie van 1+1 jaar. Beide langetermijnkredietlijnen bij ABN AMRO werden tevens verhoogd met elk 12,5 miljoen euro.

▶ Toekenning nieuwe lening Bank Nagelmackers voor 20 miljoen euro

WDP start een samenwerking met Bank Nagelmackers en kon een nieuwe lening afsluiten van 20 miljoen euro met een looptijd van 8 jaar.

▶ Verlenging kredietlijnen Belfius van 50 miljoen euro

WDP kon met Belfius twee kredieten van telkens 25 miljoen euro met vervaldag in september 2018 en januari 2019 verlengen tot begin 2025.

▶ Toekenning nieuwe kredietpakket Banque Européenne du Crédit Mutuel voor 40 miljoen euro

WDP start een samenwerking met Banque Européenne du Crédit Mutuel die een kredietpakket zal verschaffen van 40 miljoen euro, bestaande uit twee leningen van elk 20 miljoen euro met een looptijd van zeven jaar.

²⁰ Zie '2.2.1. Acquisities en desinvesteringen – Aankopen – België'.

2.7 Onderneming van het Jaar 2017

 Entrepreneur of the Year®
Onderneming van het Jaar® 2017



WDP ontving op 17 oktober 2017 de onderscheiding Onderneming van het Jaar® 2017. WDP haalde het in de finale van tankerredery Euronav en residentiële zorgspecialist Armonea. WDP wist de jury te overtuigen op basis van de volgende eigenschappen: innovatief ondernemerschap, een gezonde financiële positie en durf en doorzettingsvermogen om verder te groeien. WDP beschouwt deze bekroning

niet enkel als een onderscheiding voor de onderneming zelf, maar meteen ook voor de volledige sector van beursgenoteerde vastgoedbedrijven. Vastgoedbedrijven zoals WDP zijn commerciële ondernemingen die waarde toevoegen aan de economie en niet louter passieve fondsen.

2.8 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT-statuut

In Nederland heeft WDP, via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V., het fiscaal transparant statuut van Fiscale Beleggingsinstelling of FBI. De voorwaarden daarvan hangen onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur. De Nederlandse fiscale administratie heeft aan WDP aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V. aan een nieuwe aandeelhouderstoets dient onderworpen te worden, waarbij zij meer bepaald zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. In dat kader lopen momenteel nog steeds gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden – de vennootschap meent dat zij deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan en dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie, waarbij het FBI-statuut van WDP Nederland N.V. behouden blijft.²¹

Daarnaast heeft de Nederlandse regering in haar regeerakkoord begin oktober 2017 aangegeven de vastgoed-FBI te willen afschaffen vanaf 2020 omwille van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. WDP bekijkt via fiscaal adviseurs en sectorverenigingen de impact hiervan en volgt de situatie op de voet op – een update zal verschaft worden wanneer en indien dit relevant geacht wordt.

²¹ 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 EPRA-winst per aandeel. Deze maximale theoretische impact werd berekend in het door WDP niet waarschijnlijk geachte geval dat de gesprekken met de Nederlandse fiscale administratie niet op redelijke wijze zouden kunnen worden afgerond, en zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

2.9 Feiten na balansdatum

WDP verstevigt zijn grondbank in Nederland met bijna 300.000 m²

Via de aankoop van drie nieuwe kavels op evenveel strategisch gelegen locaties in Nederland, breidt WDP zijn grondpositie op twee bestaande locaties en met een nieuwe locatie uit. Deze aankopen voor een totaal investeringsbedrag van 57 miljoen euro (waarvan reeds 43 miljoen euro werd gespendeerd in de loop van december 2017) en een oppervlakte van 280.000 m², zijn goed voor een totaal ontwikkelingspotentieel van circa 150.000 m²:

- ▶ De bestaande locatie te Bleiswijk werd uitgebreid met een perceel van 15 ha (op basis van een gefaseerde aankoop), goed voor een ontwikkelingspotentieel van ruim 80.000 m². Amper twee jaar na de verwerving van een eerste perceel van 7 ha, kon WDP 43.000 m² aan nieuwbouwmagazijnen voor Mediq, Total Exotics en Toolstation realiseren. Deze nieuwe aankoop is gestoeld op de aanhoudende interesse die WDP ondervindt sinds zijn aanwezigheid op deze locatie – het Prisma Bedrijvenpark – dat ideaal gelegen is midden in de Randstad in functie van nationale distributie.
- ▶ WDP heeft eind 2017 de koopoptie gedeeltelijk gelicht ter verwerving van circa 4 ha extra grond voor de uitbreiding van het Schiphol Logistics Park. Op deze locatie kan een nieuw distributiecentrum van circa 20.000 m² worden gerealiseerd, naast de bestaande gebouwen die zijn verhuurd aan Rapid Logistics en Kuehne + Nagel. De site biedt directe connectie met de luchthaven van Schiphol, de derde grootste cargoluchthaven van Europa.
- ▶ Tenslotte voegt WDP 's-Hertogenbosch als nieuwe locatie aan zijn vastgoedportefeuille toe. De site is gelegen in de directe nabijheid van de BCTN inland terminal en kan aldus genieten van multimodaal transport via spoor, weg en water op het kruispunt van de A2 en de A59. WDP zal hier in functie van voorverhuuring een nieuwbouwmagazijn met een oppervlakte van ongeveer 50.000 m² realiseren in samenwerking met bouwonderneming Heembouw.

Solide basis voor groei van vastgoedportefeuille in Roemenië richting 500 miljoen euro in 2020

Om verdere groei van de Roemeense vastgoedportefeuille mogelijk te maken, heeft WDP het kapitaal in WDP Development RO versterkt via de omzetting van een achtergestelde aandeelhouderslening in eigen vermogen. Deze nieuwe structuur zorgt ervoor dat de deelnemingsverhouding tussen beide aandeelhouders vanaf januari 2018 wijzigt 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.

Op die manier wordt de basis gelegd om via verdere financiering vanuit de WDP-groep, de groei van de vastgoedportefeuille in Roemenië mogelijk te maken naar een waarde van 500 miljoen euro tegen 2020.

Operationeel heeft deze aanpassing geen gevolgen. Jeroen Biermans blijft General Manager in Roemenië en gemotiveerd aandeelhouder van het nieuwe WDP Romania (voorheen WDP Development RO) en zal samen met zijn team de operationele werking in Roemenië en de groei naar 500 miljoen euro mogelijk maken.

3. Financiële resultaten

3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 2017 bedraagt 121,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 20,5% tegenover het resultaat van 100,8 miljoen euro in 2016. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 5,60 euro, een stijging met 5,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar, met inbegrip van 14% meer gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen.

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

De EPRA-winst per aandeel van 5,60 euro bedraagt 0,25 euro meer dan de initieel vooropgestelde 'minstens 5,35 euro' bij de start van het jaar. Deze is voor 0,14 euro samengesteld uit business factoren (namelijk 0,10 euro via extra gerealiseerde acquisities en 0,04 euro via de herschikking van de hedges) en voor 0,11 euro uit het opzetten van een actieve belastinglatentie voor de Roemeense activiteiten.

3.2 Kerncijfers

Kerncijfers		
Operatieel	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2.669,8	2.203,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,1	7,5
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,4	6,8
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	6,2	6,3
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,4	97,0
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	1,1	-2,1
Operationele marge ⁶ (in %)	92,5	93,3
Financieel	31.12.2017	31.12.2016
Schuldgraad (IFRS) ⁷	51,5	49,2
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	53,1	50,5
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	5,2	4,1
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁹	2,6	2,8
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,1	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,5	4,8
Hedge ratio ¹⁰ (in %)	91	93
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹¹ (in jaren)	7,6	7,2
Resultaat (in miljoen euro)	31.12.2017	31.12.2016
Vastgoedresultaat	154,5	139,7
Operatieel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	142,8	130,2
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹²	-25,7	-30,3
EPRA-winst ¹³	121,4	100,8
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹⁴	101,5	31,2
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	16,5	1,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures)	-4,2	-3,5
Nettoresultaat (IFRS)	235,2	130,2
Gegevens per aandeel (in euro)	31.12.2017	31.12.2016
EPRA-winst ¹⁵	5,60	5,30
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹⁶	4,68	1,64
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	0,76	0,09
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,19	-0,18
Nettoresultaat (IFRS)	10,84	6,86
IFRS NAV ¹⁷	56,3	48,4
EPRA NAV ¹⁸	58,3	51,2
EPRA NNAV ¹⁹	55,9	47,9

¹ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedportefeuille na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

² Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

³ Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.

⁴ Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes, inclusief de inkomsten van zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

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

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

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 intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

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

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

¹¹ Resterende looptijd van schulden aan vaste intrestkost 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): gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundige, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

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

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

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

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

¹⁹ EPRA 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	31.12.2017	31.12.2016
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	5,60	5,30
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	58,3	51,2
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) ⁴	55,9	47,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,4	6,8
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,4	6,8
EPRA-leegstand (in %)	2,9	3,3
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,0	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	8,5	8,4

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

² EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com. Op basis van een vergelijking 12M 2017 tegenover 12M 2016.

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

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

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

3.4 Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2017

3.4.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 154,5 miljoen euro over 2017, een stijging met 10,6% tegenover vorig jaar (139,7 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2016-17 in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg en

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië ¹	Luxemburg ¹
I.	Huurinkomsten	65.687	73.770	6.203	145.661	4.325	920
III.	Met verhuur verbonden kosten ²	-789	-270	-227	-1.286	0	-57
	nkom	64.899	73.500	5.976	144.375	4.325	863

¹ Voor Roemenië (51%) en 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'.

Roemenië, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,1%²², hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 10,3 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 8,4 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was).

²² 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 142,8 miljoen euro in 2017, een stijging met 9,7% tegenover dezelfde periode vorig jaar (130,2 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 11,7 miljoen euro over het boekjaar 2017, een stijging met 2,2 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2016, toen deze kosten uitzonderlijk laag waren. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende 2017 92,5% 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)²³ bedraagt -25,7 miljoen euro over 2017, een verbetering tegenover vorig jaar (-30,3 miljoen euro) wegens gemiddeld lagere uitstaande financiële schulden na de kapitaalverhoging van november 2016, de intresten ontvangen op financiering verleend aan de Roemeense joint venture en een organische verbetering dankzij een verdere optimalisatie van de hedges.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.349,8 miljoen euro per 31 december 2017 ten opzichte van 1.045,9 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,6% gedurende 2017, tegenover 2,8% in 2016.

3.4.4 Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures

Het bedrag van 5,2 miljoen euro over 2017 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Roemeense en de Luxemburgse joint venture. Het omvat tevens een actieve belastinglatentie van 2,5 miljoen euro die werd erkend (waarvan 0,7 miljoen euro werd erkend bij de halfjaarlijkse resultaten 2017) 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.

3.4.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2017 bedraagt 121,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 20,5% tegenover het resultaat van 100,8 miljoen euro in 2016. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 5,6% gestegen, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 14%, voornamelijk naar

²³ ▽ 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.

aanleiding van de kapitaalverhoging eind 2016, waarmee de balans gevoelig werd verstevigd.

3.4.6 Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)²⁴ over het volledige boekjaar 2017 bedraagt +101,5 miljoen euro of +4,68 euro per aandeel²⁵. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +31,2 miljoen euro of +1,64 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2017: België (+30,0 miljoen euro), Nederland (+61,3 miljoen euro), Frankrijk (+4,3 miljoen euro), Roemenië (+6,8 miljoen euro) en Luxemburg (-1,0 miljoen euro).

De herwaardering van 101,5 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 4,5% en is gedreven door een aanhoudende interesse door investeerders in logistiek vastgoed waardoor de vastgoedexperten de rendementen met gemiddeld 36 basispunten aanscherpten year-to-date.

3.4.7 Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva²⁶ bedragen +16,5 miljoen euro of +0,76 euro per aandeel in de loop van 2017 (tegenover +1,8 miljoen euro of +0,09 euro per aandeel in 2016). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2017 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2017.

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

3.4.8 Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Conform IAS 16, dient 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

²⁴ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures): gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundigen, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

²⁵ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

²⁶ De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

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 -4,2 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)

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures), de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) in 2017 van 235,2 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 130,2 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) van 235,2 miljoen euro en de EPRA-winst van 121,4 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 december 2017

3.5.1 Vastgoedportefeuille²⁷

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²⁸) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2017 2.567,4 miljoen euro tegenover 2.110,0 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek 'Activa bestemd voor verkoop'). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen²⁹, evolueert de totale portefeuillevaarde tot 2.669,8 miljoen euro in vergelijking met 2.203,8 miljoen euro eind 2016.

Deze waarde van 2.567,4 miljoen euro omvat voor 2.340,5 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 126,6 miljoen euro met onder andere projecten in Nederland te Echt, Barendrecht, Bleiswijk, Veghel, Moerdijk en Amsterdam en in Roemenië te Boekarest, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivani (Ploiesti), Roman, Oradea, Timisoara, Ramnicu Valcea, Constanta en Paulesti. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas,

²⁷ Onder IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten', worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Development RO en WDP Luxembourg), waarin WDP respectievelijk 51% en 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 van WDP Development RO (51%) en WDP Luxembourg (55%) weergegeven.

²⁸ Voor de precieze waarderingmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

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

Courcelles, Heppignies, Tiel, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch en Schiphol en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 100,3 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2017 gewaardeerd tegen een fair value van 102,4 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 7,1%³⁰. 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	83	77	9	1	14	184
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.715.439	1.680.303	213.467	14.772	133.003	3.756.983
Grond (in m ²)	3.386.709	3.219.701	471.358	28.507	1.582.044	8.688.319
Fair value (in miljoen euro)	1.017,0	1.282,3	121,0	12,3	134,8	2.567,4
% van de totale fair value	40%	50%	5%	0%	5%	100%
% variatie in de fair value gedurende H1 2017	3,0%	4,7%	3,6%	-4,0%	6,3%	4,0%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,6%	1,3%	5,8%	0,0%	0,0%	2,9%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,6	6,6	3,2	1,9	7,9	5,6
WDP brutohuurrendement ³	7,1%	7,0%	7,2%	7,9%	8,3%	7,1%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,4%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,5%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,4%	6,3%	6,4%	7,3%	8,2%	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 58,3 euro per 31 december 2017. Dit betekent een stijging van 7,1 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 51,2 euro op 31 december 2016 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie en de herwaardering van de portefeuille, en tevens met inbegrip van de dividenduitkering over het boekjaar 2016. De IFRS NAV per aandeel³¹ bedraagt 56,3 euro op 31 december 2017 tegenover 48,4 euro per 31 december 2016.

3.6 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.349,8 miljoen euro per 31 december 2017 tegenover 1.045,9 miljoen euro per eind december 2016. De kortlopende financiële schulden van 241 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het traditionele commercial paper programma (186 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 2.182,6 miljoen euro per 31 december 2016 tot 2.675,2 miljoen euro per eind december 2017. De schuldgraad evolueerde naar 51,5%/53,1%

³⁰ 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).

³¹ 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.

(IFRS/proportioneel) per 31 december 2017, ten opzichte van 49,2%/50,5% (IFRS/proportioneel) per 31 december 2016.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2017 bedraagt 4,1 jaar³². Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,5 jaar³³. Op 31 december 2017 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 130 miljoen euro³⁴. Bovendien is WDP momenteel in onderhandeling voor verschillende nieuwe kredieten. Voor wat betreft de vervaldagen in 2018, zijn deze allemaal verlengd.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,6% in 2017. De Interest Coverage Ratio³⁵ is gelijk aan 4,9x voor dezelfde periode tegenover 4,1x voor het volledige boekjaar 2016. De indekkingsgraad of hedge ratio³⁶, 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 7,6 jaar.

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

³³ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,8 jaar.

³⁴ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

³⁵ 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.

³⁶ 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 Vooruitzichten 2018

WDP verwacht in 2018 een EPRA-winst per aandeel van 6,00 euro, een stijging van 7% tegenover 2017. 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.³⁷

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 370.000 m² en een verwachte investering van 213 miljoen euro die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2018. Daarnaast zal WDP vanaf 1 januari 2018 zijn Roemeense entiteit volledig consolideren waarbij het deelnemingspercentage werd verhoogd van 51% naar 80%, hetgeen economisch impliciet neerkomt op een acquisitie van circa 80 miljoen euro³⁸.

In 2018 komen 10% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen ruim 45% 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%³⁹.

4.2 Actualisatie groeiplan 2016-20

Het totaal geïdentificeerd investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 750 miljoen euro, met name reeds 75% van het beoogde investeringsvolume van 1 miljard euro na twee jaar. Hierbij heeft WDP sneller meer kunnen realiseren én aan beter dan initieel verwachte rendementen (door onder meer een sterkere focus op projectontwikkelingen) en gerealiseerde optimalisaties in de kost van de schulden. Een deel van de snellere groei wordt tevens verklaard door de gerealiseerde acquisities, waaronder het verhogen van de participatie in de Roemeense entiteit.

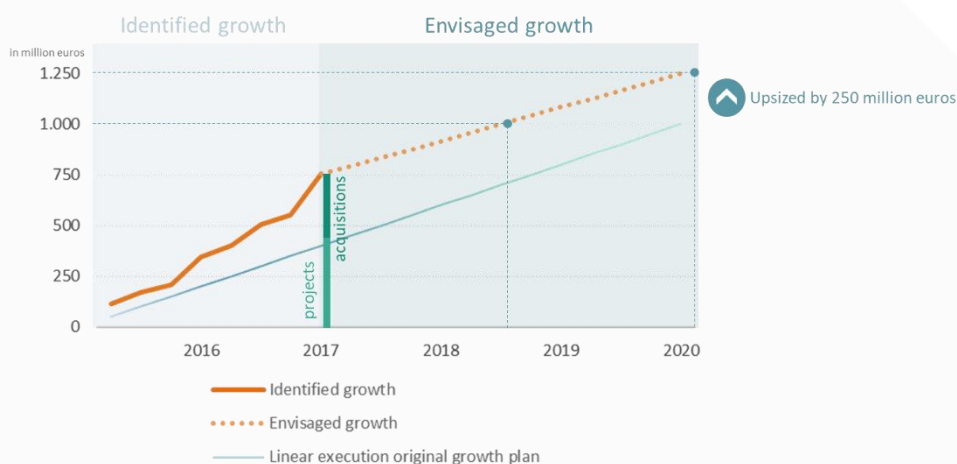
³⁷ Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneschijn.

³⁸ Berekend als de totale portefeuille (inclusief zonnepanelen) van WDP Development RO per 31 december 2017 van 281 miljoen euro x (80% - 51%).

³⁹ 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.

WDP ziet voor de laatste drie jaar van het groeiplan 2016-20 binnen zijn bestaande kernmarkten ruimte om verder te groeien met 500 miljoen euro. Dit is gedreven enerzijds door een aantal aanhoudende structurele trends⁴⁰ die zich vertalen in een verhoogde vraag naar moderne logistieke panden en anderzijds vanuit zijn commercieel platform en positionering als ontwikkelaar én langetermijn eindinvesteerder. Vanuit de filosofie “samen met onze klanten” en de verhoogde focus op eigen projectontwikkelingen, heeft WDP in zijn twee sterkste groeimarkten alvast de bouwstenen voor verdere groei gelegd, via de aankoop van strategische grondposities in Nederland en Roemenië en het versterken van de financiële structuur van de Roemeense entiteit.

PORTFOLIO GROWTH

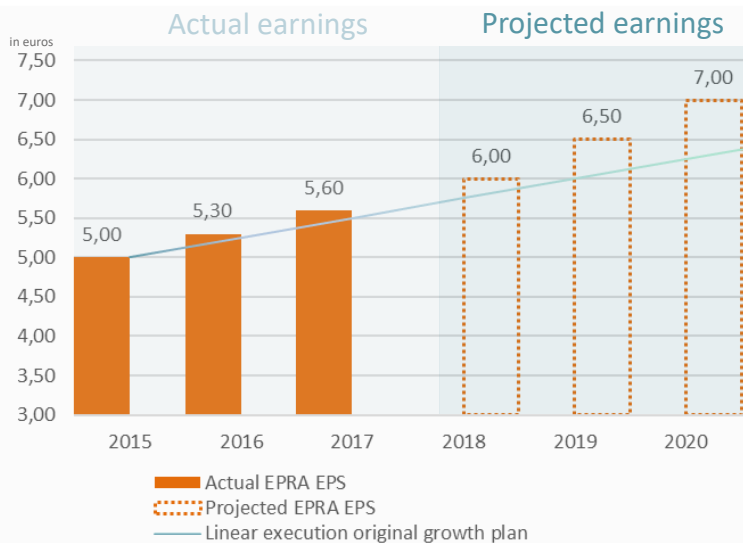


Op basis van een beoogd cumulatief investeringsvolume van 1,25 miljard euro (voorheen 1 miljard euro, en waarvan vandaag 750 miljoen geïdentificeerd), stelt WDP zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel voor 2020 bij tot 7,00 euro (voorheen minstens 6,00 euro), alsmede het brutodividend naar 5,75 euro (voorheen 5,25 euro) voor 2020⁴¹.

⁴⁰ Waaronder e-commerce, veranderende consumptie- en distributienetwerken, technologische evoluties, duurzaamheid en nood aan kwalitatieve infrastructuur.

⁴¹ Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorzene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijng.

EPS GROWTH



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, een kost van de schulden die onder controle blijft en een kapitaalstructuur die in evenwicht blijft door de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen.

5.1 Financiële overzicht – Kerncijfers 31 december 2017 – analytisch (resultaten en balans)

5.1 Geconsolideerde resultaten

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	143.574	131.654	11.920	9,1%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	801	55	745	n.r.
Opbredingen van zonne-energie	10.331	8.379	1.952	23,3%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-213	-427	214	n.r.
Vastgoedresultaat	154.493	139.661	14.831	10,6%
Vastgoedkosten	-4.959	-4.044	-915	22,6%
Algemene kosten van de vennootschap	-6.695	-5.376	-1.319	24,5%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	142.839	130.242	12.597	9,7%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-25.734	-30.284	4.550	-15,0%
Belastingen op EPRA-winst	-367	-91	-275	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-565	-751	186	n.r.
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	5.247	1.645	3.602	n.r.
EPRA-winst	121.421	100.760	20.660	20,5%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	94.763	34.046	60.717	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	929	-41	970	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-79	-1.057	978	n.r.
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	5.876	-1.755	7.630	n.r.
Resultaat op de portefeuille	101.489	31.193	70.296	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	16.470	1.787	14.684	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	16.470	1.787	14.684	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3.904	-3.066	-838	n.r.
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-319	-441	122	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.224	-3.507	-716	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	235.156	130.232	104.923	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	FY 2017	FY 2016	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	5,60	5,30	0,29	5,6%
Resultaat op de portefeuille ¹	4,68	1,64	3,04	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten ¹	0,76	0,09	0,67	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen ¹	-0,19	-0,18	-0,01	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) ¹	10,84	6,86	3,99	n.r.
EPRA-winst ²	5,52	4,72	0,79	16,8%
Voorgestelde uitkering	99.041.747	90.848.943	8.192.803	9,0%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	81,6%	90,2%	-8,6%	n.r.
Brutodividend	4,50	4,26	0,24	5,6%
Nettodividend	3,15	2,98	0,18	5,9%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21.687.261	18.997.071	2.690.190	14,2%
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.

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

5.2 Geconsolideerde resultaten (per kwartaal)

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	34.688	35.322	36.456	37.108
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	402	0	190	210
Opbrengsten van zonne-energie	1.579	4.022	3.512	1.218
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1.664	187	1.281	-18
Vastgoedresultaat	35.004	39.532	41.438	38.518
Vastgoedkosten	-1.329	-1.062	-1.233	-1.334
Algemene kosten van de vennootschap	-1.599	-1.483	-1.743	-1.870
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	32.077	36.987	38.462	35.314
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-6.781	-6.389	-6.364	-6.200
Belastingen op EPRA-winst	-7	-138	-105	-117
Latente belastingen op EPRA-winst	-225	-225	110	-225
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	504	1.441	701	2.601
EPRA-winst	25.567	31.677	32.804	31.373
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	18.872	45.720	14.559	15.612
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-475	361	580	462
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	23	-44	-58	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	49	1.759	830	3.237
Resultaat op de portefeuille	18.469	47.796	15.912	19.311
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	7.538	8.100	121	711
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	7.538	8.100	121	711
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-871	-1.131	-968	-933
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-80	-80	-80	-80
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-951	-1.211	-1.048	-1.013
Nettoresultaat	50.623	86.362	47.789	50.382

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017
EPRA-winst ¹	1,20	1,47	1,50	1,43
Resultaat op de portefeuille ¹	0,87	2,22	0,73	0,88
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten ¹	0,35	0,38	0,01	0,03
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen ¹	-0,04	-0,06	-0,05	-0,05
Nettoresultaat (IFRS) ¹	2,37	4,01	2,19	2,29
EPRA-winst ²	1,20	1,45	1,49	1,43

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21.326.043	21.552.363	21.852.044	22.009.277
Aantal aandelen in omloop per einde periode	21.326.043	21.816.404	22.009.277	22.009.277

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

5.3 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	31.12.2017	31.12.2016	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	146	160	-14	n.r.
Vastgoedbeleggingen	2.404.027	2.036.723	367.304	18,0%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	95.876	86.218	9.658	11,2%
Financiële vaste activa	97.469	24.805	72.663	292,9%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.411	3.796	-386	-10,2%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	31.626	14.357	17.269	120,3%
Vaste activa	2.632.554	2.166.060	466.494	21,5%
Activa bestemd voor verkoop	7.525	1.367	6.158	n.r.
Handelsvorderingen	9.042	10.662	-1.619	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.830	2.902	19.928	n.r.
Kas en kasequivalenten	1.231	340	891	n.r.
Overlopende rekeningen	2.116	1.277	839	n.r.
Vlottende activa	42.745	16.549	26.196	n.r.
Totaal activa	2.675.299	2.182.608	492.690	n.r.
Kapitaal	168.873	163.752	5.121	3,1%
Uitgiftepremies	545.154	492.330	52.825	10,7%
Reserves	289.256	246.038	43.218	17,6%
Nettoresultaat van het boekjaar	235.156	130.232	104.923	80,6%
Eigen vermogen	1.238.439	1.032.352	206.086	20,0%
Langlopende verplichtingen	1.158.293	931.075	227.218	24,4%
Langlopende financiële schulden	1.108.966	866.463	242.503	28,0%
Andere langlopende verplichtingen	49.328	64.613	-15.285	-23,7%
Kortlopende verplichtingen	278.566	219.180	59.386	27,1%
Kortlopende financiële schulden	240.849	179.473	61.376	34,2%
Andere kortlopende verplichtingen	37.717	39.708	-1.990	-5,0%
Verplichtingen	1.436.860	1.150.256	286.604	24,9%
Totaal passiva	2.675.299	2.182.608	492.690	22,6%

Kernratio's	31.12.2017	31.12.2016	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	56,3	48,4	7,9	16,2%
EPRA NAV	58,3	51,2	7,0	13,8%
Koers van het aandeel	93,4	84,8	8,6	10,2%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	60,3%	65,5%	-5,2%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	2.669,8	2.203,8	466,0	21,1%
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1.374,3	1.071,7	302,5	28,2%
Balanstotaal	2.675,3	2.182,6	492,7	22,6%
Schuldgraad (IFRS)	51,5%	49,2%	2,3%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	53,1%	50,5%	2,6%	n.r.

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

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

6. Financiële overzicht – Balans en resultatenrekening 31 december 2017⁴²

6.1 Resultatenrekening

Resultatenrekening (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016	FY 2015
Huurinkomsten	145.661	133.761	122.285
Met verhuur verbonden kosten	-1.286	-2.051	-1.349
Nettohuurresultaat	144.375	131.710	120.935
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	770
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.239	7.620	7.322
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	-157	-1.318
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.635	-9.878	-9.390
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	12.513	10.367	10.767
Vastgoedresultaat	154.493	139.661	129.086
Technische kosten	-3.345	-2.757	-2.789
Commerciële kosten	-683	-466	-621
Beheerskosten vastgoed	-930	-821	-511
Vastgoedkosten	-4.959	-4.044	-3.921
Operationeel vastgoedresultaat	149.534	135.617	125.165
Algemene kosten van de vennootschap	-6.695	-5.376	-6.213
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.904	-3.066	-3.010
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	138.935	127.176	115.942
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	929	-41	-76
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	94.763	34.046	47.690
Operationeel resultaat	234.627	161.180	163.556
Financiële inkomsten	3.268	796	953
Netto-intrestkosten	-28.504	-30.532	-27.598
Andere financiële kosten	-498	-548	-502
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16.470	1.787	7.839
Financieel resultaat	-9.264	-28.497	-19.308
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	10.803	-551	-382
Resultaat vóór belastingen	236.166	132.132	143.866
Belastingen	-1.010	-1.899	-1.169
Nettoresultaat	235.156	130.232	142.698
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	235.156	130.232	142.698
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	21.687.261	18.997.071	18.181.244
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	10,84	6,86	7,85
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	10,84	6,86	7,85

⁴² 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.

6.2 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Staat van het globaal resultaat (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016
I. Nettoresultaat	235.156	130.232
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	3.734	-122
Herwaardering van zonnepanelen België en Nederland	3.305	3.177
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	429	-3.299
Globaal resultaat	238.890	130.110
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	238.890	130.110

6.3 Geconsolideerde balans

Balans - Activa (in euro x 1 000)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Vaste activa	2.632.554	2.166.060	1.893.137
Immateriële vaste activa	146	160	96
Vastgoedbeleggingen	2.404.027	2.036.723	1.796.888
Andere materiële vaste activa	95.876	86.218	74.708
Financiële vaste activa	97.469	24.805	14.084
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.411	3.796	4.088
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	31.626	14.357	3.273
Vlottende activa	42.745	16.549	14.143
Activa bestemd voor verkoop	7.525	1.367	823
Handelsvorderingen	9.042	10.662	5.792
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.830	2.902	5.395
Kas en kasequivalenten	1.231	340	551
Overlopende rekeningen	2.116	1.277	1.582
Totaal activa	2.675.299	2.182.608	1.907.281

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	1.238.439	1.032.352	768.273
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.238.439	1.032.352	768.273
Kapitaal	168.873	163.752	143.568
Uitgiftepremies	545.154	492.330	304.426
Reserves	289.256	246.038	177.581
Nettoresultaat van het boekjaar	235.156	130.232	142.698
Verplichtingen	1.436.860	1.150.256	1.139.008
I. Langlopende verplichtingen	1.158.293	931.075	980.884
Voorzieningen	655	1.045	1.046
Langlopende financiële schulden	1.108.966	866.463	916.010
Andere langlopende financiële verplichtingen	48.673	63.568	61.321
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	2.507
II. Kortlopende verplichtingen	278.566	219.180	158.124
Kortlopende financiële schulden	240.849	179.473	126.313
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22.774	24.056	17.456
Andere lasten kortlopende verplichtingen	1.549	1.736	579
Overlopende rekeningen	13.394	13.916	13.777
Totaal passiva	2.675.299	2.182.608	1.907.281

7. EPRA Performance measures⁴³

EPRA-winst (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016
Winst per IFRS-resultatenrekening	235.156	130.232
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	-90.859	-30.979
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-94.763	-34.046
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	3.904	3.066
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-929	41
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-16.470	-1.787
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	79	1.057
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-5.556	2.196
EPRA-winst	121.421	100.760
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21.687.261	18.997.071
EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (in euro)	5,60	5,30

EPRA NAV (in euro x 1 000)	31.12.2017	31.12.2016
IFRS NAV	1.238.439	1.032.352
IFRS NAV/aandeel (in euro)	56,3	48,4
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	1.238.439	1.032.352
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	42.909	59.379
(v.a) uitgestelde belastingen	2.631	867
EPRA NAV	1.283.979	1.092.599
Aantal aandelen	22.009.277	21.326.043
EPRA NAV per aandeel (in euro)	58,3	51,2
EPRA NAV	1.283.979	1.092.599
omvat:		
i. reële waarde van financiële instrumenten	-42.909	-59.379
ii. reële waarde van financiële schulden	-9.039	-10.686
iii. uitgestelde belastingen	-2.631	-867
EPRA NNNAV	1.229.400	1.021.667
Aantal aandelen	22.009.277	21.326.043
EPRA NNNAV per aandeel (in euro)	55,9	47,9

⁴³ EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

EPRA-kostratio (in euro x 1 000)		FY 2017	FY 2016	
Inclusief:				
I.	Operationele kosten (IFRS)	14.119	11.678	
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-976	-821	
IV.	Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	229	904	
V.	Operationele kosten van joint ventures	688	1.098	
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):				
VI.	Afschrijvingen	-719	-688	
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		A	13.342	12.171
IX.	Directe leegstandskosten	-806	-821	
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)		B	12.536	11.350
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)	142.918	132.558	
XII.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures	5.140	2.215	
Brutohuurinkomsten		C	148.058	134.773
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)		A/C	9,0%	9,0%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)		B/C	8,5%	8,4%

EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY (in euro x 1 000)		31.12.2017	31.12.2016	
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		2.404.027	2.036.723	
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		155.863	71.408	
Activa bestemd voor verkoop		7.525	1.367	
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-232.209	-126.415	
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.335.206	1.983.083	
Toelage voor geraamde aankoopkosten		98.054	83.767	
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille		B	2.433.260	2.066.850
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		161.366	144.748	
Vastgoedkosten		-5.621	-4.545	
Geannualiseerde nettohuurgelden		A	155.745	140.203
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0	
Aangepaste geannualiseerde nettohuur		C	155.745	140.203
EPRA NIY		A/B	6,4%	6,8%
EPRA TOPPED-UP NIY		C/B	6,4%	6,8%

8. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures⁴⁴

Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	94.763	34.046
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	929	-41
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-79	-1.057
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.876	-1.755
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)	101.489	31.193

Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	120.695	119.347
Projecten	19.340	13.124
Aankopen	9.297	2.344
Verkopen	1.628	1.161
Totaal	150.960	135.976
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-5.299	-2.215
Huurinkomsten (IFRS)	145.661	133.761

Operationele marge (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016
Vastgoedresultaat (IFRS)	154.493	139.661
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	142.839	130.242
Operationele marge	92,5%	93,3%

Gemiddelde kost van de schuld (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016
Financieel resultaat	-9.264	-28.497
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-3.268	-796
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16.470	-1.787
Geactiveerde intercalaire intresten	-1.859	-682
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-857	-770
Effectieve financiële lasten (A)	-31.718	-32.532
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.168.489	1.109.654
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	64.487	54.949
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.232.976	1.164.602
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,6%	2,8%

⁴⁴ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk '7. EPRA Performance measures'.

Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (in euro x 1 000)	FY 2017	FY 2016
Financieel resultaat	-9.264	-28.497
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16.470	-1.787
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-25.734	-30.284

Hedge ratio (in euro x 1 000)	31.12.2017	31.12.2016
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.026.768	753.820
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7.532	8.098
Obligaties aan vaste rentevoet	266.500	266.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.300.800	1.028.418
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.349.815	1.045.936
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	81.091	55.119
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.430.906	1.101.055
Hedge ratio (A/B)	91%	93%

Schuldgraad (in euro x 1 000)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportioneel)	31.12.2016 (IFRS)	31.12.2016 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.436.860	1.530.038	1.150.256	1.208.983
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	655	656	1.045	1.046
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	48.673	48.673	63.568	63.568
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	894	0	107
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	13.394	13.677	13.916	15.287
Totale schuldenlast	A 1.374.139	1.466.138	1.071.727	1.128.976
Totale activa van de balans	2.675.299	2.768.444	2.182.608	2.241.303
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.764	5.764	4.189	4.189
Totaal activa	B 2.669.535	2.762.681	2.178.420	2.237.115
Schuldratio	A/B 51,5%	53,1%	49,2%	50,5%

 **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 ruim 3,5 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.