



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

PERSBERICHT

Woensdag 24 april 2019, 07u00
Gereguleerde informatie



www.wdp.eu

Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over de periode 01.01.2019 – 31.03.2019

- ▶ De EPRA-winst over Q1 2019 bedraagt 33,4 miljoen euro, een stijging met 13% ten opzichte van Q1 2018. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,45 euro, gestegen met 8% ten opzichte van Q1 2018.
- ▶ WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 6,50 euro voor 2019, alsmede een beoogd brutodividend van 5,20 euro – telkens een stijging met 8%.
- ▶ In de loop van het eerste kwartaal van 2019 kon een pakket van circa 125 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd.
- ▶ WDP maakt sinds 18 maart 2019 deel uit van de BEL 20 index.

[Download het Jaarlijks financieel verslag 2018 van WDP](#)



1. Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst¹ over Q1 2019 bedraagt 33,4 miljoen euro, met name een stijging met 13,3% in vergelijking met 2018 (29,5 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over Q1 2019 bedraagt 1,45 euro, een stijging met 8,2% tegenover 1,34 euro in 2018.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over Q1 2019 bedraagt 38,6 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 22,4 miljoen euro (met name +0,7%). Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over Q1 2019 bedraagt 1,68 euro, tegenover 1,97 euro in 2018.
- ▶ De bezettingsgraad³ bedraagt 97,3% op 31 maart 2019, tegenover 97,5% per 31 december 2018. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,7 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 31 maart 2019 bedraagt de loan-to-value⁴ 49,9% en de schuldgraad (proportioneel) 51,8%, tegenover respectievelijk 50,0% en 51,8% per 31 december 2018.
- ▶ De EPRA NAV⁵ bedraagt 73,5 euro op 31 maart 2019, tegenover 71,2 euro op 31 december 2018. De IFRS NAV bedraagt 70,2 euro op 31 maart 2019, tegenover 68,5 euro op 31 december 2018.
- ▶ In de loop van het eerste kwartaal van 2019 kon een investeringsvolume van circa 125 miljoen euro worden vastgelegd. Deze realisaties vormen alvast een goede start voor het nieuw aangekondigde groeiplan 2019-23.
- ▶ De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP heeft de intentie om opnieuw een keuzedividend aan te bieden. Later vandaag, na afloop van de desbetreffende Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering van WDP, zullen de uitgifteprijs en alle andere modaliteiten bekendgemaakt worden. De verwachte opbrengsten van het keuzedividend zullen onmiddellijk worden aangewend ter financiering van de in uitvoering zijnde projecten.
- ▶ Precies in het jaar dat WDP de twintigste verjaardag van zijn beursnotering in Brussel viert, is de onderneming opgenomen in de BEL 20. De effectieve opname is ingegaan op 18 maart 2019.

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

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

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

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

⁴ ▼ De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

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



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

⁶ Deze groei- en winstambities zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorzien omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijning.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q1 2019

2.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 maart 2019 bereikte de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 97,3% tegenover 97,5% op het einde van 2018. Van de 15% huurcontracten die in 2019 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon vandaag reeds 80% verlengd worden (waarvan ruim 75% met bestaande klanten). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2 Acquisities en desinvesteringen

2.2.1 Aankopen

In de loop van het eerste kwartaal van 2019 werden geen acquisities gerealiseerd.

2.2.2 Verkopen

LEUVEN, VAART 25-35: inspelend op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.⁷ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 69%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is voorzien vanaf het najaar van 2019.

Bijkomend werden in de loop van het eerste kwartaal van 2019 de locaties te **SINT-NIKLAAS** en een gedeelte van de site te **ANDERLECHT** verkocht.

2.3 Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2019 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste kwartaal van 2019 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 71.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,3%, met een investeringsbedrag van circa 52 miljoen euro.

⁷ Zie persbericht van 30 april 2015.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
2016-20				
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle	wehkamp	1Q19	25.000	24
NL			70.775	52
Totaal			70.775	52



2.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 336 miljoen euro⁸ met een totale oppervlakte van circa 560.000 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 7,7%⁹.

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

België

NEW **HEPPIGNIES, RUE DE CAPILÔNE 6:** WDP realiseert een nieuw distributiecentrum voor de Belgische hypermarktketen Cora op zijn bestaande gronden te Heppignies. Na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020 – zal Cora beschikken over een totale oppervlakte van ongeveer 32.000 m² die zal worden gehuurd voor een periode van zes jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie betreft circa 16 miljoen euro.

NEW **WDPORF OF GHENT:** de bestaande locatie van Distilog Group in de Gentse haven wordt uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 10.000 m² tegen einde 2019. De looptijd van het huurcontract voor deze uitbreiding is in lijn met het contract voor de totale site. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 4 miljoen euro.

⁸ Waarvan 139 miljoen euro is geïnvesteerd tot op heden.

⁹ Het brutohuurrendement betreft 6,4% in de Benelux en 8,7% in Roemenië.

Nederland

- NEW** **NIEUWEGEIN, HET KLOOSTER (1):** eveneens op dit bedrijventerrein, zal het bestaande gebouw van circa 37.500 m² worden gehuurd en uitgebreid met een oppervlakte van 12.500 m² voor een logistieke partij, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2021. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding bedraagt 15 miljoen euro voor WDP. Dit pand zal worden gehuurd op basis van een huurcontract van vijf jaar.
- NEW** **NIEUWEGEIN, HET KLOOSTER (2):** WDP is gestart met de realisatie van een gloednieuw state-of-the-art distributiecentrum van ruim 10.000 m² voor Caldic Ingredients, een internationale distributeur en producent van grondstoffen voor de voedingsindustrie. De oplevering van dit nieuwe pand is gepland in de loop van het eerste kwartaal van 2020 en het voorziene investeringsbudget bedraagt circa 12 miljoen euro. Caldic zal deze locatie huren op basis van een huurcontract van tien jaar.
- NEW** **EINDHOVEN, PARK FORUM:** ten behoeve van zijn verdere groei, zal de bestaande locatie van Brocacef worden verdubbeld met een nieuw te realiseren magazijnoppervlakte van ongeveer 10.000 m². De oplevering hiervan is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020. Brocacef tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie betreft circa 10 miljoen euro.

Roemenië

- SLATINA:** de bestaande productiesite van Pirelli, specialist in productie van autobanden, wordt door WDP uitgebreid met een state-of-the-art nieuwbouwmagazijn van circa 62.000 m². Na realisatie – voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2020 – zal Pirelli het nieuwe logistieke gebouw huren voor een periode van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 40 miljoen euro.
- NEW** **PAULESTI (3):** voor Iron Mountain is gestart met de realisatie van een nieuw distributiecentrum van ongeveer 10.500 m² met gefaseerde oplevering tot Q4 2021. Iron Mountain zal dit pand huren voor een periode van twaalf jaar. Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 4,5 miljoen euro.
- NEW** **BUCHAREST - STEFANESTII DE JOS (8):** telecomleverancier Toya zal, na oplevering in de loop van het vierde kwartaal van 2019, zijn intrek nemen in een nieuw distributiecentrum van circa 8.600 m² op basis van een langetermijn huurcontract van tien jaar. WDP gaat uit van een investeringsbedrag van circa 3,5 miljoen euro voor deze realisatie.
- NEW** **ORADEA:** gelokaliseerd in het westen van het land in Oradea, bouwt en verhuurt WDP een nieuwbouwmagazijn van circa 34.000 m² voor automobielleverancier Sogefi (voorziene oplevering: eind 2019) dat deze site zal huren voor een periode van vijftien jaar. WDP gaat uit van een investeringsbedrag van circa 16 miljoen euro.

2.4.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering¹⁰

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)	
2016-20					
BE	Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
2019-23					
BE	Heppignies, rue de Capilône 6	Cora	1Q20	32.000	16
BE	WDPort of Ghent	Distrilog	4Q19	10.000	4
BE				47.000	28
2016-20					
LU	Bettembourg (Eurohub Sud)	Trendy Foods / Sobolux / end user	1Q20	25.000	12
LU				25.000	12
2016-20					
NL	Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL	Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL	Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	Konings-Zuivel	2Q19	8.000	6
NL	Breda	Lidl	3Q19	55.000	27
NL	Zwolle	Altrex	3Q19	3.885	2
2019-23					
NL	Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL	Nieuwegein, Het Klooster	Caldic	1Q20	15.000	12
NL	Nieuwegein, Het Klooster	logistics company	3Q21	12.500	15
NL				132.635	98
2016-20					
RO	Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (4)	Metro	1Q20	58.000	33
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (5)	LPP	2Q19	22.000	10
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (6)	Kitchen Shop	2Q19	2.500	2
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (7)	Auchan	1Q20	77.000	45
RO	Buzau	Ursus Breweries	3Q19	21.000	10
RO	Deva	Carrefour	4Q19	45.000	24
RO	Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	2Q19	4.000	4
2019-23					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (8)	Toya	4Q19	8.600	4
RO	Oradea	Sogefi	4Q19	34.000	16
RO	Paulesti (3)	Iron Mountain	4Q21	10.500	5
RO	Slatina	Pirelli	2Q20	62.000	40
RO				355.600	198
Totaal				560.235	336



¹⁰ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxembourg).

2.5 Duurzaamheid

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

▶ Zonnepanelenproject in Nederland

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

▶ Zonnepanelenproject in Vlaanderen

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

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

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

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

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

concrete invulling aan gegeven kan worden, waren in het licht van bovenstaande opgeschort. Op dit ogenblik zijn geen verdere evoluties te melden.¹¹

2.7 Beheer van financiële middelen

▶ Nieuwe bankfinanciering

WDP kon in de loop van het eerste kwartaal van 2019 een bedrag van circa 11 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen.

▶ WDP ontving het Green Bond Pioneer Certificate of Recognition, uitgevaardigd door Climate Bonds Initiative, voor zijn uitgifte van een green bond.



¹¹ Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de huidige EPRA-winst per aandeel, en zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

3. Financiële resultaten

3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over Q1 2019 bedraagt 33,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,3% tegenover het resultaat van 29,5 miljoen euro in Q1 2018. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,45 euro, een stijging met 8,2% tegenover dezelfde periode vorig jaar.

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

3.2 Kerncijfers

Kerncijfers		
Operatieel	31.03.2019	31.12.2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	3.544,5	3.449,6
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,7	6,7
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,0	6,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	5,7	5,8
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,3	97,5
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	1,4	1,7
Operationele marge ⁶ (in %)	90,9	91,0
Financieel	31.03.2019	31.12.2018
Loan-to-value (in %) ⁷	49,9	50,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	51,8	51,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,3	4,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁹	2,3	2,4
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,5	4,4
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,2	5,3
Hedge ratio ¹⁰ (in %)	88	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹¹ (in jaren)	7,1	7,3
Resultaat (in miljoen euro)	31.03.2019	31.03.2018
Vastgoedresultaat	49,2	41,4
Operatieel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	44,7	37,6
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹²	-9,7	-7,5
EPRA-winst ¹³	33,4	29,5
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁴	22,4	11,5
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-16,0	3,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-1,2	-1,0
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	38,6	43,4
Gegevens per aandeel (in euro)	31.03.2019	31.03.2018
EPRA-winst ¹⁵	1,45	1,34
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁶	0,97	0,52
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,69	0,16
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,05	-0,05
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,68	1,97
IFRS NAV ¹⁷	70,2	58,2
EPRA NAV ¹⁸	73,5	60,3
EPRA NNAV ¹⁹	69,9	57,8

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

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

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

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

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

⁶ De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking Q1 2019 tegenover Q1 2018.

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

⁸ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde interesten 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) - aandeel Groep: gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de waardering van de vastgoeddeskundige per einde van het vorige boekjaar, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en exclusief minderheidsbelangen.

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

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

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

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

¹⁹ EPRA NNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. Zie ook www.epra.com.

3.3 EPRA-metrics

EPRA kernprestatie-indicatoren ¹	31.03.2019	31.12.2018
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	1,45	1,34
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	73,5	71,2
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) ⁴	69,9	68,2
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,0	6,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,0	6,0
EPRA-leegstand (in %)	2,9	2,7
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,6	9,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,3	9,1

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

² EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com. Op basis van een vergelijking Q1 2019 tegenover Q1 2018.

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

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

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

3.4 Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2019 (analytisch schema)

3.4.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 49,2 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2019, een stijging met 19,0% tegenover vorig jaar (41,4 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2018-19, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeimarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,4%¹², hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 2,4 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 1,9 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was.

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1 000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹
I.	Huurinkomsten	17.716	22.576	1.668	7.163	49.124	236
III.	Met verhuur verbonden kosten ²	33	98	34	0	165	7
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten		17.749	22.675	1.702	7.163	49.289	243

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

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

¹² Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei in de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille, en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

3.4.2 Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 44,7 miljoen euro in het eerste kwartaal van 2019, een stijging met 18,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (37,6 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 4,5 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2019, een stijging met 0,8 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2018. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille. De operationele marge gedurende Q1 2019 bedraagt 90,9% – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

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

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)¹³ bedraagt -9,7 miljoen euro over 2018, een verhoging tegenover vorig jaar (-7,5 miljoen euro) wegens enerzijds een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en anderzijds de recurrente kost van de gronden in concessie van -0,6 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat* in plaats van via de *Huurinkomsten, minus de met huur verbonden kosten*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.743,3 miljoen euro per 31 maart 2019 ten opzichte van 1.497,9 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,3% gedurende het eerste kwartaal van 2019, tegenover 2,4% in 2018.

3.4.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,1 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2019 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

3.4.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over het eerste kwartaal van 2019 bedraagt 33,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,3% tegenover het resultaat van 29,5 miljoen euro in 2018. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 8,2% gestegen tot 1,45 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 5%.

¹³ Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep¹⁴ over het eerste kwartaal van 2019 bedraagt +22,4 miljoen euro of +0,97 euro per aandeel¹⁵. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +11,5 miljoen euro of +0,52 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste kwartaal van 2019: België (+6,3 miljoen euro), Nederland (+15,4 miljoen euro), Frankrijk (+0,6 miljoen euro), Roemenië (+0,6 miljoen euro) en Luxemburg (-0,5 miljoen euro).

De herwaardering van 22,4 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 0,7%, hoofdzakelijk gedreven door een aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed.

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹⁶ bedragen -16,0 miljoen euro of -0,69 euro per aandeel in de loop van het eerste kwartaal van 2019 (tegenover +3,5 miljoen euro of +0,16 euro per aandeel in 2018). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 maart 2019 als gevolg van de daling van de langetermijnrentvoeten in de loop van 2019.

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

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering

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

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

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

wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -1,2 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) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in het eerste kwartaal van 2019 van 38,6 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 43,4 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 38,6 miljoen euro en de EPRA-winst van 33,4 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

3.5 Toelichting bij de balans per 31 maart 2019

3.5.1 Vastgoedportefeuille¹⁷

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁸) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2019 3.426,1 miljoen euro tegenover 3.332,3 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹⁹, evolueert de totale portefeuillevaarde tot 3.544,5 miljoen euro in vergelijking met 3.449,6 miljoen euro eind 2018.

Deze waarde van 3.544,5 miljoen euro omvat voor 3.164,1 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).²⁰ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 153,7 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Courcelles, Heppignies, Asse-Zellik, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch, Breda en Schiphol en de landbank in Roemenië met een reële waarde van 108,3 miljoen euro.

¹⁷ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxembourg, waarin WDP 55% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxembourg (55%) weergegeven.

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

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

²⁰ Inclusief een gebruiksrecht van 43 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 maart 2019 gewaardeerd tegen een fair value van 118,5 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,7%²¹. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,5%.

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	82	90	7	2	25	206
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.827.241	1.942.014	192.574	32.574	623.749	4.618.152
Grond (in m ²)	3.524.281	3.610.991	428.461	56.007	4.197.853	11.817.592
Fair value (in miljoen euro)	1.171,9	1.632,3	120,3	27,3	474,3	3.426,1
% van de totale fair value	34%	48%	4%	1%	14%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	0,5%	0,9%	0,5%	-2,0%	0,2%	0,7%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,8%	2,1%	2,5%	0,0%	0,8%	2,9%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,1	5,8	3,7	7,6	6,8	5,3
WDP brutohuurrendement ³	6,8%	6,3%	6,3%	7,4%	8,0%	6,7%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,7%	-0,2%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,1%	5,6%	5,7%	6,3%	7,6%	6,0%

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 73,5 euro per 31 maart 2019. Dit betekent een stijging van 2,3 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 71,2 euro op 31 december 2018 als gevolg van de winstgeneratie en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel²² bedraagt 70,2 euro op 31 maart 2019 tegenover 68,5 euro per 31 december 2018.

3.6 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.743,3 miljoen euro per 31 maart 2019 tegenover 1.697,8 miljoen euro per eind december 2018, gerelateerd aan de uitvoering van de voorverhuurde projectontwikkelingen. De kortlopende financiële schulden van 173 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het commercial paper programma (138 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 3.483,3 miljoen euro per 31 december 2018 tot 3.595,1 miljoen euro per eind maart 2019. De schuldgraad (proportioneel) bleef stabiel op 51,8% per 31 maart 2019, ten opzichte van 51,8% per 31 december 2018. De loan-to-value, die

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

²² De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 49,9% per 31 maart 2019.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2019 bedraagt 4,5 jaar²³. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,2 jaar²⁴. Op 31 maart 2019 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 250 miljoen euro²⁵.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,3% in het eerste kwartaal van 2019. De Interest Coverage Ratio²⁶ is gelijk aan 4,3x voor dezelfde periode tegenover 4,6x voor het volledige boekjaar 2018. De indekkingsgraad of hedge ratio²⁷, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 88% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,1 jaar.

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

²⁴ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,4 jaar.

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

²⁶ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

²⁷ Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

4. Vooruitzichten²⁸

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

Deze verwachtingen worden hoofdzakelijk gedreven door de sterke groei van de portefeuille in 2018 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2019 ten volle zullen renderen. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn van circa 560.000 m² en een verwachte investering van 336 miljoen euro die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2019.

In 2019 komen 15% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen 80% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2019.

Voor de verwachte groei in 2019 op basis van de verdere uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad van circa 53% per eind 2019 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,2%.

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

5. Financiële overzicht – Kerncijfers 31 maart 2019 – analytisch (resultaten en balans)

5.1 Geconsolideerde resultaten

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q1 2019	Q1 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	49.099	41.198	7.901	19,2%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	190	0	190	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	2.374	1.930	444	23,0%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.460	-1.769	-690	n.r.
Vastgoedresultaat	49.203	41.358	7.844	19,0%
Vastgoedkosten	-1.796	-1.510	-287	19,0%
Algemene kosten van de vennootschap	-2.689	-2.200	-489	22,3%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	44.717	37.649	7.068	18,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-9.672	-7.519	-2.153	28,6%
Belastingen op EPRA-winst	-656	-86	-569	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-230	-225	-5	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	119	96	23	n.r.
Minderheidsbelangen	-878	-442	-436	98,8%
EPRA-winst	33.400	29.473	3.928	13,3%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	24.331	12.575	11.756	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-235	-122	-113	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1.069	-574	-495	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-493	0	-493	n.r.
Resultaat op de portefeuille	22.535	11.879	10.656	n.r.
Minderheidsbelangen	-152	-355	203	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	22.383	11.524	10.859	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15.964	3.471	-19.436	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15.964	3.471	-19.436	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-15.964	3.471	-19.436	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.210	-1.074	-137	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.210	-1.074	-137	n.r.
Minderheidsbelangen	33	33	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.178	-1.041	-137	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	39.639	44.191	-4.553	n.r.
Minderheidsbelangen	-997	-764	-233	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	38.642	43.428	-4.786	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q1 2019	Q1 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,45	1,34	0,11	8,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,97	0,52	0,45	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,69	0,16	-0,85	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,05	-0,05	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,68	1,97	-0,30	n.r.
EPRA-winst ²	1,45	1,34	0,11	8,2%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.061.390	22.009.277	1.052.113	4,8%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.061.390	22.009.277	1.052.113	4,8%

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

5.2 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	31.03.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	238	252	-14	n.r.
Vastgoedbeleggingen	3.389.516	3.299.864	89.653	2,7%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	122.064	120.426	1.638	1,4%
Financiële vaste activa	7.281	7.877	-596	-7,6%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.856	4.972	-116	-2,3%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	10.262	10.636	-374	-3,5%
Vaste activa	3.534.217	3.444.026	90.192	2,6%
Activa bestemd voor verkoop	4.127	739	3.387	n.r.
Handelsvorderingen	20.926	9.987	10.939	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21.013	18.990	2.023	n.r.
Kas en kasequivalenten	5.241	1.724	3.518	n.r.
Overlopende rekeningen	9.536	7.867	1.670	n.r.
Vlottende activa	60.843	39.307	21.536	n.r.
Totaal activa	3.595.060	3.483.333	111.727	n.r.
Kapitaal	176.664	176.684	-20	0,0%
Uitgiftepremies	646.286	646.286	0	0,0%
Reserves	758.098	428.767	329.331	76,8%
Nettoresultaat van het boekjaar	38.642	328.784	-290.142	-88,2%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.619.691	1.580.521	39.169	2,5%
Minderheidsbelangen	30.984	29.994	990	3,3%
Eigen vermogen	1.650.675	1.610.516	40.159	2,5%
Langlopende verplichtingen	1.687.736	1.577.336	110.400	7,0%
Langlopende financiële schulden	1.570.095	1.476.586	93.509	6,3%
Andere langlopende verplichtingen	117.641	100.750	16.891	16,8%
Kortlopende verplichtingen	256.650	295.481	-38.831	-13,1%
Kortlopende financiële schulden	173.222	221.165	-47.943	-21,7%
Andere kortlopende verplichtingen	83.428	74.316	9.112	12,3%
Verplichtingen	1.944.386	1.872.817	71.569	3,8%
Totaal passiva	3.595.060	3.483.333	111.727	3,2%

Kernratio's	31.03.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	70,2	68,5	1,7	2,5%
EPRA NAV	73,5	71,2	2,3	3,3%
Koers van het aandeel	143,0	115,2	27,8	24,1%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	94,5%	61,9%	32,6%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	3.544,5	3.449,6	94,9	2,7%
Loan-to-value	49,9%	50,0%	-0,1%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	51,8%	51,8%	0,0%	n.r.

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

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

6. Financiële overzicht – Balans en resultatenrekening 31 maart 2019 - IFRS

6.1 Resultatenrekening

Resultatenrekening (in euro x 1 000)	Q1 2019	FY 2018	Q1 2018
Huurinkomsten	49.124	175.822	41.210
Met verhuur verbonden kosten	165	-1.816	-12
Nettohuurresultaat	49.289	174.006	41.198
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.151	10.978	6.745
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	0	54	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.112	-13.175	-9.004
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.874	16.061	2.419
Vastgoedresultaat	49.203	187.923	41.358
Technische kosten	-1.086	-4.059	-945
Commerciële kosten	-174	-831	-215
Beheerskosten vastgoed	-536	-1.381	-350
Vastgoedkosten	-1.796	-6.271	-1.510
Operationeel vastgoedresultaat	47.406	181.652	39.849
Algemene kosten van de vennootschap	-2.689	-10.097	-2.200
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.210	-4.937	-1.074
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	43.507	166.618	36.575
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-235	787	-122
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	24.331	213.811	12.575
Operationeel resultaat	67.603	381.215	49.029
Financiële inkomsten	272	324	76
Netto-intrestkosten	-9.634	-32.517	-7.455
Andere financiële kosten	-310	-819	-140
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.964	-9.027	3.471
Financieel resultaat	-25.636	-42.039	-4.048
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-374	466	96
Resultaat vóór belastingen	41.593	339.642	45.077
Belastingen	-1.954	-5.796	-885
Nettoresultaat	39.639	333.846	44.191
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	997	5.063	764
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	38.642	328.784	43.428
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	23.061.390	22.379.427	22.009.277
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,68	14,69	1,97
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,68	14,69	1,97

6.2 Geconsolideerde balans

Balans - Activa (in euro x 1 000)	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Vaste activa	3.534.217	3.444.026	2.869.199
Immateriële vaste activa	238	252	156
Vastgoedbeleggingen	3.389.516	3.299.864	2.727.780
Andere materiële vaste activa	122.064	120.426	114.441
Financiële vaste activa	7.281	7.877	16.071
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.856	4.972	4.428
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	262
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	10.262	10.636	6.062
Vlottende activa	60.843	39.307	38.694
Activa bestemd voor verkoop	4.127	739	1.867
Handelsvorderingen	20.926	9.987	15.941
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21.013	18.990	12.998
Kas en kasequivalenten	5.241	1.724	1.895
Overlopende rekeningen	9.536	7.867	5.993
Totaal activa	3.595.060	3.483.333	2.907.893

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Eigen vermogen	1.650.675	1.610.516	1.306.700
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.619.691	1.580.521	1.280.802
Kapitaal	176.664	176.684	168.873
Uitgiftepremies	646.286	646.286	545.154
Reserves	758.098	428.767	523.347
Nettoresultaat van het boekjaar	38.642	328.784	43.428
II. Minderheidsbelangen	30.984	29.994	25.898
Verplichtingen	1.944.386	1.872.817	1.601.193
I. Langlopende verplichtingen	1.687.736	1.577.336	1.318.075
Voorzieningen	357	359	657
Langlopende financiële schulden	1.570.095	1.476.586	1.271.585
Andere langlopende financiële verplichtingen	111.420	96.184	45.833
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	5.864	4.207	0
II. Kortlopende verplichtingen	256.650	295.481	283.119
Kortlopende financiële schulden	173.222	221.165	226.308
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	168	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	58.115	47.314	37.974
Andere lasten kortlopende verplichtingen	9.338	7.724	4.908
Overlopende rekeningen	15.807	19.110	13.928
Totaal passiva	3.595.060	3.483.333	2.907.893

7. EPRA Performance measures²⁹

7.1 EPRA-winst

in euro (x 1 000)

	Q1 2019	Q1 2018
Winst per IFRS-resultatenrekening	38.642	43.428
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	-23.121	-11.501
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-24.331	-12.575
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.210	1.074
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	235	122
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	15.964	-3.471
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	1.069	574
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	493	0
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	119	322
EPRA-winst	33.400	29.473
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.061.390	22.009.277
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,45	1,34

7.2 EPRA NAV

in euro (x 1 000)

	31.03.2019	31.12.2018
IFRS NAV	1.619.691	1.580.521
IFRS NAV/aandeel (in euro)	70,2	68,5
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	1.619.691	1.580.521
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	67.900	51.936
(v.a) uitgestelde belastingen	7.922	8.710
EPRA NAV	1.695.513	1.641.168
Aantal aandelen	23.061.390	23.061.390
EPRA NAV per aandeel (in euro)	73,5	71,2
EPRA NAV	1.695.513	1.641.168
omvat:		
i. reële waarde van financiële instrumenten	-67.900	-51.936
ii. reële waarde van financiële schulden	-8.084	-8.066
iii. uitgestelde belastingen	-7.922	-8.710
EPRA NNAV	1.611.607	1.572.455
Aantal aandelen	23.061.390	23.061.390
EPRA NNAV per aandeel (in euro)	69,9	68,2

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

7.3 EPRA-kostratio

in euro (x 1 000)

		Q1 2019	Q1 2018	
Inclusief:				
I.	Operationele kosten (IFRS)	5.253	4.206	
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-253	-259	
IV.	Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	-74	-266	
V.	Operationele kosten van joint ventures	6	2	
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):				
VI.	Afschrijvingen	-236	-208	
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	4.698	3.476
IX.	Directe leegstandskosten	-170	-153	
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	4.529	3.323
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)	48.476	40.932	
XII.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures	208	219	
	Brutohuurinkomsten	C	48.684	41.151
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	9,6%	8,4%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,3%	8,1%

7.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1 000)

		31.03.2019	31.12.2018	
	Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	3.389.516	3.299.864	
	Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	31.814	29.796	
	Activa bestemd voor verkoop	4.724	2.620	
	Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies	-316.213	-318.257	
	Afgewerkte vastgoedportefeuille	3.109.841	3.014.022	
	Toelage voor geraamde aankoopkosten	134.139	128.903	
	Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	3.243.981	3.142.926
	Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten	201.018	195.387	
	Vastgoedkosten	-7.999	-6.271	
	Geannualiseerde nettohuurgelden	A	193.019	189.116
	Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0	
	Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	193.019	189.116
	EPRA NIY	A/B	6,0%	6,0%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,0%	6,0%

8. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures³⁰

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

in euro (x 1 000)

	Q1 2019	Q1 2018
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	24.331	12.575
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-235	-122
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-1.069	-574
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-493	0
Resultaat op de portefeuille	22.535	11.879
Minderheidsbelangen	-152	-355
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	22.383	11.524

8.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

in euro (x 1 000)

	Q1 2019	Q1 2018
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	39.338	38.799
Projecten	8.594	2.020
Aankopen	1.225	295
Verkopen	0	329
Totaal	49.157	41.444
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-223	-233
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	190	0
Huurinkomsten (IFRS)	49.124	41.211

³⁰ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk '7. EPRA Performance measures'.

8.3 Gemiddelde kost van de schuld

in euro (x 1 000)	Q1 2019	FY 2018
Financieel resultaat	-25.636	-42.039
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15.964	9.027
Geactiveerde intercalaire intresten	-632	-4.417
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	574	0
Overige financiële kosten en opbrengsten	-88	-324
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-34	-87
Effectieve financiële lasten (A)	-9.852	-37.840
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.720.534	1.571.037
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	12.525	19.389
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.733.060	1.590.425
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,3%	2,4%

8.4 Operationele marge

in euro (x 1 000)	Q1 2019	Q1 2018
Vastgoedresultaat (IFRS)	49.203	41.358
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	44.717	37.649
Operationele marge	90,9%	91,0%

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

in euro (x 1 000)	Q1 2019	Q1 2018
Financieel resultaat	-25.636	-4.048
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15.964	-3.471
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-9.672	-7.519

8.6 Hedge ratio

in euro (x 1 000)

	31.03.2019	31.12.2018
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.174.055	1.174.618
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7.017	7.072
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	366.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.547.571	1.548.190
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.743.317	1.697.751
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	12.413	12.637
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.755.730	1.710.389
Hedge ratio (A/B)	88%	91%

8.7 Schuldgraad

in euro (x 1 000)

	31.03.2019 (IFRS)	31.03.2019 (proportioneel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.944.386	1.966.190	1.872.817	1.893.778
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	357	357	359	359
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	70.438	70.438	55.188	55.188
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	5.864	7.000	4.207	5.405
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen				
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten				
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	15.807	15.976	19.110	19.062
Totale schuldenlast	A 1.851.920	1.872.419	1.793.954	1.813.764
Totale activa van de balans	3.595.060	3.616.864	3.483.333	3.504.293
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.538	2.538	3.252	3.252
Totaal activa	B 3.592.522	3.614.326	3.480.081	3.501.041
Schuldratio	A/B 51,5%	51,8%	51,5%	51,8%

8.8 Loan-to-value

in euro (x 1 000)

	31.03.2019 (IFRS)	31.12.2018 (IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden	1.743.317	1.697.751
Kas en kasequivalenten	5.241	1.724
Netto financiële schulden	A 1.738.076	1.696.027
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	3.352.784	3.259.152
Reële waarde van de zonnepanelen	118.453	117.366
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	15.005	15.460
Totale portefeuille	B 3.486.242	3.391.978
Loan-to-value	A/B 49,9%	50,0%



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

Mickaël Van den Hauwe
CFO

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

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ruim 4,5 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 200 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.eu.

WDP 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.