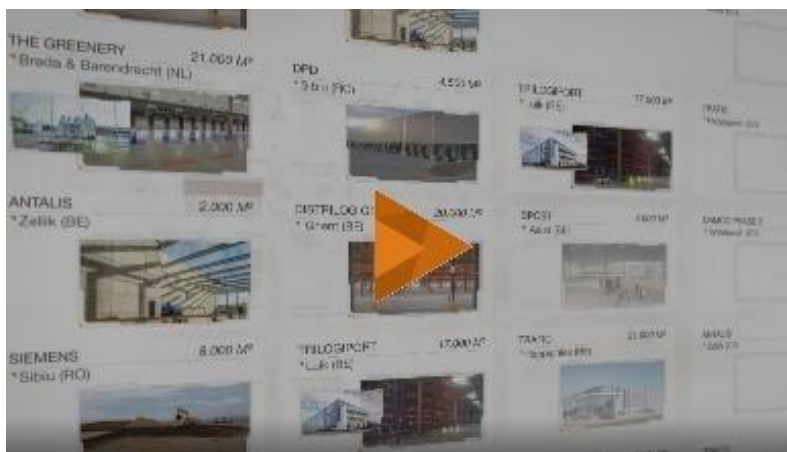




1. Samenvatting

- De EPRA-winst¹ over 2016 bedraagt 100,8 miljoen euro, met name een stijging met 10,8% in vergelijking met 2015 (90,9 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over 2016 stijgt tot 5,30 euro, een stijging met 6% tegenover 5,00 euro in 2015. De onderliggende stijging bedraagt 9%³ ten opzichte van 2015, exclusief 0,15 euro aan éénmalige huurverbrekingsvergoedingen in 2015 en ligt in lijn met de verwachtingen zoals geactualiseerd bij de kapitaalverhoging eind 2016.
- Het nettoresultaat (IFRS) over 2016 bedraagt 130,2 miljoen euro in vergelijking met 142,7 miljoen euro in 2015. Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel over 2016 bedraagt 6,86 euro, tegenover 7,85 euro in 2015.
- Voorgestelde dividendstijging met 6% tot 4,25 euro bruto per aandeel over 2016 (met de mogelijkheid tot keuzedividend) op basis van een lage uitkeringsgraad.
- De bezettingsgraad⁴ bedraagt 97,0% op 31 december 2016. Hierdoor stijgt de bezettingsgraad opnieuw richting het niveau dat werd opgetekend per einde 2015 (97,5%), na de gedeeltelijke herverhuur van de V&D-site te Nieuwegein in Nederland eind december 2016. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2016 bedraagt de schuldgraad (IFRS⁵, respectievelijk proportioneel) 49,2% (50,5%) tegenover 55,7% (56,8%) per 31 december 2015, een sterke daling na de succesvolle kapitaalverhoging in het najaar van 2016.
- De EPRA NAV⁶ bedraagt 51,2 euro op 31 december 2016, tegenover 44,9 euro op 31 december 2015. De IFRS NAV bedraagt 48,4 euro op 31 december 2016, tegenover 41,5 euro op 31 december 2015.

In overeenstemming met de richtlijnen die recent door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden voortaan 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 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 Onderliggende stijging van 9% ten opzichte 4,85 euro in 2015 (zijnde 5,00 euro gepubliceerde EPRA-winst per aandeel exclusief 0,15 euro aan éénmalige huurverbrekingsvergoedingen in 2015).

⁴ 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.

⁵ ▼ 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.

- Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt heden circa 350 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. Op 31 december 2016 is de waarde van de portefeuille gestegen tot ruim 2 miljard euro.
- WDP kan bogen op een sterke financiële positie, gebaseerd op de succesvolle kapitaalverhoging in het najaar van 2016 (die heeft geleid tot een daling van de schuldgraad tot circa 50%), een actief beheer van de hedges (ruim 90% van de kredieten zijn ingedekt tegen de stijgende rente) en een sterke liquiditeitsbuffer (met name 300 miljoen euro onbenutte kredietlijnen ter financiering van de verdere groei).
- Voor 2017 verwacht WDP een EPRA-winst van minstens 5,35 euro per aandeel, stabiel tegenover 2016, ondanks een stijging van 14% in het verwacht gemiddeld aantal uitstaande aandelen⁷ hoofdzakelijk ten gevolge van de recente kapitaalverhoging. 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 2018.⁸
- 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%.

⁶ ▼ 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.

⁷ Inclusief het verwachte keuzedividend van 2017.

⁸ 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 zonneschijn.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens 2016

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 december 2016 heeft de portefeuille een bezettingsgraad van 97,0%. Dit is na de gedeeltelijke herverhuring van de V&D-site te Nieuwegein in Nederland eind december 2016 aan Fiege. Van de 13% huurcontracten die in 2016 op eerstvolgende vervaldatum zijn gekomen, kon 97% verlengd worden. De resterende 3% is opgenomen als leegstand in de gepubliceerde bezettingsgraad van 97,0%. Dit bevestigt het vertrouwen van de klanten.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

2.2.1. Aankopen

De vermelde aankopen zijn geschied voor een totaalbedrag van circa 130 miljoen euro, tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze aankopen genereren een globaal brutohuurrendement van circa 7,25%.

België

Londerzeel: WDP, reeds eigenaar van twee panden verhuurd aan Colfridis te Londerzeel en Bornem, heeft eind september 2016 drie sites van in totaal 35.000 m² in het industrieterrein te Londerzeel aan zijn portefeuille toegevoegd. Deze sale and rent back-operatie gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen van Colfridis Real Estate BVBA en betreft een investeringsbudget van circa 22 miljoen euro. Het nieuw verworven pakket aan gebouwen omvat twee sites (waarvan een gekoeld magazijn en een diepvriesmagazijn) die voor een looptijd van tien jaar vast worden gehuurd door DistriLog Group. De derde site betreft een locatie voor herontwikkeling van ongeveer 4 ha, nog verhuurd tot einde Q3 2017. WDP voorziet een jaarlijkse huurinkomstestroom van circa 2 miljoen euro, die weliswaar vanaf het vierde kwartaal van 2017 zal terugvallen naar 1,3 miljoen euro, wanneer gestart wordt met de bovengenoemde herontwikkeling. DistriLog Group neemt ook de huurcontracten van de WDP-panden van Colfridis te Londerzeel en Bornem over.

Puurs, Schoonmansveld: sale and (partiële) rent back-operatie van de site voor Neovia Logistics Services, gespecialiseerd in de logistieke dienstverlening aan de automobielsector (waaronder spare parts). Deze locatie omvat een gebouw van circa 35.000 m², strategisch gelegen op het kruispunt van de A12 en de Rijksweg. Het investeringsbedrag betreft 17 miljoen euro. Het gebouw werd eind november 2016 aangekocht.

Nederland

Begin maart 2016 kondigde WDP de aankoop van vier nieuwe sites in Nederland aan met een globaal investeringsbudget voor WDP van circa 37 miljoen euro:

Duiven, Typograaf 2: high security-pand van in totaal circa 1.100 m² dat is verhuurd aan de Cash Solutions-afdeling van G4S voor een termijn van ruim twaalf jaar.

Amsterdam, Maroestraat 81: opnieuw een high security-pand van in totaal circa 2.300 m² dat eveneens is verhuurd aan de Cash Solutions- en Cash Management-afdeling van G4S voor eenzelfde periode.

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan: een oppervlakte van circa 7 ha aan grondpotentieel, grenzend aan de bestaande WDP-locatie voor huurder MRC Transmark in het Prisma Bedrijvenpark, logistieke hotspot in Nederland en centraal gelegen in de Randstad. WDP kon dit ontwikkelingspotentieel binnen het jaar volledig commercialiseren.⁹

Schiphol, Folkstoneweg 65: air freight pand van ongeveer 8.300 m², gelegen in tweede lijn op de luchthaven van Schiphol. Het pand is verhuurd aan internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel op basis van een huurcontract van ruim vijf jaar vast, die op deze locatie onder meer de overslag van bloemen voor grote sierteelthandelaren – een strategische logistieke niche op de luchthaven van Schiphol – verzorgt.

Bijkomend werden in de loop van 2016 volgende aankopen gerealiseerd:

Barendrecht, Dierensteinweg 30: aankoop eind maart 2016 van het gebouw C-D, gelegen in het verlengde van de projecten in uitvoering op deze locatie¹⁰, meteen een versterking van het partnership van WDP en The Greenery. Het totale investeringsbudget bedraagt circa 11 miljoen euro.

Alphen aan den Rijn, Antonie van Leeuwenhoekweg: aankoop midden september 2016 van een bestaand magazijn met kantoren van ruim 14.000 m². De site is gelegen naast het gebouw in eigendom van WDP dat is verhuurd aan Iron Mountain. Het investeringsbudget voor deze transactie bedraagt 7 miljoen euro. De ruimte wordt gehuurd door supermarktketen Hoogvliet ten behoeve van zijn e-commerce-activiteiten.

Oud-Beijerland, A. Flemingstraat 2: sale and rent back-operatie midden december 2016 van een bestaande site voor Mediq met een oppervlakte van circa 14.000 m². Mediq tekent hiervoor in op een huurcontract van twee jaar. Het investeringsbedrag voor WDP van deze aankoop bedraagt ongeveer 6 miljoen euro.

De Lier, Jorghem van der Houtweg: in het kader van zijn partnership met The Greenery, heeft WDP een terrein met bijhorende 21.000 m² aan gebouwen verworven, voorheen in eigendom van The Greenery en verhuurd aan De Jong, dat er de kartonverpakking voor The Greenery verzorgt. De Jong

⁹ De verschillende projecten worden beschreven onder '2.4. Projecten in uitvoering – Nederland'.

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

tekent in op een huurcontract van acht jaar voor de bestaande gebouwen. WDP bekijkt hoe de site naar de toekomst toe kan worden herontwikkeld in samenwerking met De Jong. De finale closing van deze aankoop, een investering van ongeveer 9 miljoen euro, is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2017. Deze locatie in Hoek van Holland is, na Barendrecht, een tweede belangrijke hub voor de AGF-sector¹¹.

Luxemburg

WDP voegde midden 2016 een nieuwe kernmarkt aan zijn vastgoedportefeuille toe, met name het Groothertogdom Luxemburg.

WDP wordt mede-eigenaar van een vennootschap die eigenaar is van een bestaand gebouw van ongeveer 26.000 m² in eigendom van de joint venture S.O.L.E.I.L. S.A. Deze site wordt verhuurd aan Ampacet, een wereldwijde producent van basismengsels voor kleurstoffen voor plastic materialen. De productieactiviteiten van Ampacet zijn gevestigd in de buurt van de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud* in Bettembourg-Dudelange. Vanuit het gehuurde gebouw, verzorgt Ampacet zijn leveringen aan de EMEA-regio. Bovendien biedt de site van S.O.L.E.I.L., gelegen in de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud*, een onmiddellijk bijkomend uitbreidingspotentieel van 26.000 m² (in functie van toekomstige voorverhuringen).

Het investeringsbedrag (op basis van 100% van de investering) bedraagt circa 22 miljoen euro. Ampacet huurt de bestaande ruimte op basis van een huurcontract met een resterende looptijd van drie jaar.

Deze acquisitie zal gebeuren door middel van de aankoop van 55% van de aandelen in de joint venture S.O.L.E.I.L. SA. De overige 45% is in handen van het Groothertogdom Luxemburg die joint venture partner zal blijven. De closing van de transactie is voorzien voor het einde van het eerste kwartaal van 2017 en is onderhevig aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. S.O.L.E.I.L. S.A. is actief in de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud* in Bettembourg-Dudelange. Deze logistieke zone is uitgerust met een multimodale terminal (spoor/weg) die de handling voorziet van containers, verwisselbare laadbakken en opleggers van de weg naar het spoor en omgekeerd.

In de directe nabijheid van de Cargo-luchthaven van Luxembourg, neemt WDP bovendien een optie op een concessiegrond met ontwikkelingspotentieel voor een gebouw van ongeveer 50.000 m² in functie van voorverhuring. Het betreft een perceel met een oppervlakte van circa 9 ha, eigendom van het Groothertogdom Luxemburg, gelegen in de logistieke zone *Eurohub Centre*, te Contern. De commercialisatie van deze locatie is lopende.

Roemenië¹²

Cluj-Napoca (1): nieuwbouwmagazijn van 5.000 m² voor logistiek dienstverlener KLG, op basis van een huurcontract van vijf jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt 2,5 miljoen euro.

¹¹ 'AGF' staat voor 'Aardappelen, Groenten en Fruit'.

¹² Op basis van 100% van de investering.

Cluj-Napoca (2): nieuwbouwproject voor Gebrüder-Weiss met een oppervlakte van 2.400 m² (met bijkomende uitbreiding in de toekomst). De huurder tekent in op een huurcontract van vijf jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt 2,0 miljoen euro.

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. 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.¹³ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 36%.

Bijkomend werd gedurende 2016 de verkoop gerealiseerd van twee stukken grond te Nijvel, drie stukken grond te Wieze en een gedeelte van de grond te Paulesti in Roemenië.

Momenteel staat een bedrag van 1,4 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een gebouw te Estampuis, rue du Pont Bleu 21 waarvan de akte begin 2017 zal worden verleden.

2.3. Projecten die in de loop van 2016 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2016 een aantal voorverhuurde projecten opleveren. Het brutohuurrendement van deze afgewerkte projecten bedraagt circa 7,5% voor een totaal investeringsbudget voor WDP van ongeveer 110 miljoen euro.

België

Willebroek, Victor Dumonlaan 32: realisatie van een tweede fase van deze logistieke site voor huurder Damco, alsmede een derde fase in functie van voorverhuring met een totale oppervlakte van 25.000 m². Het investeringsbedrag betreft circa 14 miljoen euro.

WDPort of Ghent: eerste project op deze multimodale locatie in samenwerking met partner Havenbedrijf Gent, met name de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van ruim 20.000 m² voor Distilog Group (een investering van circa 10 miljoen euro).

Heppignies, rue de Capilône 6: realisatie van ruim 21.000 m² opslagruimte met kantoren op de bestaande gronden nabij de luchthaven van Charleroi voor retailer Trafic op basis van een langetermijncontract van achttien jaar met driejaarlijkse opzegmogelijkheid vanaf negen jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

Aalst, Wijngaardveld 3-5: de bestaande locatie werd aangepast en uitgebreid in functie van het nieuwe mailcenter voor bpost. Het magazijn omvat een oppervlakte van ongeveer 4.000 m². De

¹³ Zie persbericht van 30 april 2015.

ruimte wordt gehuurd op basis van een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.

Nijvel, chaussée de Namur 66: in functie van de activiteiten van de nieuwe huurder Dockx Rental, werd een gedeelte van het bestaande gebouw (ruim 4.000 m² met bijkomende buitenopslag) aangepast. De ruimte wordt gehuurd op basis van een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 0,5 miljoen euro.

Zellik, Z4 Broekooi 290: de bestaande productiehal voor huurder Antalis werd aangepast tot een logistieke hal van ongeveer 2.000 m². Antalis tekent in op een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.

Luik, Trilogiport: op concessiegrond in de haven van Luik, nam logistiek dienstverlener Tempo Log Belgium, dochter van de Franse groep Tempo One, zijn intrek in een distributiecentrum van circa 17.000 m² op basis van een huurcontract van negen jaar, met eerste opzegmogelijkheid na zes jaar. Tempo Log Belgium zal vanuit Luik instaan voor de opslag en verdeling van teenslippers van het merk Havaianas, die door de Braziliaanse groep Alpargatas op de markt worden gebracht, over de regio Noordwest-Europa. Het investeringsbudget bedraagt circa 8 miljoen euro voor WDP.

Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 27: herontwikkeling van de bestaande site tot een nieuw gekoeld magazijn met kantoren van circa 10.000 m² voor opslag en distributie door Greenyard (op basis van een huurcontract van twintig jaar) met een investeringsbudget van 11 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 door 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 met finale oplevering voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2017. Samen is dit goed voor in totaal 40.000 m². Het investeringsbudget voor het volledige project bedraagt circa 18 miljoen euro.

Breda, IABC: nieuwbouwlocatie van circa 12.000 m². De locatie is ingericht als Zachtfruit DC voor The Greenery. De huurder tekende in op een contract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen.

Frankrijk

Lille - Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock: realisatie van de resterende 24.000 m² aan logistieke magazijnruimte, waarvan een oppervlakte van 6.000 m² op lange termijn is gehuurd door ID Logistics (dat op deze locatie zijn bestaande ruimte aldus uitbreidt) en 18.000 m² door Simastock. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro. Na oplevering is deze locatie uitgebouwd tot

een site van 60.000 m².

Roemenië¹⁴

Ramnicu Valcea (1): strategisch gelegen langs de Europese Corridor IV – een van de pan-Europese corridors, belangrijk binnen de transportsector – heeft Faurecia, wereldspeler inzake de ontwikkeling en toelevering van auto-onderdelen, zijn intrek genomen in een nieuw magazijn van circa 12.000 m² op basis van een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 8 miljoen euro.

Sibiu (1): een logistiek warehouse van ongeveer 8.000 m² voor toelevering aan de treinsector door huurder Siemens, gelegen langs de Europese Corridor IV en in de directe nabijheid van Sibiu's internationale luchthaven. Siemens gaat hiervoor een huurengagement van tien jaar vast aan. Het investeringsbudget bedraagt circa 5 miljoen euro.

Sibiu (2): strategische hub voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m² en een ruime parking op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.

Brasov: op de bestaande site is een nieuwbouwproject van ongeveer 2.000 m² gerealiseerd voor eMAG. De huurder tekent in op een contract van vijf jaar met optie tot éénmalige opzegging na drie jaar. Het investeringsbedrag bedraagt ruim 1 miljoen euro.

Braila (fase 2): Yazaki heeft zijn bestaande oppervlakte uitgebreid met een nieuw gedeelte van ongeveer 26.000 m² op basis van een huurcontract van vijftien jaar met optie tot éénmalige opzegging na tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ruim 14 miljoen euro. De huurtermijn voor fase 1 wordt hernieuwd voor dezelfde periode als fase 2. In totaal beschikt Yazaki over een oppervlakte van ruim 42.000 m².

Ramnicu Valcea (2): een magazijn met kantoren van circa 7.000 m², gerealiseerd voor Bekaert Deslee. Het huurcontract heeft een looptijd van vijftien jaar en drie maanden met eerste opzegmogelijkheid vanaf het tiende jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.

2.4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 175 miljoen euro een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,80%.

België

Zellik, Z4 Broekooi 290: nadat huurder Antalis zich terugplooiëde naar een kleiner, meer aangepast gebouw¹⁵, wordt de resterende, vrijgekomen ruimte herontwikkeld tot een service center op maat

¹⁴ Op basis van 100% van de investering.

¹⁵ Zie ook '2.3. Projecten die in de loop van 2016 werden afgewerkt – België'.

van Euro Pool System. In totaal zal een oppervlakte van 30.000 m² (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.¹⁶

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 door 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 m². Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro.

Barendrecht, Dierensteinweg 30: in het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D¹⁷ zal deze locatie worden herontwikkeld met een toekomstige bruto vloeroppervlakte van circa 23.700 m² 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.

Oosterhout, Denariusstraat: nieuwbouwlocatie van ongeveer 10.000 m² voor Brand Masters, specialist in de ontwikkeling en distributie van chocolade en zoetwaren, op basis van een elfjarig huurcontract. De oplevering is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2017. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro.

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan: begin 2016 kocht WDP een grondpositie van circa 7 ha op deze locatie. Voor Mediq wordt een distributiecentrum van ongeveer 25.000 m² opgericht, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2017. Voor Total Exotics wordt bovendien een warehouse op maat opgericht van circa 6.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2018, op basis van een huurcontract van twaalf jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zes jaar). 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 staat in voor de organisatie van de logistiek van medische hulpmiddelen voor Medtronic. De nieuwbouw, volledig GDP-compliant¹⁸, betreft in de eerste fase die nu zal worden gerealiseerd een oppervlakte van ruim 33.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. CEVA tekent in op een basishuurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 32 miljoen euro.

¹⁶ Zie persbericht van 24 mei 2016.

¹⁷ Zie het 'Halfjaarlijks financieel verslag 2016'.

¹⁸ '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.

Veghel, Marshallweg 2: gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG-campus voor Kuehne + Nagel, reeds eigendom van WDP. Deze gefaseerde herontwikkeling betreft 31.000 m² aan oude opslagruimte die wordt vervangen door een gloednieuw state of the art distributiecentrum van in totaal ongeveer 35.000 m². 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 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. Het investeringsbudget voor dit project bedraagt circa 30 miljoen euro.

Roemenië¹⁹

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 m² uitgerust met een mezzanine van nog eens 6.000 m² en bijkomend een voorziene uitbreiding van 10.000 m². 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 een retailer die er na oplevering (voorzien in het vierde kwartaal van 2017) zijn intrek zal nemen in een distributiecentrum van ongeveer 11.000 m² met uitbreiding tot 16.000 m² op basis van een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 8 miljoen euro.

Timisoara: internationale logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel zal zijn intrek nemen in een nieuw te ontwikkelen distributiecentrum van circa 5.000 m² 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 11.000 m² met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2018. Profi tekent in op een langetermijn huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

¹⁹ Op basis van 100% van de investering.

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 m² op basis van een huurcontract met een looptijd van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro.

Oarja: de bestaande huurder Röchling wenst zijn huidige oppervlakte aan magazijnruimte te verdubbelen. Tegen Q4 2017 zal aldus ruim 7.700 m² aan distributieruimte worden opgeleverd op basis van een langetermijn huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 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.

2.6. WDP opgenomen in de AMX-index op Euronext Amsterdam

In het verlengde van de bijkomende notering van het WDP-aandeel op Euronext Amsterdam, is WDP per 21 maart 2016, als eerste logistiek vastgoedbedrijf, opgenomen in de AMX-index. De Amsterdam Midcap Index (AMX) is de aandelenindex van de Amsterdamse effectenbeurs die de middelgrote aandelen vertegenwoordigt.

2.7. Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT-statuu

In Nederland heeft WDP, via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V., het fiscaal transparant statuut van Fiscale Beleggingsinstelling of FBI. De voorwaarden daarvan hangen onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur. De Nederlandse fiscale administratie heeft aan WDP aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V. aan een nieuwe aandeelhouderstoets dient onderworpen te worden, waarbij zij meer bepaald zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. In dat kader lopen momenteel gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden.²⁰

²⁰ Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 0,15 euro per aandeel van het EPRA-winst (circa 3%). Deze maximale theoretische impact werd

2.8. Beheer van financiële middelen

In 2016 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 250 miljoen euro netto. Voorafgaandelijk werd een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan de investeringsverplichtingen, en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen. Zo werden de nettokapitaaluitgaven quasi volledig met nieuw eigen vermogen gefinancierd voor een bedrag van 238 miljoen euro (via het keuzedividend, de gereserveerde winsten en de kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht) en het saldo via nieuwe schulden en de private plaatsing van obligaties, via dewelke tevens een buffer van onbenutte kredietlijnen kon worden gehandhaafd van circa 300 miljoen euro. Daarnaast werd tevens geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2017-18. De schuldgraad (IFRS, respectievelijk proportioneel) is gedaald tot 49,2% (50,5%) per 31 december 2016.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2016 achtereenvolgens via:

Verhoging kredietpakket ABN AMRO met 25 miljoen euro

WDP kon zijn kredietpakket bij ABN AMRO verhogen met een financiering van 25 miljoen euro met een looptijd van 2+2 jaar.

Private plaatsing van obligaties met een looptijd van tien jaar voor een totaalbedrag van 60 miljoen euro

De obligaties werden voor 37,1 miljoen euro of 62% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 22,9 miljoen euro of 38% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet bieden een jaarlijks brutorendement van 2,50%. De obligaties met een variabele rentevoet bieden een jaarlijks variabel brutorendement gebaseerd op Euribor 3 maanden plus kredietmarge.

Keuzedividend ten belope van circa 33 miljoen euro²¹

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ruim 60% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidt tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 33 miljoen euro door middel van de creatie van 449.223 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 73,00 euro.

Herfinanciering kredietlijnen ABN AMRO voor 62,5 miljoen euro

WDP kon met ABN AMRO de verlenging van een bestaand krediet van 62,5 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt begin april 2017. De verlenging gebeurt voor twee jaar, met een verlengingsoptie van twee jaar.

Herfinanciering kredietlijn BNP Paribas Fortis voor 25 miljoen euro

berekend in het door WDP niet waarschijnlijk geachte geval dat de gesprekken met de Nederlandse fiscale administratie niet op redelijke wijze zouden kunnen worden afgerond, en zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

²¹ Zie persbericht van 20 mei 2016.

WDP kon met BNP Paribas Fortis de herfinanciering van het bestaande krediet van 25 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt begin juli 2017. Het bestaande krediet wordt vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van zeven jaar.

Herfinanciering kredietlijn Belfius Bank voor 25 miljoen euro

WDP kon met Belfius Bank de herfinanciering van het bestaande krediet van 25 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt eind september 2017. Het bestaande krediet wordt vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van zeven jaar.

Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door BNP Paribas Fortis

WDP kon, via WDP Development RO, een lening afsluiten met BNP Paribas Fortis ter financiering van de Roemeense activiteiten. Het betreft een bullet lening van 25 miljoen euro met een looptijd van zes jaar.

Toekenning nieuw kredietpakket van 50 miljoen euro door Natixis

WDP start een samenwerking met Natixis die een kredietpakket zal verschaffen van 50 miljoen euro, bestaande uit twee leningen van elk 25 miljoen euro met een looptijd van zeven jaar (5+1+1). Deze samenwerking volgt op een eerdere samenwerking van 25 miljoen euro met Caisse d'Epargne, met dewelke Natixis samen behoort tot de Franse Groupe BPCE.

Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht van circa 178 miljoen euro

WDP lanceerde op 16 november 2016 een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht via de uitgifte van 2.369.560 nieuwe aandelen. De openbare aanbidding werd voorafgegaan door een private plaatsing onder voorbehoud van een volledige claw-back door bestaande aandeelhouders in een accelerated bookbuilding (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) waarin de uitgifteprijs werd bepaald op 75,00 euro per aandeel, resulterend in een totaal brutobedrag van de kapitaalverhoging van circa 178 miljoen euro. De opbrengsten van deze kapitaalverhoging worden aangewend om het eigen vermogen te versterken in het kader van de uitvoering van het groeiplan 2016-20, meer specifiek ter financiering van de investeringspijplijn.

Herfinanciering kredietlijn KBC voor 50 miljoen euro

WDP kon met KBC de verlenging van een bestaand krediet van 50 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt in het eerste kwartaal van 2018. De verlenging gebeurt voor zes jaar.

Daarnaast kon de onderneming ook haar rente-indekkingen verlengen en de kost van de schulden verlagen:

WDP heeft gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten gedurende 2016 om zijn bestaande hedginginstrumenten te herbekijken. Binnen deze context werden een aantal bestaande Interest Rate Swaps verlengd door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd. Dit heeft enerzijds geleid tot een betere visibiliteit op de winst en anderzijds levert dit een organische besparing op. Bovendien heeft WDP in de loop van juli en augustus 2016 verschillende nieuwe rente-indekkingen afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van 150 miljoen euro door middel van Interest Rate

Swaps met een looptijd van tien jaar aan een gemiddelde rente van 0,1%. Door deze extra indekkingen en mede door de verlaging van de schuldpositie als gevolg van de kapitaalverhoging, bedraagt de hedge ratio²² 93% per 31 december 2016 tegenover 77% eind 2015. De kost van de schulden bedraagt eind 2016 2,8%, net als de gemiddelde kost van de schulden²³ gedurende het jaar, die eveneens 2,8% bedraagt.

²² ▼ *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.*

²³ ▼ *Gemiddelde kost van de schulden: dit is de gewogen gemiddelde interestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.*

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 2016 bedraagt 100,8 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 10,8% tegenover het resultaat van 90,9 miljoen euro in 2015. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 5,30 euro²⁴, een stijging met 6% tegenover 5,00 euro over dezelfde periode vorig jaar. De onderliggende stijging bedraagt 9% exclusief 0,15 euro aan éénmalige huurverbrekkingsvergoedingen in 2015. Met dit resultaat presteert WDP in lijn met de verwachtingen zoals geactualiseerd bij de kapitaalverhoging eind 2016.

Deze sterke stijging van de EPRA-winst, is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2015-16 via acquisities en voorverhuurde projecten. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Op basis hiervan, is de zaakvoerder van WDP voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2016 een dividend uit te keren van 4,25 euro bruto of 2,98 euro netto per aandeel²⁵ onder de vorm van een keuzedividend waarvan de modaliteiten bekendgemaakt zullen worden op de Algemene Vergadering die plaatsvindt op 26 april 2017. Dit betekent een stijging met 6% tegenover het niveau van 4,00 euro bruto van vorig jaar.

²⁴ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2016 van 18.997.071, rekening houdende met de creatie van 449.223 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend eind mei 2016 en 2.369.560 nieuwe aandelen naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht eind november 2016.

²⁵ Rekening houdende met de bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS		
OPERATIONEEL		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	31.12.2016	31.12.2015
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	2 203,8	1 930,0
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	7,5	7,6
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	6,8	6,9
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	6,3	6,5
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	97,0	97,5
Operationele marge ⁶ (in %)	-2,1	0,0
	93,3	92,1
FINANCIEEL		
Schuldgraad (IFRS) ⁷	31.12.2016	31.12.2015
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	49,2	55,7
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	50,5	56,8
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁹	4,1	4,2
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	2,8	2,9
Gemiddelde resterende looptijd langetermijn kredietfaciliteiten (in jaren)	4,2	4,2
Hedge ratio ¹⁰ (in %)	4,8	4,6
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹¹ (in jaren)	93	77
	7,2	6,8
RESULTAAT (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	31.12.2016	31.12.2015
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	139,7	129,1
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹²	130,2	119,0
EPRA-winst ¹³	-30,3	-27,1
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹⁴	100,8	90,9
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	31,2	47,4
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures)	1,8	7,8
Nettoresultaat (IFRS)	-3,5	-3,4
	130,2	142,7
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)		
EPRA-winst ¹⁵	31.12.2016	31.12.2015
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹⁶	5,30	5,00
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	1,64	2,60
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	0,09	0,43
Nettoresultaat (IFRS)	-0,18	-0,19
IFRS NAV ¹⁷	6,86	7,85
EPRA NAV ¹⁸	48,4	41,5
EPRA NNNAV ¹⁹	51,2	44,9
	47,9	41,0

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 en inclusief de inkomsten van de 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 met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

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

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

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

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

¹⁰ 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.

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

¹² Financieel resultaat (excl. 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.

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

¹⁴ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures): gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de 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.

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 per aandeel betreft het resultaat op de portefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

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

¹⁹ 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. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.

3.3. EPRA-metrics

EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN ¹	31.12.2016	31.12.2015
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	5,30	5,00
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	51,2	44,9
EPRA NNNNAV (in euro per aandeel) ⁴	47,9	41,0
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA-leegstand (in %)	3,3	2,6
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,0	10,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	8,4	9,7

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.

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

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

3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2016

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt over 2016 139,7 miljoen euro, een stijging met 8,2% tegenover vorig jaar (129,1 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2015-16 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de brutohuurinkomsten gedaald met -2,1%²⁶. De impact van het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein (Nederland) begin mei 2016 bedraagt hierin -1,8%. Dit resultaat omvat tevens 8,4 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 8,2 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar, toen er minder geïnstalleerd vermogen was). Het vastgoedresultaat bevat in 2015 twee huurverbrekkingsvergoedingen in de rubriek *Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten* voor een totaalbedrag van 3,7 miljoen euro.

²⁶ ▽ *Like-for-like* huurgroei: dit is de organische groei in de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

BRUTOHUURINKOMSTEN PER LAND		België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië
(in euro x 1 000)						
I.	Huurinkomsten	61 265	67 486	5 010	133 761	2 215
III.	Met verhuur verbonden kosten ¹	-803	-1 311	62	-2 051	0
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN		60 462	66 175	5 072	131 710	2 215

¹ 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 130,2 miljoen euro in 2016, een stijging met 9,5% tegenover dezelfde periode vorig jaar (119,0 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 9,4 miljoen euro over het boekjaar 2016, een daling met 0,7 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2015. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende 2016 93,3% bedraagt – vergelijkbaar met 2015 (92,1%).

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)*²⁷ bedraagt -30,3 miljoen euro over 2016, een toename tegenover vorig jaar (-27,1 miljoen euro) wegens gemiddeld hogere uitstaande financiële schulden.

De totale financiële schulden bedragen 1.045,9 miljoen euro per 31 december 2016 ten opzichte van 1.042,3 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,8% gedurende 2016, tegenover 2,9% in 2015. Deze daling is deels het gevolg van het verlengen van de bestaande hedging-instrumenten, waardoor er een betere visibiliteit is op de winsten en er een onmiddellijke besparing kon worden gerealiseerd en deels door de opname van nieuwe schulden aan een lagere kost dan de gemiddelde kost van de schulden.

EPRA-winst

De *EPRA-winst* van WDP over 2016 bedraagt 100,8 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 10,8% tegenover het resultaat van 90,9 miljoen euro in 2015. Per aandeel houdt dit een stijging in van 6% (van 5,00 tot 5,30 euro). De onderliggende stijging bedraagt 9%, abstractie makend van twee huurverbrekiingsvergoedingen van 0,15 euro per aandeel in 2015.

²⁷ ▼ *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)*²⁸ over het volledige boekjaar bedraagt +31,2 miljoen euro of +1,64 euro per aandeel²⁹. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +47,4 miljoen euro of +2,60 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2016: België (+10,6 miljoen euro), Nederland (+19,5 miljoen euro), Frankrijk (+2,9 miljoen euro) en Roemenië (-1,8 miljoen euro).

Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten³⁰

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen +1,8 miljoen euro of +0,09 euro per aandeel in de loop van 2016 (tegenover +7,8 miljoen euro of +0,43 euro per aandeel in 2015). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2016 als gevolg van de stijging van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2016.

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 -3,5 miljoen euro over 2016. 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.

²⁸ *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.*

²⁹ *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.*

³⁰ *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 financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het *nettoresultaat (IFRS)* in 2016 van 130,2 miljoen euro (in vergelijking met 2015 waar dit 142,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) van 130,2 miljoen euro en de EPRA-winst van 100,8 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 december 2016

Vastgoedportefeuille³¹

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value³²) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2016 2.110,0 miljoen euro tegenover 1.844,0 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 zonnepanelen³³, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 2.203,8 miljoen euro in vergelijking met 1.930,0 miljoen euro eind 2015.

Deze waarde van 2.203,8 miljoen euro omvat voor 1.995,3 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 61,8 miljoen euro met onder andere projecten in België te Zellik, in Nederland te Barendrecht, Oosterhout, Heerlen, Bleiswijk, Veghel en Venlo en in Roemenië te Boekarest, Cluj-Napoca, Oarja 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 december 2016 gewaardeerd tegen een fair value van 93,9 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 7,3%³⁴.

³¹ Onder IFRS '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%).

³² Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

³³ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

³⁴ 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 7,5%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	77	67	9	9	162
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1 643 435	1 482 176	169 965	79 906	3 375 482
Grond (in m ²)	3 139 030	2 705 244	376 174	1 088 680	7 309 128
Fair value (in miljoen euro)	941,0	1 010,2	88,1	70,6	2 110,0
% van de totale fair value	45%	48%	4%	3%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2016	1,2%	1,9%	3,3%	-2,8%	1,5%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,7%	2,0%	5,2%	0,0%	3,3%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,4	7,0	2,1	9,3	5,7
WDP brutohuurrendement ³	7,5%	7,5%	7,7%	9,3%	7,5%
Effect leegstand	-0,4%	-0,1%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	0,2%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,7%	6,7%	6,9%	9,2%	6,8%

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 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 51,2 euro per 31 december 2016. Dit betekent een stijging van 6,3 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 44,9 euro op 31 december 2015. De IFRS NAV per aandeel³⁵ bedraagt 48,4 euro op 31 december 2016 tegenover 41,5 euro per 31 december 2015.

3.6. Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2016 quasi stabiel gebleven met 1.042,3 miljoen euro per 31 december 2015 tegenover 1.045,9 miljoen euro per eind december 2016. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.958,4 miljoen euro per 31 december 2015 naar 2.241,3 miljoen euro per eind december 2016. De schuldgraad (proportioneel) is dankzij de kapitaalverhoging eind 2016 sterk gedaald van 56,8% per eind december 2015 naar 50,5% per 31 december 2016. De schuldgraad (IFRS) van 55,7% per eind december 2015 daalde naar 49,2% per eind december 2016.

³⁵ De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2016 bedraagt 4,2 jaar³⁶. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnskredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,8 jaar³⁷. Op 31 december 2016 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 300 miljoen euro³⁸. In 2016 waren er geen vervaldagen van langetermijnschulden. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,8% in 2016. De Interest Coverage Ratio³⁹ is gelijk aan 4,1x voor 2016 tegenover 4,2x in 2015. De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 93% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,2 jaar.

³⁶ *Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.*

³⁷ *Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnskredieten 5,1 jaar.*

³⁸ *Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.*

³⁹ *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.*

4. Vooruitzichten

WDP verwacht in 2017 een EPRA-winst per aandeel van minstens 5,35 euro per aandeel, tegenover 5,30 euro in 2016, ondanks een stijging van 14% in het verwacht gemiddeld aantal uitstaande aandelen⁴⁰ hoofdzakelijk ten gevolge van de recente kapitaalverhoging. Door deze kapitaalverhoging is de schuldgraad (IFRS) gedaald tot 49,2% eind 2016 en bedragen de onbenutte kredietfaciliteiten circa 300 miljoen euro. 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 executie van circa 300.000 m² en een verwachte investering van 175 miljoen euro⁴¹, 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 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%.⁴²

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%.

⁴⁰ Inclusief het verwachte keuzedividend van 2017.

⁴¹ Waarvan tot op heden reeds circa 40 miljoen euro werd geïnvesteerd, exclusief het project te Leuven en voor herontwikkelingsprojecten, exclusief de waarde van de bestaande sites vóór herontwikkeling.

⁴² 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 december 2016 – analytisch (resultaten en balans)

5.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	131 654	117 185	93 438
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	55	3 750	
Opbrengsten van zonne-energie	8 379	8 200	6 819
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-427	-50	1 567
Vastgoedresultaat	139 661	129 086	101 824
Vastgoedkosten	-4 044	-3 921	-2 830
Algemene kosten van de vennootschap	-5 376	-6 213	-5 535
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	130 242	118 952	93 458
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)	-30 284	-27 147	-25 378
Belastingen op EPRA-winst	-124	-450	-152
Latente belastingen op EPRA-winst	-751	-719	-479
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 677	302	-113
EPRA-WINST	100 760	90 938	67 337
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	34 046	47 690	20 145
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-41	-76	13
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1 057		
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1 755	-259	-455
Resultaat op de portefeuille	31 193	47 355	19 703
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	1 787	7 839	-19 375
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	1 787	7 839	-19 375
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN			
Afschrijving zonnepanelen	-3 066	-3 010	-2 556
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-441	-425	-360
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3 507	-3 435	-2 916
NETTORESULTAAT (IFRS)	130 232	142 698	64 750

KERNRATIO'S (in euro)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
EPRA-winst/aandeel ¹	5,30	5,00	4,10
Resultaat op de portefeuille/aandeel ¹	1,64	2,60	1,20
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten/aandeel ¹	0,09	0,43	-1,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen/aandeel ¹	-0,18	-0,19	-0,18
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel ¹	6,86	7,85	3,94
EPRA-winst/aandeel ²	4,72	4,91	3,87
Voorgestelde uitkering	90 635 683	74 029 040	59 291 390
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	90,0%	81,4%	87,9%
Brutodividend/aandeel	4,25	4,00	3,40
Nettodividend/aandeel	2,98	2,92	2,55
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 997 071	18 181 244	16 432 763
Aantal aandelen in omloop per einde periode	21 326 043	18 507 260	17 438 644

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

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

5.2. Geconsolideerde resultaten (per kwartaal)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
(in euro x 1 000)				
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	31 407	33 184	32 918	34 146
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-30	0	85	0
Opbrengsten van zonne-energie	1 326	3 028	3 096	929
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1 554	373	462	291
Vastgoedresultaat	31 148	36 585	36 561	35 366
Vastgoedkosten	-664	-1 074	-1 049	-1 256
Algemene kosten van de vennootschap	-1 060	-1 500	-1 357	-1 459
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	29 424	34 012	34 156	32 650
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)	-7 319	-7 660	-7 772	-7 533
Belastingen op EPRA-winst	79	-135	-43	-25
Latente belastingen op EPRA-winst	-200	-200	-151	-200
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	208	485	621	364
EPRA-WINST	22 192	26 502	26 811	25 256
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE				
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	6 445	11 332	4 959	11 310
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	4	1	0	-46
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	-851	-206
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-642	-1 007	173	-279
Resultaat op de portefeuille	5 806	10 326	4 282	10 779
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN				
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15 836	-4 002	-2 091	23 717
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15 836	-4 002	-2 091	23 717
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN				
Afschrijving zonnepanelen	-735	-780	-760	-791
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-110	-110	-110	-110
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-845	-890	-871	-902
NETTORESULTAAT	11 317	31 936	28 130	58 850
KERNRATIO'S	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
(in euro)				
EPRA-winst/aandeel ¹	1,20	1,42	1,41	1,28
Resultaat op de portefeuille/aandeel ¹	0,31	0,55	0,23	0,54
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten/aandeel ¹	-0,86	-0,21	-0,11	1,20
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen/aandeel ¹	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel ¹	0,61	1,71	1,48	2,97
EPRA-winst/aandeel ²	1,20	1,40	1,41	1,18
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 507 260	18 709 657	18 956 483	19 806 434
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 507 260	18 956 483	18 956 483	21 326 043

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

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

5.3. Geconsolideerde balans

GECONSOLIDEERDE BALANS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	160	96	93
Vastgoedbeleggingen	2 036 723	1 796 888	1 461 814
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	86 218	74 708	63 699
Financiële vaste activa	24 805	14 084	13 573
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 796	4 088	4 500
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures			
vermogensmutatie	14 357	3 273	3 333
Vaste activa	2 166 060	1 893 137	1 547 013
Activa bestemd voor verkoop	1 367	823	1 346
Handelsvorderingen	10 662	5 792	6 125
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 902	5 395	13 922
Kas en kasequivalenten	340	551	234
Overlopende rekeningen	1 277	1 582	1 691
Vlottende activa	16 549	14 143	23 318
TOTAAL ACTIVA	2 182 608	1 907 281	1 570 331
Kapitaal	163 752	143 568	135 329
Uitgiftepremies	492 330	304 426	239 399
Reserves	246 038	177 581	174 016
Nettoresultaat van het boekjaar	130 232	142 698	64 750
Eigen vermogen	1 032 352	768 273	613 494
Langlopende verplichtingen	931 075	980 884	734 328
Langlopende financiële schulden	866 463	916 010	664 928
Andere langlopende verplichtingen	64 613	64 874	69 400
Kortlopende verplichtingen	219 180	158 125	222 509
Kortlopende financiële schulden	179 473	126 313	198 886
Andere kortlopende verplichtingen	39 708	31 812	23 623
Verplichtingen	1 150 256	1 139 008	956 837
TOTAAL PASSIVA	2 182 608	1 907 281	1 570 331

KERNRATIO'S	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>(in euro)</i>			
IFRS NAV/aandeel	48,4	41,5	35,2
EPRA NAV/aandeel	51,2	44,9	39,2
Koers van het aandeel	84,8	81,2	62,7
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	65,6%	81,0%	60,0%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	2 203,8	1 930,0	1 567,3
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1 071,7	1 062,9	876,8
Balanstotaal	2 182,6	1 907,3	1 570,3
Schuldgraad (IFRS)	49,2%	55,7%	55,8%
Schuldgraad (proportioneel) ²	50,5%	56,8%	56,7%

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

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

6. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Balans en resultatenrekening 31 december 2016 – IFRS⁴³

6.1. Resultatenrekening

(in euro x 1 000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Huurinkomsten	133 761	122 285
Met verhuur verbonden kosten	-2 051	-1 349
NETTOHUURRESULTAAT	131 710	120 935
Recuperatie van vastgoedkosten	0	770
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7 620	7 322
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-157	-1 318
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9 878	-9 390
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10 367	10 767
VASTGOEDRESULTAAT	139 661	129 086
Technische kosten	-2 757	-2 789
Commerciële kosten	-466	-621
Beheerskosten vastgoed	-821	-511
VASTGOEDKOSTEN	-4 044	-3 921
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	135 617	125 165
Algemene kosten van de vennootschap	-5 376	-6 213
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3 066	-3 010
OPERATIONEEL RESULTAAT	127 176	115 942
(VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	127 176	115 942
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	-76
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34 046	47 690
OPERATIONEEL RESULTAAT	161 180	163 556
Financiële inkomsten	796	953
Netto-intrestkosten	-30 532	-27 598
Andere financiële kosten	-548	-502
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1 787	7 839
FINANCIEEL RESULTAAT	-28 497	-19 308
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN		
GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	-551	-382
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	132 132	143 866
BELASTINGEN	-1 899	-1 169
NETTORESULTAAT	130 232	142 698
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	130 232	142 698
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN	18 997 071	18 181 244
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)	6,86	7,85
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)	6,86	7,85

⁴³ De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van haar kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die afgesloten werden door de Raad van Bestuur.

6.2. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

(in euro x 1 000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
NETTOHUURRESULTAAT	130 232	142 698
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)	-123	448
Herwaardering van zonnepanelen België en Nederland	3 177	240
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	-3 299	208
GLOBAAL RESULTAAT	130 110	143 146
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	130 110	143 146

6.3. Balans

(in euro x 1 000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Vaste activa	2 166 060	1 893 137
Immateriële vaste activa	160	96
Vastgoedbeleggingen	2 036 723	1 796 888
Andere materiële vaste activa	86 218	74 708
Financiële vaste activa	24 805	14 084
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 796	4 088
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	14 357	3 273
Vlottende activa	16 549	14 143
Activa bestemd voor verkoop	1 367	823
Handelsvorderingen	10 662	5 792
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 902	5 395
Kas en kasequivalenten	340	551
Overlopende rekeningen	1 277	1 582
TOTAAL ACTIVA	2 182 608	1 907 281
Eigen vermogen	1 032 352	768 273
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1 032 352	768 273
Kapitaal	163 752	143 568
Uitgiftepremies	492 330	304 426
Reserves	246 038	177 581
Nettoresultaat van het boekjaar	130 232	142 698
Verplichtingen	1 150 256	1 139 008
I. Langlopende verplichtingen	931 075	980 884
Voorzieningen	1 045	1 046
Langlopende financiële schulden	866 463	916 010
Andere langlopende financiële verplichtingen	63 568	61 321
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	2 507
II. Kortlopende verplichtingen	219 180	158 125
Kortlopende financiële schulden	179 473	126 313
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	24 056	17 456
Andere lasten en kortlopende verplichtingen	1 736	579
Overlopende rekeningen	13 916	13 777
TOTAAL PASSIVA	2 182 608	1 907 281

7. EPRA Performance measures⁴⁴

EPRA-WINST	31 DEC. 16	31 DEC. 15
(in euro x 1 000)		
Winst per IFRS-resultatenrekening	130 232	142 698
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	-30 577	-44 680
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-34 046	-47 690
- Afschrijvingen op zonnepanelen	3 066	3 010
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	41	76
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-1 787	-7 839
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	1 057	0
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures (tenzij reeds opgenomen in de proportionele consolidatie)	2 196	684
EPRA-winst	100 760	90 938
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 997 071	18 181 244
EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (in euro)	5,30	5,00

EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY	31 DEC. 16	31 DEC. 15
(in euro x 1 000)		
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	2 036 723	1 797 711
Vastgoedbeleggingen - proportioneel deel van joint ventures	71 408	46 308
Activa bestemd voor verkoop	1 367	823
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves	-126 415	-85 416
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1 983 121	1 759 426
Toelage voor geraamde aankoopkosten	83 767	61 433
INVESTERINGSWAARDE VAN DE AFGEWERKTE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2 066 850	1 820 868
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	144 748	129 686
Vastgoedkosten	-4 545	-4 236
Geannualiseerde nettohuurgelden	140 203	125 451
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	140 203	125 451
EPRA NIY	6,8%	6,9%
EPRA TOPPED-UP NIY	6,8%	6,9%

⁴⁴ EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

EPRA-KOSTRATIO		31 DEC. 16	31 DEC. 15
(in euro x 1 000)			
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		11 678	12 202
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-821	-511
IV. Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge		904	350
V. Operationele kosten van joint ventures		1 098	475
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		-688	-687
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	12 171	11 829
IX. Directe leegstandskosten		-812	-340
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	11 359	11 489
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)		132 558	117 535
XII. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures		2 215	548
Brutohuurinkomsten	C	134 772	118 083
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	9,0%	10,0%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,4%	9,7%

EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY		31 DEC. 16	31 DEC. 15
(in euro x 1 000)			
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		2 036 723	1 797 711
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		71 408	46 308
Activa bestemd voor verkoop		1 367	823
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-126 415	-85 416
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1 983 121	1 759 426
Toelage voor geraamde aankoopkosten		83 767	61 433
INVESTERINGSWAARDE VAN DE AFGEWERKTE VASTGOEDPORTEFEUILLE	B	2 066 850	1 820 868
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		144 748	129 686
Vastgoedkosten		-4 545	-4 236
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	140 203	125 451
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	140 203	125 451
EPRA NIY	A/B	6,8%	6,9%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,8%	6,9%

8. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures⁴⁵

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-41	-76
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34 046	47 690
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-1 057	0
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1 755	-259
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)	31 193	47 355

VARIATIES IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE	31 DEC. 16	31 DEC. 15
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	96 225	98 261
Projecten	25 540	18 274
Aankopen	13 877	5 450
Verkopen	335	992
Totaal	135 977	122 978
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-2 215	-693
Huurinkomsten (IFRS)	133 761	122 285

OPERATIONELE MARGE	31 DEC. 16	31 DEC. 15
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Vastgoedresultaat (IFRS)	139 661	129 086
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	130 242	118 952
OPERATIONELE MARGE	93,3%	92,1%

⁴⁵ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk '7. EPRA Performance measures'.

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD		31 DEC. 16	31 DEC. 15
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Financieel resultaat		-28 497	-19 308
Uit te sluiten:			
Financiële opbrengsten		-796	-953
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-1 787	-7 839
Geactiveerde intercalaire intresten		-682	-1 338
Toe te voegen:			
Intrestkosten van joint ventures		-770	-603
Effectieve financiële lasten (A)		-32 532	-30 042
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)		1 109 654	976 341
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures		54 949	35 302
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)		1 164 602	1 018 643
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)		2,8%	2,9%

FINANCIEEL RESULTAAT (EXCL. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)		31 DEC. 16	31 DEC. 15
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Financieel resultaat		-28 497	-19 308
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-1 787	-7 839
FINANCIEEL RESULTAAT (EXCL. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)		-30 284	-28 022

HEDGE RATIO		31 DEC. 16	31 DEC. 15
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		753 820	605 776
Financiële schulden aan vaste rentevoet		8 098	5 051
Obligaties aan vaste rentevoet		266 500	229 400
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)		1 028 418	840 227
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1 045 936	1 042 323
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		55 119	49 990
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)		1 101 055	1 092 313
HEDGE RATIO (A/B)		93%	77%

SCHULDGRAAD				
<i>(in euro x 1 000)</i>				
	31.12.2016 (IFRS)	31.12.2016 (proportioneel)	31.12.2015 (IFRS)	31.12.2015 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1 150 256	1 208 983	1 139 008	1 190 184
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	1 045	1 046	1 046	1 052
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	63 568	63 568	61 321	61 321
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	107	0	197
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	13 916	15 286	13 777	14 667
Totale schuldenlast	A 1 071 727	1 128 976	1 062 864	1 112 947
Totale activa van de balans	2 182 608	2 241 303	1 907 281	1 958 425
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	4 189	4 189	155	155
Totaal activa	B 2 178 420	2 237 115	1 907 126	1 958 269
Schuldratio	A/B 49,2%	50,5%	55,7%	56,8%



Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgium

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

Image gallery: www.wdp.be/pictures

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ruim 3 miljoen m² 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.

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.