

## TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.01.2017 - 31.03.2017

- De EPRA-winst over Q1 2017 bedraagt 25,6 miljoen euro, een stijging met 15% ten opzichte van Q1 2016.
- De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,20 euro, stabiel ten opzichte van Q1 2016 en dit met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een fors lagere schuldgraad (namelijk -7% jaar-op-jaar tot circa 50%).
- WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van minstens 5,35 euro voor 2017 en 5,85 euro in 2018, een cumulatieve stijging van 10% conform het groeiplan 2016-20.

### 1. Samenvatting

- De EPRA-winst<sup>1</sup> over Q1 2017 bedraagt 25,6 miljoen euro, met name een stijging met 15,2% in vergelijking met Q1 2016 (22,2 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel<sup>2</sup> over Q1 2017 bedraagt 1,20 euro, stabiel tegenover 1,20 euro in Q1 2016 en dit met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een fors lagere schuldgraad.
- Het nettoresultaat (IFRS) over Q1 2017 bedraagt 50,6 miljoen euro in vergelijking met 11,3 miljoen euro in Q1 2016. Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel over Q1 2017 bedraagt 2,37 euro, tegenover 0,61 euro in 2016.
- De bezettingsgraad<sup>3</sup> bedraagt 97,2% op 31 maart 2017, tegenover 97,0% per einde 2016. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,3 jaar (inclusief zonnepanelen).

*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.*

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

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

<sup>3</sup> De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

- Op 31 maart 2017 bedraagt de schuldgraad (IFRS<sup>4</sup>, respectievelijk proportioneel) 49,1% (50,3%), een daling van ruim 7% ten opzichte van 56,3% (57,6%) van 31 maart 2016.
- De EPRA NAV<sup>5</sup> bedraagt 53,3 euro op 31 maart 2017, tegenover 51,2 euro op 31 december 2016. De IFRS NAV bedraagt 50,8 euro op 31 maart 2017, tegenover 48,4 euro op 31 december 2016.
- De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP opteerde er eind april 2017 voor om opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden, waarbij de uitgifteprijs 83,44 euro bedraagt, hetgeen een korting inhoudt ten opzichte van de slotkoers van gisteren 2 mei 2017 van 5,2%. De aandeelhouders kunnen tot en met 12 mei 2017 hun keuze bekendmaken bij hun financiële instelling. De verwachte opbrengsten van het keuzedividend zullen onmiddellijk worden aangewend ter financiering van de projecten in uitvoering.
- Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt heden circa 400 miljoen euro. Het betreft een pakket aan complementaire acquisities (circa één derde) en voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten (circa twee derden), resulterend uit een sterk commercieel platform in de Benelux en Roemenië en de positionering van WDP als ontwikkelaar én langetermijn eindinvesteerder.
- In lijn met de aankondiging bij de publicatie van de jaarresultaten van 2016, bevestigt WDP een EPRA-winst van minstens 5,35 euro per aandeel voor 2017, tegenover 5,30 euro in 2016, met inbegrip van een stijging in het verwacht gemiddeld aantal uitstaande aandelen<sup>6</sup> hoofdzakelijk ten gevolge van de kapitaalverhoging eind 2016. Op basis van de sterke projectontwikkelingspijplijn die in 2018 ten volle zal renderen en de beoogde verdere groei van de portefeuille, streeft WDP bovendien naar een EPRA-winst per aandeel van 5,85 euro in 2018.<sup>7</sup>
- Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2017 respectievelijk 2018, een brutodividend voorop te stellen van 4,45 respectievelijk 4,70 euro, telkens een stijging van 5%.

---

<sup>4</sup> ▼ 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.

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

<sup>6</sup> Inclusief het verwachte keuzedividend van 2017.

<sup>7</sup> Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

## 2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q1 2017

### 2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 maart 2017 heeft de portefeuille een bezettingsgraad van 97,2%. Van de 13% huurcontracten die in 2017 op eerstvolgende vervaldatum komen, kon intussen ruim 70% verlengd worden.

### 2.2. Acquisities en desinvesteringen

#### 2.2.1. Aankopen

##### *Roemenië<sup>8</sup>*

*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 m<sup>2</sup> en anderzijds een gebouw van circa 5.500 m<sup>2</sup>). Op het resterende grondpotentieel wordt een derde gebouw gerealiseerd van ruim 6.000 m<sup>2</sup> 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*: inspelend op de vraag naar meer woonegelegenheid in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. De oplevering van I love Hungaria is voorzien einde 2018. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.<sup>9</sup> Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 37%.

Bijkomend werd gedurende het eerste kwartaal van 2017 de verkoop gerealiseerd van een gebouw te Estaimpuis, rue du Pont Bleu 21. In het resultaat op de portefeuille werd op de verkoop van dit pand van 1,4 miljoen euro een minderwaarde opgetekend, maar dit werd gecompenseerd door een huurverbrekingvergoeding op dezelfde site die werd verwerkt in de EPRA-winst.

Momenteel zijn er geen *Activa bestemd voor verkoop*.

---

<sup>8</sup> Op basis van 100% van de investering.

<sup>9</sup> Zie persbericht van 30 april 2015.

### 2.3. Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2017 werden afgewerkt

#### *Nederland*

*Oosterhout, Denariusstraat:* nieuwbouwlocatie van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> 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.

### 2.4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 220 miljoen euro een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6.80%.

#### *België*

*Zellik, Z4 Broekooi 290:* nadat huurder Antalis zich terugplooidde naar een kleiner, meer aangepast gebouw, wordt de resterende, vrijgekomen ruimte herontwikkeld tot een service center op maat van Euro Pool System. In totaal zal een oppervlakte van 30.000 m<sup>2</sup> (gelijkvloers en mezzanine) worden gerealiseerd op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. Oplevering van dit project is voorzien in het najaar van 2017. De investering voor deze herontwikkeling bedraagt circa 14 miljoen euro voor WDP.

*WDPort of Ghent:* logistiek dienstverlener Mainfreight zal in de loop van het derde kwartaal van 2017 zijn intrek nemen in een nieuw magazijn van 9.000 m<sup>2</sup> (met uitbreidingspotentieel tot 30.000 m<sup>2</sup>) op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar (met eerste opzegmogelijkheid na vijf jaar). Het investeringsbudget bedraagt circa 4 miljoen euro.

#### *Nederland*

*Barendrecht, Dierensteinweg 30:* een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de importafdeling van The Greenery, ondergebracht. Ten behoeve van de bestaande fustwasserij van Euro Pool System, waar het reinigen van kratten wordt uitgevoerd voor The Greenery, wordt een tweede nieuwbouw gerealiseerd. Gedurende het derde kwartaal van 2016 werd het gebouw B, zoals voorzien, opgeleverd. De oplevering van het gebouw A gebeurt gefaseerd einde 2016, voorjaar 2017. Samen is dit goed voor in totaal 40.000 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro.

*Barendrecht, Dierensteinweg 30:* in het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D zal deze locatie worden herontwikkeld met een toekomstige bruto vloeroppervlakte van circa 23.700 m<sup>2</sup> op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (oplevering voorzien in het vierde kwartaal van 2017, respectievelijk het vierde kwartaal van 2018). Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

*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 m<sup>2</sup> opgericht, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2017. Voor Total Exotics wordt bovendien een warehouse op maat opgericht van circa 6.000 m<sup>2</sup> 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). Het totale investeringsbudget voor deze projecten bedraagt circa 17 miljoen euro.

*Heerlen, Earl Bakkenstraat:* in Heerlen, nabij Maastricht, zal logistiek dienstverlener CEVA Logistics samen met WDP een pharma-hub uitbouwen met groeipotentieel. CEVA Logistics staat in voor de organisatie van de logistiek van medische hulpmiddelen voor Medtronic. De nieuwbouw, volledig GDP-compliant<sup>10</sup>, betreft in de eerste fase – die nu wordt gerealiseerd – een oppervlakte van ruim 33.000 m<sup>2</sup> met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. CEVA Logistics tekent in op een basishuurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 32 miljoen euro.

*Veghel, Marshallweg 2:* gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG<sup>11</sup>-campus voor Kuehne + Nagel, reeds eigendom van WDP. Deze gefaseerde herontwikkeling betreft 31.000 m<sup>2</sup> aan oude opslagruimte die wordt vervangen door een gloednieuw state of the art distributiecentrum van in totaal ongeveer 35.000 m<sup>2</sup>. WDP voorziet de eindoplevering van deze site in de loop van het tweede kwartaal van 2018. Het investeringsbedrag betreft ongeveer 22 miljoen euro.

*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 wenst uit te breiden. WDP voorziet zijn huurder van een nieuwe multi user warehouse van in totaal ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. Het investeringsbudget voor dit project bedraagt circa 30 miljoen euro.

### *Roemenië<sup>12</sup>*

*Boekarest (1):* op een nieuw aangekocht perceel ten noorden van Boekarest, wordt een distributiecentrum opgericht voor Decathlon. Het betreft een magazijn met een oppervlakte van ongeveer 22.000 m<sup>2</sup> uitgerust met een mezzanine van nog eens 6.000 m<sup>2</sup> en bijkomend een voorziene uitbreiding van 10.000 m<sup>2</sup>. Decathlon zal vanuit deze locatie zijn winkels beleveren en tekent in op een huurcontract van dertig jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zeven jaar). Oplevering is voorzien in de eerste jaarhelft van 2017. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 15 miljoen euro.

*Boekarest (2):* een tweede project op deze locatie, wordt opgetrokken voor retailer Carrefour, die er na oplevering (voorzien in het vierde kwartaal van 2017), zijn intrek zal nemen in een distributiecentrum van ongeveer 11.000 m<sup>2</sup> met uitbreiding tot 16.000 m<sup>2</sup> op basis van een

---

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> FMCG staat voor Fast Moving Consumer Goods.

<sup>12</sup> Op basis van 100% van de investering.

huurcontract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 8 miljoen euro.

*Timisoara:* internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel zal zijn intrek nemen in een nieuw distributiecentrum van circa 5.000 m<sup>2</sup> en tekent hiervoor in op een huurcontract van vijf jaar. De nieuwe site wordt opgericht te Timisoara, meteen een nieuwe regio in het westen van Roemenië waar WDP opslagruimte wenst aan te bieden. WDP voorziet voor dit nieuwbouwproject een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro. Oplevering van dit project is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2017.

*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 m<sup>2</sup> met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2018. Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

*Cluj-Napoca (4):* nieuwbouwproject voor Arcese. Deze logistiek dienstverlener zal na oplevering – voorzien in het derde kwartaal van 2017 – kunnen beschikken over een oppervlakte van ruim 4.700 m<sup>2</sup> op basis van een huurcontract met een looptijd van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro.

*Oarja (1):* de bestaande huurder Röchling wenst zijn huidige oppervlakte aan magazijnruimte te verdubbelen. Tegen Q4 2017 zal aldus ruim 7.700 m<sup>2</sup> aan distributieruimte worden opgeleverd op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

*Oarja (2):* bouw van een distributiecentrum voor logistiek dienstverlener CEVA Logistics, dat hier de logistieke activiteiten voor Pirelli wenst in te richten. Dit nieuwbouwmagazijn op maat van in totaal ruim 11.000 m<sup>2</sup>, zal worden gehuurd op basis van een huurcontract van drie jaar vast na oplevering (voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2017). WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 4 miljoen euro.

*Aricestii Rahtivani (Ploiesti):* nieuwbouwmagazijn met kantoren van ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> 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 29.000 m<sup>2</sup>. Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast na oplevering van de site, voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2017. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 15 miljoen euro.

## 2.5. Duurzaamheid

### *Zonnepanelenprogramma van 30 MWp binnen Nederlandse vastgoedportefeuille*

WDP is, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. Dit project is in volle realisatie in samenwerking met de klanten. Heden is de installatie op de daken van dertien sites uitgevoerd, waardoor het totaal geïnstalleerd vermogen op 15 MWp komt. Daarnaast is de installatie van een vermogen van 10 MWp in uitvoering met gespreide oplevering tegen midden 2017. Hiermee behoort WDP tot de top 10 van investeerders in zonnepanelen in Nederland.<sup>13</sup>

## 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.

## 2.7. Feiten na balansdatum

### 2.7.1. Bijkomende acquisities en projecten in uitvoering

#### *België*

*Bornem, Sluisweg:* in navolging van de aankoop van de FMCG-campus te Bornem, verhuurd aan DHL, zal WDP de derde en laatste fase eveneens verwerven na oplevering in 2017. Samen met de eerste twee fases vormt deze site een XXL-platform van circa 100.000 m<sup>2</sup>. De investering behelst een bedrag van circa 7 miljoen euro.

#### *Nederland*

*Regio Rotterdam:* WDP heeft een principiële akkoord getekend voor een nieuwbouwproject, waarover na finale closing meer concrete info zal worden verstrekt samen met de klant. De investering betreft een bedrag van circa 18 miljoen euro.

*Echt, Fahrenheitweg:* in het business park ML te Echt, waar WDP reeds actief is via de site verhuurd aan Action, zal WDP op turnkey basis een project verwerven dat tien jaar vast verhuurd is aan logistiek dienstverlener Dick Vijn voor een bedrag van ruim 9 miljoen euro.

---

<sup>13</sup> Meer info via [www.thesolarfuture.nl](http://www.thesolarfuture.nl).

### 2.7.2. Het keuzedividend

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder heeft beslist om dit jaar aan de aandeelhouders opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. De aandeelhouders werden op de Algemene Vergadering die plaatsvond op 26 april 2017 geïnformeerd over de concrete modaliteiten van dit keuzedividend.<sup>14</sup>

De aandeelhouders hebben voor wat betreft de uitbetaling van het dividend over 2016 van (afgerond) 4,26 euro bruto of (exact) 2,98 euro netto per aandeel, aldus de keuze tussen:

- **Uitkering van het dividend in cash:**  
Coupon nr. 27 geeft recht op een dividend van 4,26 euro bruto (afgerond) of 2,98 euro netto (exact) per aandeel (na aftrek van 30% roerende voorheffing<sup>15</sup>).
- **Inbreng van het dividend tegen nieuwe aandelen WDP:**  
Op één nieuw aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van 28 coupons nr. 27 (elk ten bedrage van het nettodividend van 2,98 euro of in totaal 83,44 euro).

Deze uitgifteprijs van 83,44 euro houdt een korting in van 5,2% ten opzichte van de slotkoers van gisteren 2 mei 2017.

- **Combinatie van betalingsmodaliteiten:**  
Een mix tussen een inbreng in natura van dividendrechten tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, en een betaling van het dividend in cash.

Alle bestaande aandeelhouders dienen in de periode die loopt tot en met 12 mei 2017 (16:00 CET) hun keuze bekend te maken aan hun financiële instelling, ofwel voor een inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, of een uitbetaling van het dividend in cash of een combinatie van beide voorgaande betalingsmodaliteiten. Op vrijdag 19 mei 2017 zal dan – vóór beurs – de effectieve dividendumuitkering plaatsvinden. De nieuw gecreëerde aandelen noteren dan direct vanaf deze datum en zijn dus ook vanaf dan onmiddellijk verhandelbaar. Op die dag zullen tevens de resultaten van het keuzedividend worden bekend gemaakt.

---

<sup>14</sup> Zie persbericht van 26 april 2017.

<sup>15</sup> Zie artikel 269 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, zoals gewijzigd door de artikelen 93 t.e.m. 95 van de Programmawet van 25 december 2016.



### **3. Financiële resultaten**

#### **3.1. Samenvatting**

De EPRA-winst van WDP over Q1 2017 bedraagt 25,6 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,2% tegenover het resultaat van 22,2 miljoen euro in Q1 2016. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,20 euro, stabiel tegenover dezelfde periode vorig jaar, met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een fors lagere schuldgraad (namelijk -7% jaar-op-jaar tot circa 50%). Met dit resultaat presteert WDP in lijn met de verwachtingen zoals bekendgemaakt bij de publicatie van de jaarresultaten van 2016.

Deze sterke 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.

### 3.2. Kerncijfers<sup>6</sup>

KERNCIJFERS		
<b>OPERATIONEEL</b>		
	31.03.2017	31.12.2016
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2 269,7	2 203,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>4</sup> (in %)	7,4	7,5
Nettohuurrendement (EPRA) <sup>2</sup> (in %)	6,6	6,8
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervalddag) <sup>3</sup> (in jaren)	6,3	6,3
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (in %)	97,2	97,0
Like-for-like huurgroei <sup>5</sup> (in %)	1,2	-2,1
Operationele marge <sup>6</sup> (in %)	91,6	94,5
<b>FINANCIEEL</b>		
	31.03.2017	31.12.2016
Schuldgraad (IFRS) <sup>7</sup>	49,1	49,2
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	50,3	50,5
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (in x)	4,5	4,1
Gemiddelde kost van de schulden (in %) <sup>9</sup>	2,8	2,8
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,0	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,7	4,8
Hedge ratio <sup>10</sup> (in %)	91	93
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>11</sup> (in jaren)	7,3	7,2
<b>RESULTAAT (in miljoen euro)</b>		
	31.03.2017	31.03.2016
Vastgoedresultaat	35,0	31,1
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	32,1	29,4
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) <sup>12</sup>	-6,8	-7,3
EPRA-winst <sup>13</sup>	25,6	22,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) <sup>14</sup>	18,5	5,8
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	7,5	-15,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures)	-1,0	-0,8
Nettoresultaat (IFRS)	50,6	11,3
<b>GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)</b>		
	31.03.2017	31.03.2016
EPRA-winst <sup>15</sup>	1,20	1,20
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) <sup>16</sup>	0,87	0,31
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	0,35	-0,86
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,04	-0,05
Nettoresultaat (IFRS)	2,37	0,61
IFRS NAV <sup>17</sup>	50,8	42,1
EPRA NAV <sup>18</sup>	53,3	46,3
EPRA NNNAV <sup>19</sup>	50,3	41,5

<sup>1</sup> 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).

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

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

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

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

<sup>6</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge, bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking Q1 2017 tegenover Q1 2016.

<sup>7</sup> 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.

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

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

<sup>10</sup> De hedge ratio wijst op het percentage van 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.

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

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

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

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

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

<sup>16</sup> Het resultaat op de portefeuille per aandeel betreft het resultaat op de portefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

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

<sup>19</sup> EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

### 3.3. EPRA-metrics

EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN <sup>1</sup>	31.03.2017	31.12.2016
EPRA-winst (in euro per aandeel) <sup>2</sup>	1,20	1,20
EPRA NAV (in euro per aandeel) <sup>3</sup>	53,3	51,2
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) <sup>4</sup>	50,3	47,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,6	6,8
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,6	6,8
EPRA-leegstand (in %)	3,0	3,3
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	9,0	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	8,5	8,4

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

<sup>2</sup> ▼ EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com). Op basis van een vergelijking Q1 2017 tegenover Q1 2016.

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

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

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

### 3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2017

#### Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt over Q1 2017 35,0 miljoen euro, een stijging met 12,4% tegenover vorig jaar (31,1 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2016-17 in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de brutohuurinkomsten gestegen met +1,2%<sup>16</sup>, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Dit resultaat omvat tevens 1,6 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 1,3 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar, toen er minder geïnstalleerd vermogen was).

<sup>16</sup> ▼ Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei in de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille, en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

BRUTOHUURINKOMSTEN						
PER LAND		België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië
<i>(in euro x 1 000)</i>						
I.	Huurinkomsten	16 411	17 538	1 417	35 365	920
III.	Met verhuur verbonden kosten <sup>1</sup>	-233	-46	3	-276	0
<b>HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>		<b>16 178</b>	<b>17 492</b>	<b>1 420</b>	<b>35 090</b>	<b>920</b>

<sup>1</sup> De rubriek 'Met verhuur verbonden kosten' bestaat uit de 'Te betalen huur op gehuurde activa' en de 'Waardeverminderingen op handelsvorderingen'.

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

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 32,1 miljoen euro in het eerste kwartaal van 2017, een stijging met 9,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (29,4 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 2,9 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2017, een stijging met 1,2 miljoen euro in vergelijking met de kosten in Q1 2016, toen deze kosten uitzonderlijk laag waren. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende Q1 2017 91,6% bedraagt – vergelijkbaar met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

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

Het *financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)*<sup>17</sup> bedraagt -6,8 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2017, een afname tegenover vorig jaar (-7,3 miljoen euro) wegens gemiddeld lagere uitstaande financiële schulden na de kapitaalverhoging van november 2016.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.070,7 miljoen euro per 31 maart 2017 ten opzichte van 1.045,9 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,8% gedurende het eerste kwartaal van 2017, net als in 2016 (eveneens 2,8%).

### EPRA-winst

De *EPRA-winst* van WDP over het eerste kwartaal van 2017 bedraagt 25,6 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,2% tegenover het resultaat van 22,2 miljoen euro in 2016. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar stabiel, met inbegrip van een stijging van het aantal uitstaande aandelen met 15%, voornamelijk naar aanleiding van de recente kapitaalverhoging, waarmee de balans gevoelig werd verstevigd.

<sup>17</sup> ▼ *Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.*

### **Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)**

Het *resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)*<sup>18</sup> over het eerste kwartaal van 2017 bedraagt +18,5 miljoen euro of +0,87 euro per aandeel<sup>19</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +5,8 miljoen euro of +0,31 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste kwartaal van 2017: België (+3,3 miljoen euro), Nederland (+14,5 miljoen euro), Frankrijk (+0,6 miljoen euro) en Roemenië (+0,0 miljoen euro).

### **Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten<sup>20</sup>**

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen +7,5 miljoen euro of +0,35 euro per aandeel in de loop van het eerste kwartaal van 2017 (tegenover -15,8 miljoen euro of -0,86 euro per aandeel in 2016). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 maart 2017 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van het eerste kwartaal van 2017.

De variatie van 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.

### **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 wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen is. Anders wordt zij via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent bedraagt -1,0 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2017. 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.

---

<sup>18</sup> ▼ *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.*

<sup>19</sup> ▼ *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.*

<sup>20</sup> *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.*

### **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 het eerste kwartaal van 2017 van 50,6 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar waar dit 11,3 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) van 50,6 miljoen euro en de EPRA-winst van 25,6 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. Balans**

#### **Verdere toelichting bij de balans per 31 maart 2017**

##### **Vastgoedportefeuille<sup>21</sup>**

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, Cushman & Wakefield en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>22</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2017 2.173,7 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 zonnepanelen<sup>23</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 2.269,7 miljoen euro in vergelijking met 2.203,8 miljoen euro eind 2016.

Deze waarde van 2.269,7 miljoen euro omvat voor 2.037,5 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 83,3 miljoen euro met onder andere projecten in België te Zellik en het WDPort of Ghent, in Nederland te Barendrecht, Heerlen, Bleiswijk, Veghel en Venlo en in Roemenië te Boekarest, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivani (Ploiesti), Roman en Timisoara. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 52,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 maart 2017 gewaardeerd tegen een fair value van 96,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 7,4%<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Onder IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten', worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

<sup>22</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

<sup>23</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingmodel.

<sup>24</sup> Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 7,6%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	77	70	8	11	166
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1 660 387	1 502 919	169 492	90 685	3 423 483
Grond (in m <sup>2</sup> )	3 189 884	2 828 109	320 973	1 115 631	7 454 597
Fair value (in miljoen euro)	948,7	1 057,4	90,4	77,2	2 173,7
% van de totale fair value	44%	49%	4%	4%	100%
% variatie in de fair value gedurende Q1 2017	0,4%	1,4%	0,7%	0,2%	0,9%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,5%	1,5%	5,1%	0,0%	3,0%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) <sup>2</sup>	4,4	6,9	1,9	9,7	5,7
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	7,5%	7,2%	7,5%	9,3%	7,4%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	6,6%	6,5%	6,7%	9,2%	6,6%

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

<sup>2</sup> Exclusief zonnepanelen.

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

## NAV per aandeel

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 53,3 euro per 31 maart 2017. Dit betekent een stijging van 2,1 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 51,2 euro op 31 december 2016. De IFRS NAV per aandeel<sup>25</sup> bedraagt 50,8 euro op 31 maart 2017 tegenover 48,4 euro per 31 december 2016.

### 3.6. Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn licht toegenomen tot 1.070,7 miljoen euro per 31 maart 2017 tegenover 1.045,9 miljoen euro per eind december 2016. Tegelijk steeg het balanstotaal van 2.182,6 miljoen euro per 31 december 2016 naar 2.268,0 miljoen euro per eind maart 2017. De schuldgraad (IFRS) van 49,2% per eind december 2016, bedraagt 49,1% per eind maart 2017. De schuldgraad (proportioneel) – 50,5% per eind december 2016 – bedraagt 50,3% per 31 maart 2017.

<sup>25</sup> De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2017 bedraagt 4,0 jaar<sup>26</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnskredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,7 jaar<sup>27</sup>. Op 31 maart 2017 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 275 miljoen euro<sup>28</sup>. In de loop van 2017 zijn er geen vervaldagen van langetermijnschulden. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,8% in het eerste kwartaal van 2017. De Interest Coverage Ratio<sup>29</sup> is gelijk aan 4,5x voor dezelfde periode tegenover 4,1x voor het volledige boekjaar 2016. De indekkingsgraad of hedge ratio<sup>30</sup>, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 91% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,3 jaar.

---

<sup>26</sup> *Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.*

<sup>27</sup> *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 langetermijnskredieten 5,0 jaar.*

<sup>28</sup> *Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.*

<sup>29</sup> *Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.*

<sup>30</sup> *▼ Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.*



#### 4. Vooruitzichten

Zoals eerder aangekondigd bij de publicatie van de jaarlijkse resultaten van 2016, verwacht WDP in 2017 een EPRA-winst per aandeel van minstens 5,35 euro per aandeel, tegenover 5,30 euro in 2016, met inbegrip van een stijging in het verwacht gemiddeld aantal uitstaande aandelen<sup>31</sup> hoofdzakelijk ten gevolge van de recente kapitaalverhoging eind november 2016. Door deze kapitaalverhoging bedraagt de schuldgraad (IFRS) circa 50% per 31 maart 2017 en is er een sterke buffer aan onbenutte kredietfaciliteiten. WDP beoogt dus minstens dezelfde resultaten voor te leggen, terwijl de balans en liquiditeitspositie gevoelig zijn versterkt. De drijfveer hierachter is de sterke groei van de portefeuille in 2016 via acquisities, voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2017 volledig zullen renderen.

Bovendien heeft WDP momenteel een sterke projectontwikkelingspijplijn in uitvoering van circa 350.000 m<sup>2</sup> en een verwachte investering van 230 miljoen euro, die ten volle zal bijdragen tot de resultaten in 2018. Daarnaast laat de huidige schuldgraad van circa 50% toe om bijkomende met schuld gefinancierde investeringen te realiseren. Op basis hiervan, streeft WDP ernaar om in 2018 een EPRA-winst van 5,85 euro te behalen, wat neerkomt op een cumulatieve stijging van 10% in 2017-18. Hiermee zit WDP ruim op schema met betrekking tot de doelstelling van het groeiplan 2016-20 van een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 5% tot 6,25 euro.

In 2017 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen meer dan 70% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2017.

Voor de verwachte groei in 2017 op basis van de uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad (IFRS, proportioneel) van circa 51% (52%) per eind 2017 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,8%. Op middellange termijn beoogt WDP nog steeds een schuldgraad tussen 55-60%.<sup>32</sup>

Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2017 respectievelijk 2018, een dividend voorop te stellen van 4,45 respectievelijk 4,70 euro, met name telkens een stijging van 5%, gebaseerd op een uitkeringsgraad van circa 80%.

---

<sup>31</sup> Inclusief het keuzedividend van 2017.

<sup>32</sup> Bij de financiering van het groeiplan op basis van een constante kapitaalstructuur, wordt voor de versterking van het eigen vermogen in principe rekening gehouden met de gereserveerde winsten, keuzedividend en inbreng in natura. Voor wat betreft de schuldcomponent, wordt rekening gehouden met traditionele kredietfaciliteiten en uitgifte van obligaties.

## 5. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Kerncijfers 31 maart 2017 – analytisch (resultaten en balans)

### 5.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	34 688	131 654	31 407
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	402	55	-30
Opbrengsten van zonne-energie	1 579	8 379	1 326
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1 664	-427	-1 554
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>35 004</b>	<b>139 661</b>	<b>31 148</b>
Vastgoedkosten	-1 329	-4 044	-664
Algemene kosten van de vennootschap	-1 599	-5 376	-1 060
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>32 077</b>	<b>130 242</b>	<b>29 424</b>
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-6 781	-30 284	-7 319
Belastingen op EPRA-winst	-7	-91	79
Latente belastingen op EPRA-winst	-225	-751	-200
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	504	1 645	208
<b>EPRA-WINST</b>	<b>25 567</b>	<b>100 760</b>	<b>22 192</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	18 872	34 046	6 445
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-475	-41	4
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	23	-1 057	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	49	-1 755	-642
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>18 469</b>	<b>31 193</b>	<b>5 806</b>
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>			
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	7 538	1 787	-15 836
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>7 538</b>	<b>1 787</b>	<b>-15 836</b>
<b>AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN</b>			
Afschrijving zonnepanelen	-871	-3 066	-735
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-80	-441	-110
<b>Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen</b>	<b>-951</b>	<b>-3 507</b>	<b>-845</b>
<b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>	<b>50 623</b>	<b>130 232</b>	<b>11 317</b>

KERNRATIO'S	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<i>(in euro)</i>			
EPRA-winst/aandeel <sup>1</sup>	1,20	5,30	1,20
Resultaat op de portefeuille/aandeel <sup>1</sup>	0,87	1,64	0,31
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten/aandeel <sup>1</sup>	0,35	0,09	-0,86
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen/aandeel <sup>1</sup>	-0,04	-0,18	-0,05
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel <sup>1</sup>	2,37	6,86	0,61
EPRA-winst/aandeel <sup>2</sup>	1,20	4,72	1,20
Voorgestelde uitkering		90 848 943	
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) <sup>3</sup>		90,2%	
Brutodividend/aandeel		4,26	
Nettodividend/aandeel		2,98	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21 326 043	18 997 071	18 507 260
Aantal aandelen in omloop per einde periode	21 326 043	21 326 043	18 507 260

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

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

<sup>3</sup> 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 balans

GECONSOLIDEERDE BALANS	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	145	160	139
Vastgoedbeleggingen	2 094 850	2 036 723	1 865 881
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	88 675	86 218	74 292
Financiële vaste activa	38 905	24 805	17 265
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 722	3 796	4 013
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	14 804	14 357	2 964
<b>Vaste activa</b>	<b>2 241 100</b>	<b>2 166 060</b>	<b>1 964 554</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	1 367	255
Handelsvorderingen	15 088	10 662	10 712
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7 027	2 902	4 278
Kas en kasequivalenten	644	340	127
Overlopende rekeningen	4 121	1 277	3 374
<b>Vlottende activa</b>	<b>26 880</b>	<b>16 549</b>	<b>18 746</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 267 980</b>	<b>2 182 608</b>	<b>1 983 301</b>
Kapitaal	163 665	163 752	143 568
Uitgiftepremies	492 330	492 330	304 426
Reserves	376 814	246 038	320 076
Nettoresultaat van het boekjaar	50 623	130 232	11 317
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 083 432</b>	<b>1 032 352</b>	<b>779 387</b>
Langlopende verplichtingen	923 918	931 075	946 743
Langlopende financiële schulden	865 798	866 463	868 694
Andere langlopende verplichtingen	58 119	64 613	78 048
Kortlopende verplichtingen	260 630	219 180	257 171
Kortlopende financiële schulden	204 946	179 473	211 591
Andere kortlopende verplichtingen	55 685	39 708	45 581
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 184 548</b>	<b>1 150 256</b>	<b>1 203 914</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2 267 980</b>	<b>2 182 608</b>	<b>1 983 301</b>
<b>KERNRATIO'S</b>			
<i>(in euro)</i>			
IFRS NAV/aandeel	50,8	48,4	42,1
EPRA NAV/aandeel	53,3	51,2	46,3
Koers van het aandeel	87,3	84,8	83,6
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	63,8%	65,6%	80,4%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	2 269,7	2 203,8	2 002,7
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1 110,9	1 071,7	1 110,5
Balanstotaal	2 268,0	2 182,6	1 983,3
Schuldgraad (IFRS)	49,1%	49,2%	56,0%
Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup>	50,3%	50,5%	57,6%

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

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

## 6. FINANCIËLE OVERZICHTEN – Balans en resultatenrekening 31 maart 2017 – IFRS

### 6.1. Resultatenrekening

(in euro x 1 000)	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Huurinkomsten	35 365	133 761	32 538
Met verhuur verbonden kosten	-276	-2 051	-1 161
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>35 090</b>	<b>131 710</b>	<b>31 377</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5 719	7 620	5 107
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	-157	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8 070	-9 878	-7 122
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2 266	10 367	1 787
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>35 004</b>	<b>139 661</b>	<b>31 148</b>
Technische kosten	-845	-2 757	-279
Commerciële kosten	-138	-466	-107
Beheerskosten vastgoed	-346	-821	-278
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1 329</b>	<b>-4 044</b>	<b>-664</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>33 675</b>	<b>135 617</b>	<b>30 484</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1 599	-5 376	-1 060
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-871	-3 066	-735
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>	<b>31 205</b>	<b>127 176</b>	<b>28 690</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-475	-41	4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18 872	34 046	6 445
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>49 602</b>	<b>161 180</b>	<b>35 138</b>
Financiële inkomsten	406	796	166
Netto-intrestkosten	-7 067	-30 532	-7 403
Andere financiële kosten	-120	-548	-82
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7 538	1 787	-15 836
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>756</b>	<b>-28 497</b>	<b>-23 155</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	474	-551	-545
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>50 833</b>	<b>132 132</b>	<b>11 438</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-210</b>	<b>-1 899</b>	<b>-121</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>50 623</b>	<b>130 232</b>	<b>11 317</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	50 623	130 232	11 317
<b>GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN</b>	<b>21 326 043</b>	<b>18 997 071</b>	<b>18 507 260</b>
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)</b>	<b>2,37</b>	<b>6,86</b>	<b>0,61</b>
<b>VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)</b>	<b>2,37</b>	<b>6,86</b>	<b>0,61</b>

## 6.2. Balans

(in euro x 1 000)	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<b>Vaste activa</b>	<b>2 241 100</b>	<b>2 166 060</b>	<b>1 964 554</b>
Immateriële vaste activa	145	160	139
Vastgoedbeleggingen	2 094 850	2 036 723	1 865 881
Andere materiële vaste activa	88 675	86 218	74 292
Financiële vaste activa	38 905	24 805	17 265
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 722	3 796	4 013
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	14 804	14 357	2 964
<b>Vlottende activa</b>	<b>26 880</b>	<b>16 549</b>	<b>18 746</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	1 367	255
Handelsvorderingen	15 088	10 662	10 712
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7 027	2 902	4 278
Kas en kasequivalenten	644	340	127
Overlopende rekeningen	4 121	1 277	3 374
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 267 980</b>	<b>2 182 608</b>	<b>1 983 301</b>

(in euro x 1 000)	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 083 432</b>	<b>1 032 352</b>	<b>779 387</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de</b>	<b>1 083 432</b>	<b>1 032 352</b>	<b>779 387</b>
Kapitaal	163 665	163 752	143 568
Uitgiftepremies	492 330	492 330	304 426
Reserves	376 814	246 038	320 076
Nettoresultaat van het boekjaar	50 623	130 232	11 317
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 184 548</b>	<b>1 150 256</b>	<b>1 203 914</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>923 918</b>	<b>931 075</b>	<b>946 743</b>
Voorzieningen	1 045	1 045	1 046
Langlopende financiële schulden	865 798	866 463	868 694
Andere langlopende financiële verplichtingen	57 075	63 568	77 002
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>260 630</b>	<b>219 180</b>	<b>257 171</b>
Kortlopende financiële schulden	204 946	179 473	217 067
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38 310	24 056	29 545
Andere lasten kortlopende verplichtingen	1 819	1 736	717
Overlopende rekeningen	15 556	13 916	9 842
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2 267 980</b>	<b>2 182 608</b>	<b>1 983 301</b>

## 7. EPRA Performance measures<sup>33</sup>

EPRA-WINST	31.03.2017	31.03.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
<b>Winst per IFRS-resultatenrekening</b>	<b>50 623</b>	<b>11 317</b>
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	-18 000	-5 710
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-18 872	-6 445
- Afschrijvingen op zonnepanelen	871	735
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	475	-4
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-7 538	15 836
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-23	0
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	30	752
<b>EPRA-winst</b>	<b>25 567</b>	<b>22 192</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21 326 043	18 507 260
<b>EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (in euro)</b>	<b>1,20</b>	<b>1,20</b>

<sup>33</sup> EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

EPRA NAV	31.03.2017	31.12.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
<b>IFRS NAV</b>	<b>1 083 432</b>	<b>1 032 352</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	50,8	48,4
<b>Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties</b>	<b>1 083 432</b>	<b>1 032 352</b>
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	51 841	59 379
(v.a) uitgestelde belastingen	939	867
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 136 213</b>	<b>1 092 599</b>
Aantal aandelen	21 326 043	21 326 043
<b>EPRA NAV per aandeel (in euro)</b>	<b>53,3</b>	<b>51,2</b>
EPRA NAV		
omvat:	1 136 213	1 092 599
i. reële waarde van financiële instrumenten	-51 841	-59 379
ii. reële waarde van financiële schulden	-10 059	-10 687
iii. uitgestelde belastingen	-939	-867
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1 073 373</b>	<b>1 021 665</b>
Aantal aandelen	21 326 043	21 326 043
<b>EPRA NNNAV per aandeel (in euro)</b>	<b>50,3</b>	<b>47,9</b>



<b>EPRA-KOSTRATIO</b>		<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		3 872	2 340
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-301	-190
IV. Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge		-30	891
V. Operationele kosten van joint ventures		150	328
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		-158	-168
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A</b>	<b>3 533</b>	<b>3 201</b>
IX. Directe leegstandskosten		-203	-80
<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B</b>	<b>3 330</b>	<b>3 121</b>
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)		38 268	32 298
XII. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures		911	485
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C</b>	<b>39 179</b>	<b>32 783</b>
<b>EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A/C</b>	<b>9,0%</b>	<b>9,8%</b>
<b>EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B/C</b>	<b>8,5%</b>	<b>9,5%</b>

<b>EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY</b>		<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		2 094 850	2 036 723
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		78 418	71 408
Activa bestemd voor verkoop		0	1 367
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-149 762	-126 415
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>		<b>2 023 506</b>	<b>1 983 083</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten		85 604	83 767
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN DE AFGEWERKTE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>B</b>	<b>2 109 110</b>	<b>2 066 850</b>
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		145 570	144 748
Vastgoedkosten		-5 863	-4 545
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>A</b>	<b>139 707</b>	<b>140 203</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
<b>Aangepaste geannualiseerde nettohuur</b>	<b>C</b>	<b>139 707</b>	<b>140 203</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,8%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,8%</b>

## 8. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures<sup>34</sup>

<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18 872	6 445
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-475	4
Latente belasting op portefeuilleresultaat	23	0
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	49	-642
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)</b>	<b>18 469</b>	<b>5 806</b>
<b>VARIATIES IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	30 395	30 046
Projecten	3 751	2 763
Aankopen	1 638	120
Verkopen	500	61
<b>Totaal</b>	<b>36 284</b>	<b>32 989</b>
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-919	-452
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>35 365</b>	<b>32 538</b>
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Vastgoedresultaat (IFRS)	35 004	31 148
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	32 077	29 424
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>91,6%</b>	<b>94,5%</b>

<sup>34</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk '7. EPRA Performance measures'.

<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>FY 2016</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Financieel resultaat	756	-28 497
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-406	-796
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7 538	-1 787
Geactiveerde intercalaire intresten	-314	-682
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-172	-770
<b>Effectieve financiële lasten (A)</b>	<b>-7 673</b>	<b>-32 532</b>
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1 058 340	1 109 654
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	55 521	54 949
<b>Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)</b>	<b>1 113 861</b>	<b>1 164 602</b>
<b>GEANNUALISEERDE GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,8%</b>

<b>FINANCIEEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Financieel resultaat	756	-23 155
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7 538	15 836
<b>FINANCIEEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)</b>	<b>-6 781</b>	<b>-7 319</b>

<b>HEDGE RATIO</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	753 307	753 820
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7 780	8 098
Obligaties aan vaste rentevoet	266 500	266 500
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)</b>	<b>1 027 587</b>	<b>1 028 418</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1 070 744	1 045 936
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	55 923	55 119
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)</b>	<b>1 126 667</b>	<b>1 101 055</b>
<b>HEDGE RATIO (A/B)</b>	<b>91%</b>	<b>93%</b>

	31.03.2017 (IFRS)	31.03.2017 (proportioneel)	31.12.2016 (IFRS)	31.12.2016 (proportioneel)
<b>SCHULDGRAAD</b>				
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1 184 548	1 245 275	1 150 256	1 208 983
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	1 045	1 046	1 045	1 046
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	57 075	57 075	63 568	63 568
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	202	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	15 556	17 187	13 916	15 287
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A 1 110 872</b>	<b>1 169 765</b>	<b>1 071 727</b>	<b>1 128 976</b>
Totale activa van de balans	2 267 980	2 328 676	2 182 608	2 241 303
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5 233	5 233	4 675	4 189
<b>Totaal activa</b>	<b>B 2 262 747</b>	<b>2 323 442</b>	<b>2 177 934</b>	<b>2 237 115</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B 49,1%</b>	<b>50,3%</b>	<b>49,2%</b>	<b>50,5%</b>



---

**Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:**

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolveterm  
Belgium

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

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

**Joost Uwents**  
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

Image gallery: [www.wdp.be/pictures](http://www.wdp.be/pictures)

---

*WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ruim 3 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 160 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).*

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

---

## Disclaimer

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

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

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