



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

PERSBERICHT

Vrijdag 26 oktober 2018, 07u00
Gereguleerde informatie



www.wdp.eu

Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder op 30 september 2018

- ▶ De EPRA-winst over 9M 2018 bedraagt 101,2 miljoen euro, een stijging met 12% ten opzichte van 9M 2017.
- ▶ De EPRA-winst per aandeel bedraagt 4,55 euro, gestegen met 9% ten opzichte van 9M 2017.
- ▶ WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 6,00 euro voor 2018, alsmede een beoogd brutodividend van 4,80 euro – telkens een stijging met 7%.
- ▶ In de loop van het derde kwartaal van 2018 kon een pakket van ruim 100 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd, hoofdzakelijk in de groeiemarkt Roemenië.

1. Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst¹ over 9M 2018 bedraagt 101,2 miljoen euro, met name een stijging met 12,4% in vergelijking met 2017 (90,0 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over 9M 2018 bedraagt 4,55 euro, een stijging met 9,0% tegenover 4,17 euro in 2017.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over 9M 2018 bedraagt 194,3 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 91,5 miljoen euro (met name 3,0%). Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over 9M 2018 bedraagt 8,73 euro, tegenover 8,56 euro in 2017.
- ▶ De bezettingsgraad³ bedraagt 97,4% op 30 september 2018, tegenover 97,4% per 31 december 2017. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,0 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 30 september 2018 bedraagt de schuldgraad 53,9%/54,1% (IFRS⁴/proportioneel), tegenover 51,1%/52,5% per 30 september 2017.
- ▶ De EPRA NAV⁵ bedraagt 63,4 euro op 30 september 2018, tegenover 55,9 euro op 30 september 2017. De IFRS NAV bedraagt 61,5 euro op 30 september 2018, tegenover 53,9 euro op 30 september 2017.
- ▶ Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 1 miljard euro. In de loop van het derde kwartaal van 2018 kon immers een additioneel investeringsvolume van ruim 100 miljoen euro worden vastgelegd (hoofdzakelijk in de groeiemarkt Roemenië). In totaal kon in de loop van 2018 voor circa 250 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden geïdentificeerd. Dit pakket omvat zowel verschillende verhuurde projecten aan bestaande als nieuwe klanten als strategische grondposities voor verdere ontwikkeling.
- ▶ Voor 2018 bevestigt WDP de verwachting van een EPRA-winst van 6,00 euro per aandeel (een stijging van 7%). Op basis van deze vooruitzichten, wordt een dividend voor 2018 (uitbetaalbaar in 2019) vooropgesteld van 4,80 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 7% ten opzichte van 2017.⁶ Voor de periode 2018-20 wordt gestreefd naar een cumulatieve stijging van de EPRA-winst van 25% tot 7,00 euro per aandeel, tegenover 5,60 in 2017.⁶

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

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

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

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

⁴ ▼ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (proportioneel) conform het GVV-KB, maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

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

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

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q3 2018

2.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 30 september 2018 bereikte de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 97,4% tegenover 97,4% op het einde van 2017. Van de 10% huurcontracten die in 2018 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon intussen 97% verlengd worden. Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2 Acquisities en desinvesteringen

2.2.1 Aankopen

In de loop van de eerste negen maanden van 2018 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van 74 miljoen euro en een totale oppervlakte van 188.000 m². Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 8,8%⁷.

2.2.1.1 Aankopen die in de loop van het derde kwartaal van 2018 werden gerealiseerd

België

ASSE-ZELLIK: een industriële site voor een aankoopbedrag van circa 5 miljoen euro via inbreng in natura. De site is gelegen naast de WDP-locatie voor Euro Pool System, omvat een pand van circa 22.000 m² en zal worden herontwikkeld. Zellik wordt aanzien als strategisch belangrijk voor logistieke activiteiten, gezien zijn directe aansluiting met de Brusselse ring.

Half oktober 2018 werd een bijkomende site te **ASSE-ZELLIK** van circa 52.000 m² verworven, bestaande uit zowel braakliggende percelen als bebouwde oppervlakte voor een totale vergoeding van circa 12,4 miljoen euro. WDP wil deze site op termijn gedeeltelijk herontwikkelen. De site was voorheen eigendom van De Persgroep Publishing NV.

Nederland

VEGHEL: een bebouwde oppervlakte van circa 10.000 m² voor herontwikkeling, gelegen naast de bestaande WDP-locatie voor Kuehne + Nagel. De site werd aangekocht voor een bedrag van circa 2 miljoen euro.

⁷ Exclusief grondreserve.

Roemenië⁸

CLUJ-NAPOCA (4): een bestaand magazijn met een oppervlakte van ongeveer 33.000 m². Het huurcontract met Profi heeft een resterende looptijd van tien jaar. De retailer breidt zijn partnership met WDP op die manier verder uit na de eerdere ingebruikname van een nieuw gekoeld distributiecentrum op deze site. Supermarktketen Profi centraliseert hier immers zijn retail dienstverlening van groenten en fruit voor de regio Transsylvanië. Deze aankoop zorgt er bovendien voor dat WDP eigenaar wordt van het volledige logistieke park in Cluj-Napoca (bijna 70.000 m²) en zal instaan voor het parkmanagement. Het investeringsbudget voor deze acquisitie betreft circa 22 miljoen euro.

2.2.1.2 Overzicht van alle aankopen in 2018

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE Asse-Zellik (1)	grondreserve	14.000	7
BE Asse-Zellik (2)	grondreserve	22.000	5
BE Asse-Zellik (3)	grondreserve	52.000	12
BE		88.000	24
NL Veghel	grondreserve	10.000	2
NL		10.000	2
RO Cluj-Napoca (4)	Profi	33.000	22
RO Brasov (2)	Flenco	20.000	5
RO Timisoara (6)	Procter & Gamble / various	37.000	21
RO		90.000	48
Totaal		188.000	74

2.2.2 Verkopen

LEUVEN, VAART 25-35: inspeland op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. De oplevering van I Love Hungaria is voorzien voor het voorjaar 2019. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.⁹ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 69%.

Bijkomend werd in de loop van het derde kwartaal van 2018 de locatie te **TERNAT, INDUSTRIELAAN 23** verkocht. Momenteel staat een bedrag van 19,1 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op de sites enerzijds in België te Puurs, een gedeelte van de site te Anderlecht en een gedeelte van de site te Leuven en anderzijds de sites in Frankrijk te Templemars en Aix-en-Provence.

⁸ Op basis van 100% van de investering.

⁹ Zie persbericht van 30 april 2015.

2.3 Projecten die in de loop van de eerste negen maanden van 2018 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van de eerste negen maanden van 2018 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 226.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,3%, met een investeringsbedrag van circa 128 miljoen euro.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
NL Amsterdam, Kaapstadweg	DHL	3Q18	14.000	14
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (1)	Mediq	3Q18	25.000	13
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (3)	Toolstation	3Q18	11.900	9
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 29	Total Exotics	1Q18	4.000	7
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 31	Misi	1Q18	7.000	7
NL Echt, Fahrenheitweg	Dick Vijn	2Q18	14.000	10
NL Moerdijk, Energieweg 4	Gondrand Traffic	2Q18	18.000	18
NL			93.900	76
RO Aricestii Rahtivani	Kamtec	1Q18	4.500	3
RO Cluj-Napoca (3)	Profi	3Q18	11.000	10
RO Oarja (3)	CEVA Logistics	2Q18	29.000	10
RO Oarja (4)	CEVA Logistics	3Q18	18.000	5
RO Oradea (1)	Kuehne + Nagel	1Q18	4.000	2
RO Paulesti (1)	Global Enterprises International	2Q18	4.800	3
RO Ramnicu Valcea (3)	Faurecia	1Q18	4.800	3
RO Roman	Profi	2Q18	39.000	8
RO Timisoara (2)	TE Connectivity Solutions	1Q18	8.000	4
RO Timisoara (3)	Mömax	1Q18	3.000	2
RO Timisoara (4)	360 Co-Packing	1Q18	6.000	2
RO			132.100	52
Totaal			226.000	128



2.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 340 miljoen euro¹⁰ met een totale oppervlakte van circa 520.000 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 7,3%.

¹⁰ Waarvan 162 miljoen euro is geïnvesteerd tot op heden.

2.4.1 Projecten die in de loop van het derde kwartaal van 2018 werden geïdentificeerd

Nederland

BREDA, IABC 5301: na de afbraak van de bestaande loods (ex-The Greenery), is WDP gestart met de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 55.000 m² dat na oplevering (voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2019) zal worden gehuurd door Lidl op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Lidl zal in dit pand zijn food-activiteiten consolideren. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 27 miljoen euro.

ZWOLLE, MINDENSTRAAT 7: de bestaande site voor Altrex wordt uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 3.800 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2019. WDP voorziet voor deze uitbreiding een investeringsbudget van circa 3 miljoen euro. Altrex tekent in op een huurcontract van tien jaar en verlengt zijn huurcontract voor de bestaande ruimte met dezelfde looptijd.

Luxemburg¹¹

EUROHUB SUD: bouw van het derde nieuwbouwmagazijn op deze locatie met een oppervlakte van 25.000 m², waarvan reeds circa 15.000 m² is verhuurd aan een eindgebruiker. Het investeringsbudget voor WDP betreft in totaal circa 22 miljoen euro. WDP voorziet de oplevering van dit project op het einde van 2019.

Roemenië

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS (4): een nieuwbouwmagazijn voor food logistics voor Metro. Het gebouw zal gefaseerd worden opgeleverd tegen begin 2020 en bestaat zowel uit een gedeelte niet-temperatuurgecontroleerde opslagruimte als een gedeelte voorzien van koeling en diepvries voor de distributie van voeding. Metro tekent voor deze locatie een langetermijnhuurcontract van tien jaar. WDP voorziet voor dit project een investeringsbudget van circa 33 miljoen euro.

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS (5): kledingspecialist LPP vestigt zijn e-commerce activiteiten in een te ontwikkelen distributiecentrum van ruim 22.000 m² dat wordt opgeleverd in de loop van het tweede kwartaal van 2019. LPP zal dit nieuwbouwmagazijn huren voor een periode van tien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP bedraagt circa 10 miljoen euro.

BUZAU: een nieuwbouwmagazijn voor Ursus Breweries, een van de grootste brouwerijen in Roemenië. Ursus Breweries zal vanuit Buzau, gelegen ten noordoosten van Boekarest, zijn klanten in de hoofdstad beleveren. Het nieuwe distributiecentrum van circa 21.000 m² is gelegen naast de bestaande brouwerij en zal na oplevering – voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2019 – worden gehuurd voor een periode

¹¹ Op basis van 100% van de investering.

van tien jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 10 miljoen euro.

2.4.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering¹²

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	4Q18	15.000	8
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
BE			20.000	16
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Auchan / Innovation First	4Q18	25.000	11
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Eindgebruiker (60%)	4Q19	25.000	12
LU			50.000	23
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseoord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (4)	Konings-Zuivel	1Q19	8.000	6
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (5)	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Breda	Lidl	3Q19	55.000	27
NL Heerlen, Earl Bakkenstraat (2)	CEVA Logistics	4Q18	13.000	6
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Schiphol Logistics Park	Rapid Logistics / Panalpina	4Q18	17.000	24
NL Solar	Verschillende	4Q18	10 MWp	10
NL Tiel, De Diepert 5	Kuehne + Nagel (38%)	4Q18	32.000	20
NL Veghel, Marshallweg 2	Kuehne + Nagel	4Q18	35.000	26
NL Zwolle (1)	wehkamp	4Q18	25.000	24
NL Zwolle (2)	Altrex	3Q19	3.885	2
NL			262.910	197
RO Brasov (3)	Inter Cars	4Q18	3.000	2
RO Bucharest - Dragomiresti (4)	Aquila Part Prod Com	4Q18	24.000	15
RO Bucharest - Dragomiresti (5)	Sarantis Romania	4Q18	10.000	6
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 Buzau	Ursus Breweries	3Q19	21.000	10
RO Constanta - Mihail Kogalniceanu	Vestas ceu Romania	4Q18	2.300	1
RO Oradea (2)	Inteva Products Salonta	4Q18	16.000	8
RO Paulesti (2)	Production company	4Q18	8.800	7
RO Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	2Q19	4.000	4
RO Timisoara (5)	360 Co-Packing	4Q18	15.000	8
RO			186.600	107
Totaal			519.510	343



¹² Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Development RO) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxembourg).

2.5 Duurzaamheid

Zonnepanelenproject in Nederland

Momenteel is de tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland in uitvoering, goed voor een totale investering van circa 25 miljoen euro en een extra capaciteit van in totaal 25 MWp tegen eind 2019¹³. Na oplevering beschikt WDP over een totaal geïnstalleerd vermogen van 85 MWp aan zonne-energie in portefeuille. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

Energiebeheersysteem voor de volledige vastgoedportefeuille

WDP en nanoGrid, specialist in energiebeheer, hebben een overeenkomst getekend om alle WDP-warehouses uit te rusten met een energiebeheersysteem tegen eind 2018. Met dit energy monitoring systeem kan het verbruik van de klant geoptimaliseerd worden, op de energiefactuur worden bespaard en dus verder worden ingezet op een meer duurzame vastgoedportefeuille.

2.6 Evoluties 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, waardoor directe beleggingen in Nederlands vastgoed ook na 2020 verder mogelijk zullen zijn.

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 – de vennootschap meent dat zij deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan en dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie – waren in het licht van bovenstaande opgeschort. WDP hoopt deze op korte termijn te kunnen hervatten.¹⁴

¹³ Heden zijn commerciële akkoorden gesloten voor de installatie van 10MWp.

¹⁴ 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.

2.7 Beheer van financiële middelen

- ▶ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 5 miljoen euro

Midden september 2018 realiseerde WDP de acquisitie van een industriële site te Asse-Zellik¹⁵ via een inbreng in natura tegen betaling van 44.860 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 5,2 miljoen euro.

- ▶ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 12 miljoen euro

Midden oktober 2018 realiseerde WDP de acquisitie van een bijkomende site te Asse-Zellik¹⁶ via een inbreng in natura tegen betaling van 119.226 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 12,4 miljoen euro.

¹⁵ Zie persbericht van 17 september 2018.

¹⁶ Zie persbericht van 17 oktober 2018.

3. Financiële resultaten

3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 9M 2018 bedraagt 101,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 12,4% tegenover het resultaat van 90,0 miljoen euro in 9M 2017. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 4,55 euro, een stijging met 9,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging van de EPRA-winst, is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2017-18 via acquisities en voorverhuurde projecten. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

3.2 Kerncijfers

Kerncijfers		
Operatieel	30.09.2018	31.12.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	3.150,2	2.669,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,9	7,1
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,3	6,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	6,0	6,2
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,4	97,4
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	1,8	1,1
Operationele marge ⁶ (in %)	91,8	92,7
Financieel	30.09.2018	31.12.2017
Schuldgraad (IFRS) ⁷	53,9	51,5
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	54,1	53,1
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,7	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁹	2,4	2,6
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,2	4,1
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,4	4,5
Hedge ratio ¹⁰ (in %)	84	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹¹ (in jaren)	7,2	7,6
Resultaat (in miljoen euro)	30.09.2018	30.09.2017
Vastgoedresultaat	139,7	116,0
Operatieel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	128,3	107,5
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹²	-24,2	-19,5
EPRA-winst ¹³	101,2	90,0
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁴	91,5	82,2
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	5,6	15,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-4,1	-3,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	194,3	184,8
Gegevens per aandeel (in euro)	30.09.2018	30.09.2017
EPRA-winst ¹⁵	4,55	4,17
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁶	4,11	3,81
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,25	0,73
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,18	-0,15
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	8,73	8,56
IFRS NAV ¹⁷	61,5	53,9
EPRA NAV ¹⁸	63,4	55,9
EPRA NNAV ¹⁹	61,1	53,5

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 9M 2018 tegenover 9M 2017.

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

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

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

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

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

¹² Financiële 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	30.09.2018	31.12.2017
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	4,55	4,17
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	63,4	58,3
EPRA NNAV (in euro per aandeel) ⁴	61,1	55,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,3	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,3	6,4
EPRA-leegstand (in %)	2,8	2,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	8,9	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	8,5	8,5

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

² EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com. Op basis van een vergelijking 9M 2018 tegenover 9M 2017.

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

⁴ EPRA 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.

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 30 september 2018 (analytisch schema)

3.4.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 139,7 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2018, een stijging met 20,4% tegenover vorig jaar (116,0 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2017-18, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,8%¹⁷, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 12,5 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 9,1 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was. Bovendien was de instraling in de loop van het tweede en derde kwartaal van 2018 uitzonderlijk hoog.

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1 000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹
I.	Huurinkomsten	50.834	60.366	5.296	12.281	128.778	690
III.	Met verhuur verbonden kosten ²	-1.114	210	-143	0	-1.047	-43
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten		49.720	60.576	5.153	12.281	127.731	647

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

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

¹⁷ 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 128,3 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2018, een stijging met 19,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (107,5 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 11,4 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2018, een stijging met 3 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2017. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille (de stijging wordt immers deels verklaard door een opbrengst in 2017 binnen de algemene kosten, gerelateerd aan management fees aangerekend aan de Roemeense entiteit die in 2018 volledig wordt geconsolideerd). WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende de eerste negen maanden van 2018 91,8% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

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

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)¹⁸ bedraagt -24,2 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2018, een verhoging tegenover vorig jaar (-19,5 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en het wegvallen van de intresten ontvangen op financiering verleend aan de Roemeense entiteit die nu volledig geconsolideerd wordt (voorheen via de vermogensmutatiemethode).

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.660,6 miljoen euro per 30 september 2018 ten opzichte van 1.265,3 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,4% gedurende de eerste negen maanden van 2018, tegenover 2,6% in 2017.

3.4.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,2 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2018 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture. In 2017 was hierin ook het resultaat van de Roemeense entiteit verwerkt.

3.4.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste negen maanden van 2018 bedraagt 101,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 12,4% tegenover het resultaat van 90,0 miljoen euro in 2017. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 9,0% gestegen,

¹⁸ ▽ 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.

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

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep¹⁹ over de eerste negen maanden van 2018 bedraagt +91,5 miljoen euro of +4,11 euro per aandeel²⁰. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +82,2 miljoen euro of +3,81 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor de eerste negen maanden van 2018: België (+58,1 miljoen euro), Nederland (+24,8 miljoen euro), Frankrijk (+5,3 miljoen euro), Roemenië (+2,7 miljoen euro) en Luxemburg (+0,6 miljoen euro).

De herwaardering van 91,5 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 3,0%.

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 Groep²¹ bedragen +5,6 miljoen euro of +0,25 euro per aandeel in de loop van de eerste negen maanden van 2018 (tegenover +15,8 miljoen euro of +0,73 euro per aandeel in 2017). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 september 2018 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van de eerste negen maanden van 2018.

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

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

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

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ 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.

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 is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -4,1 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 de eerste negen maanden van 2018 van 194,3 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 184,8 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 194,3 miljoen euro en de EPRA-winst van 101,2 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.

16

3.5 Toelichting bij de balans per 30 september 2018

3.5.1 Vastgoedportefeuille²²

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²³) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2018 3.038,4 miljoen euro tegenover 2.567,4 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen²⁴, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 3.150,2 miljoen euro in vergelijking met 2.669,8 miljoen euro eind 2017.

Deze waarde van 3.038,4 miljoen euro omvat voor 2.765,7 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde

²² 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.

²³ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

²⁴ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

van 172,5 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Courcelles, Heppignies, Asse-Zellik, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch en Schiphol en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 100,2 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 september 2018 gewaardeerd tegen een fair value van 111,8 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,9%²⁵. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,7%.

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	77	81	9	1	19	187
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.741.761	1.755.517	197.098	14.772	434.147	4.143.295
Grond (in m ²)	3.414.080	3.409.322	471.358	28.507	3.241.853	10.565.120
Fair value (in miljoen euro)	1.096,8	1.398,7	126,7	20,9	395,4	3.038,4
% van de totale fair value	36%	46%	4%	1%	13%	100%
% variatie in de fair value gedurende 9M 2018	5,4%	1,8%	4,2%	5,0%	0,9%	3,0%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	5,9%	0,9%	4,0%	0,0%	0,0%	2,8%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,2	6,3	4,1	1,2	8,0	5,6
WDP brutohuurrendement ³	6,8%	6,7%	6,5%	7,9%	8,4%	6,9%
Effect leegstand	-0,4%	-0,1%	-0,3%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,7%	-0,1%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,5%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,1%	6,1%	5,8%	6,8%	8,1%	6,3%

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 63,4 euro per 30 september 2018. Dit betekent een stijging van 5,1 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 58,3 euro op 31 december 2017 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel²⁶ bedraagt 61,5 euro op 30 september 2018 tegenover 56,3 euro per 31 december 2017.

3.6 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.660,6 miljoen euro per 30 september 2018 tegenover 1.349,8 miljoen euro per eind december 2017, hoofdzakelijk gerelateerd aan de volledige consolidatie van de Roemeense entiteit en de verdere groei van de portefeuille. De kortlopende financiële schulden van 233

²⁵ 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).

²⁶ 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.

miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het traditionele commercial paper programma (195 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 2.675,3 miljoen euro per 31 december 2017 tot 3.187,5 miljoen euro per eind september 2018. De schuldgraad evolueerde naar 53,9%/54,1% (IFRS/proportioneel) per 30 september 2018, ten opzichte van 51,5%/53,1% (IFRS/proportioneel) per 31 december 2017.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2018 bedraagt 4,2 jaar²⁷. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,4 jaar²⁸. Op 30 september 2018 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 135 miljoen euro²⁹.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,4% over de eerste negen maanden van 2018. De Interest Coverage Ratio³⁰ is gelijk aan 4,7x voor dezelfde periode tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2017. De indekkingsgraad of hedge ratio³¹, 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 84% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,2 jaar.

²⁷ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²⁸ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,8 jaar.

²⁹ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

³⁰ 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.

³¹ Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

4. Vooruitzichten

WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 6,00 euro in 2018, een stijging van 7% tegenover 2017. Deze stijging ligt lager dan de stijging van +9% in de eerste negen maanden van 2018, aangezien de opgeleverde projecten vorig jaar hoofdzakelijk vanaf het tweede kwartaal van 2017 zijn beginnen bijdragen aan het resultaat alsook een eenmalige positieve impact in het laatste kwartaal van 2017 gerelateerd aan het opzetten van een actieve belastinglatentie voor de Roemeense activiteiten. Exclusief deze laatste bedraagt de onderliggende stijging van de vooropgestelde EPRA-winst per aandeel in het vierde kwartaal van 2018 +10%.

Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2018, betaalbaar in 2019, een brutodividend voorop te stellen van 4,80 euro, eveneens een stijging van 7% en gebaseerd op een lage uitkeringsgraad.³²

In 2018 komen 10% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen 97% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2018.

Voor de verwachte groei in 2018 op basis van de verdere uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad van circa 54% per eind 2018 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,4%. Op middellange termijn beoogt WDP nog steeds een schuldgraad tussen 55-60%³³.

³² 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 zonneshijn.

³³ 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 overzicht – Kerncijfers 30 september 2018 – analytisch (resultaten en balans)

5.1 Geconsolideerde resultaten over de eerste negen maanden van 2018

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	9M 2018	9M 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	127.751	106.466	21.285	20,0%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-20	591	-611	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	12.463	9.113	3.350	36,8%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-539	-196	-344	n.r.
Vastgoedresultaat	139.655	115.975	23.680	20,4%
Vastgoedkosten	-4.498	-3.624	-873	24,1%
Algemene kosten van de vennootschap	-6.906	-4.825	-2.082	43,1%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	128.251	107.526	20.725	19,3%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-24.157	-19.534	-4.623	23,7%
Belastingen op EPRA-winst	-945	-250	-695	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-286	-340	53	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	249	2.646	-2.397	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.891	0	-1.891	n.r.
EPRA-winst	101.220	90.048	11.172	12,4%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	93.184	79.151	14.032	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-417	466	-884	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1.195	-79	-1.116	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	622	2.638	-2.016	n.r.
Resultaat op de portefeuille	92.193	82.177	10.016	n.r.
Minderheidsbelangen	-668	0	-668	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	91.526	82.177	9.348	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	5.605	15.759	-10.154	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	5.605	15.759	-10.154	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	5.605	15.759	-10.154	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.236	-2.971	-1.265	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	-240	240	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.236	-3.211	-1.026	n.r.
Minderheidsbelangen	164	0	164	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-4.072	-3.211	-861	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	196.673	184.773	11.899	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.394	0	-2.394	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	194.279	184.773	9.505	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	9M 2018	9M 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	4,55	4,17	0,38	9,0%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	4,11	3,81	0,31	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,25	0,73	-0,48	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,18	-0,15	-0,03	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	8,73	8,56	0,17	n.r.
EPRA-winst ²	4,49	4,09	0,40	9,7%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.250.056	21.578.743	671.313	3,1%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22.551.462	22.009.277	542.185	2,5%

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

5.2 Geconsolideerde resultaten over het derde kwartaal van 2018

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q3 2018	Q3 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	44.063	36.456	7.607	20,9%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-22	190	-212	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	5.236	3.512	1.725	49,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	278	1.281	-1.003	n.r.
Vastgoedresultaat	49.555	41.438	8.117	19,6%
Vastgoedkosten	-1.371	-1.233	-138	11,2%
Algemene kosten van de vennootschap	-2.420	-1.743	-677	38,8%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	45.764	38.462	7.302	19,0%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-8.615	-6.364	-2.251	35,4%
Belastingen op EPRA-winst	-414	-105	-309	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	164	110	53	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	35	701	-666	n.r.
Minderheidsbelangen	-777	0	-777	n.r.
EPRA-winst	36.157	32.804	3.353	10,2%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	56.634	14.559	42.075	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-69	580	-650	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-262	-58	-204	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	137	830	-693	n.r.
Resultaat op de portefeuille	56.440	15.912	40.528	n.r.
Minderheidsbelangen	-170	0	-170	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	56.270	15.912	40.358	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	9.087	121	8.966	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	9.087	121	8.966	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	9.087	121	8.966	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.527	-968	-559	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	-80	80	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.527	-1.048	-479	n.r.
Minderheidsbelangen	99	0	99	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.428	-1.048	-380	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	100.934	47.789	53.146	n.r.
Minderheidsbelangen	-848	0	-848	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	100.086	47.789	52.298	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q3 2018	Q3 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,61	1,50	0,10	7,0%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	2,50	0,73	1,77	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,40	0,01	0,40	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,06	-0,05	-0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	4,45	2,19	2,26	n.r.
EPRA-winst ²	1,60	1,49	0,11	7,6%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.512.941	21.852.044	660.897	3,0%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22.551.462	22.009.277	542.185	2,5%

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 (in euro x 1 000)	30.09.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	198	146	52	n.r.
Vastgoedbeleggingen	2.994.617	2.404.027	590.590	24,6%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	114.814	95.876	18.939	19,8%
Financiële vaste activa	10.448	97.469	-87.021	-89,3%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.914	3.411	2.503	73,4%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	11.241	31.626	-20.385	-64,5%
Vaste activa	3.137.232	2.632.554	504.678	19,2%
Activa bestemd voor verkoop	19.134	7.525	11.609	n.r.
Handelsvorderingen	15.240	9.042	6.198	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.471	22.830	-15.359	n.r.
Kas en kasequivalenten	2.304	1.231	1.073	n.r.
Overlopende rekeningen	6.136	2.116	4.020	n.r.
Vlottende activa	50.286	42.745	7.541	n.r.
Totaal activa	3.187.518	2.675.299	512.219	n.r.
Kapitaal	173.035	168.873	4.162	2,5%
Uitgiftepremies	593.003	545.154	47.849	8,8%
Reserves	426.241	289.256	136.985	47,4%
Nettoresultaat van het boekjaar	194.279	235.156	-40.877	-17,4%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.386.558	1.238.439	148.119	12,0%
Minderheidsbelangen	27.566	0	27.566	n.r.
Eigen vermogen	1.414.124	1.238.439	175.686	14,2%
Langlopende verplichtingen	1.471.949	1.158.293	313.656	27,1%
Langlopende financiële schulden	1.427.167	1.108.966	318.201	28,7%
Andere langlopende verplichtingen	44.782	49.328	-4.546	-9,2%
Kortlopende verplichtingen	301.444	278.566	22.878	8,2%
Kortlopende financiële schulden	233.419	240.849	-7.431	-3,1%
Andere kortlopende verplichtingen	68.026	37.717	30.309	80,4%
Verplichtingen	1.773.393	1.436.860	336.534	23,4%
Totaal passiva	3.187.518	2.675.299	512.219	19,1%

Kernratio's	30.09.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	61,5	56,3	5,2	9,3%
EPRA NAV	63,4	58,3	5,1	8,8%
Koers van het aandeel	113,4	93,4	20,0	21,4%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	78,8%	60,3%	18,5%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	3.150,2	2.669,8	480,4	18,0%
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1.716,2	1.374,3	341,9	24,9%
Balanstotaal	3.187,5	2.675,3	512,2	19,1%
Schuldgraad (IFRS)	53,9%	51,5%	2,5%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	54,1%	53,1%	1,0%	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 30 september 2018 - IFRS

6.1 Resultatenrekening

in euro (x 1 000)

	9M 2018	FY 2017	9M 2017
Huurinkomsten	128.778	145.661	107.732
Met verhuur verbonden kosten	-1.047	-1.286	-675
Nettohuurresultaat	127.731	144.375	107.057
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.979	9.239	7.816
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.822	-11.635	-10.265
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	13.767	12.513	11.366
Vastgoedresultaat	139.655	154.493	115.975
Technische kosten	-2.948	-3.345	-2.333
Commerciële kosten	-640	-683	-500
Beheerskosten vastgoed	-909	-930	-791
Vastgoedkosten	-4.498	-4.959	-3.624
Operationeel vastgoedresultaat	135.157	149.534	112.350
Algemene kosten van de vennootschap	-6.906	-6.695	-4.825
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.236	-3.904	-2.971
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	124.014	138.935	104.554
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-417	929	466
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	93.184	94.763	79.151
Operationeel resultaat	216.781	234.627	184.172
Financiële inkomsten	186	3.268	1.923
Netto-intrestkosten	-23.719	-28.504	-21.093
Andere financiële kosten	-625	-498	-364
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.605	16.470	15.759
Financieel resultaat	-18.553	-9.264	-3.775
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	871	10.803	5.045
Resultaat vóór belastingen	199.099	236.166	185.442
Belastingen	-2.427	-1.010	-668
Nettoresultaat	196.673	235.156	184.773
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	-2.394	0	0
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	194.279	235.156	184.773
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	22.250.056	21.687.261	21.578.743
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	8,73	10,84	8,56
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	8,73	10,84	8,56

6.2 Geconsolideerde balans

Balans - Activa (in euro x 1 000)	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Vaste activa	3.137.232	2.632.554	2.511.092
Immateriële vaste activa	198	146	127
Vastgoedbeleggingen	2.994.617	2.404.027	2.324.486
Andere materiële vaste activa	114.814	95.876	92.118
Financiële vaste activa	10.448	97.469	70.739
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.914	3.411	3.654
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	11.241	31.626	19.968
Vlottende activa	50.286	42.745	37.643
Activa bestemd voor verkoop	19.134	7.525	6.220
Handelsvorderingen	15.240	9.042	13.827
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.471	22.830	13.466
Kas en kasequivalenten	2.304	1.231	582
Overlopende rekeningen	6.136	2.116	3.549
Totaal activa	3.187.518	2.675.299	2.548.734

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Eigen vermogen	1.414.124	1.238.439	1.185.572
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.386.558	1.238.439	1.185.572
Kapitaal	173.035	168.873	168.865
Uitgiftepremies	593.003	545.154	545.154
Reserves	426.241	289.256	286.778
Nettoresultaat van het boekjaar	194.279	235.156	184.773
II. Minderheidsbelangen	27.566	0	0
Verplichtingen	1.773.393	1.436.860	1.363.163
I. Langlopende verplichtingen	1.471.949	1.158.293	1.002.655
Voorzieningen	349	655	655
Langlopende financiële schulden	1.427.167	1.108.966	952.102
Andere langlopende financiële verplichtingen	43.127	48.673	49.899
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.305	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	301.444	278.566	360.507
Kortlopende financiële schulden	233.419	240.849	313.217
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47.572	22.774	33.774
Andere lasten kortlopende verplichtingen	8.049	1.549	1.316
Overlopende rekeningen	12.405	13.394	12.201
Totaal passiva	3.187.518	2.675.299	2.548.734

7. EPRA Performance measures³⁴

7.1 EPRA-winst

in euro (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Winst per IFRS-resultatenrekening	194.279	184.773
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	-88.947	-76.180
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-93.184	-79.151
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	4.236	2.971
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	417	-466
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-5.605	-15.759
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	1.195	79
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-622	-2.399
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	503	0
EPRA-winst	101.220	90.048
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.250.056	21.578.743
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	4,55	4,17

7.2 EPRA NAV

in euro (x 1 000)

	30.09.2018	31.12.2017
IFRS NAV	1.386.558	1.238.439
IFRS NAV/aandeel (in euro)	61,5	56,3
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	1.386.558	1.238.439
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	37.304	42.909
(v.a) uitgestelde belastingen	6.322	2.631
EPRA NAV	1.430.184	1.283.979
Aantal aandelen	22.551.462	22.009.277
EPRA NAV per aandeel (in euro)	63,4	58,3
EPRA NAV	1.430.184	1.283.979
omvat:		
i. reële waarde van financiële instrumenten	-37.304	-42.909
ii. reële waarde van financiële schulden	-8.961	-9.039
iii. uitgestelde belastingen	-6.322	-2.631
EPRA NNAV	1.377.597	1.229.400
Aantal aandelen	22.551.462	22.009.277
EPRA NNAV per aandeel (in euro)	61,1	55,9

³⁴ EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

7.3 EPRA-kostratio

in euro (x 1 000)

		9M 2018	9M 2017	
Inclusief:				
I.	Operationele kosten (IFRS)	12.589	10.844	
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-723	-745	
IV.	Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	86	-79	
V.	Operationele kosten van joint ventures	6	385	
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):				
VI.	Afschrijvingen	-656	-522	
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	11.301	9.884
IX.	Directe leegstandskosten	-487	-514	
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	10.814	9.370
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)	126.542	105.363	
XII.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures	673	2.880	
	Brutohuurinkomsten	C	127.215	108.243
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	8,9%	9,1%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,5%	8,7%

26

7.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1 000)

		30.09.2018	31.12.2017	
	Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	2.823.785	2.404.027	
	Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	33.137	155.863	
	Activa bestemd voor verkoop	17.862	7.525	
	Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves	-297.002	-232.209	
	Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.577.783	2.335.206	
	Toelage voor geraamde aankoopkosten	114.838	98.054	
	Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	2.692.621	2.433.260
	Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten	176.649	161.366	
	Vastgoedkosten	-5.951	-5.621	
	Geannualiseerde nettohuurgelden	A	170.698	155.745
	Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0	
	Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	170.698	155.745
	EPRA NIY	A/B	6,3%	6,4%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,3%	6,4%

8. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures³⁵

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

in euro (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	93.184	79.151
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-417	466
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-1.195	-79
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	622	2.638
Resultaat op de portefeuille	92.193	82.177
Minderheidsbelangen	-668	0
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	91.526	82.177

8.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

in euro (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	103.444	101.572
Projecten	18.401	6.718
Aankopen	7.437	1.123
Verkopen	186	1.349
Totaal	129.468	110.762
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-690	-3.030
Huurinkomsten (IFRS)	128.778	107.733

³⁵ 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)

	9M 2018	FY 2017
Financieel resultaat	-18.553	-9.264
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-186	-3.268
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.605	-16.470
Geactiveerde intercalaire intresten	-3.257	-1.859
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-138	-857
Effectieve financiële lasten (A)	-27.739	-31.718
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.534.993	1.168.489
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	22.313	64.487
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.557.306	1.232.976
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,4%	2,6%

8.4 Operationele marge

in euro (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Vastgoedresultaat (IFRS)	139.655	115.975
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	128.251	107.526
Operationele marge	91,8%	92,7%

28

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

in euro (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Financieel resultaat	-18.553	-3.775
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.605	-15.759
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-24.157	-19.534

8.6 Hedge ratio

in euro (x 1 000)

	30.09.2018	31.12.2017
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.025.156	1.026.768
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7.127	7.532
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	266.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.398.783	1.300.800
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.660.586	1.349.815
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	8.596	81.091
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.669.181	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	84%	91%

8.7 Schuldgraad

in euro (x 1 000)

	30.09.2018 (IFRS)	30.09.2018 (proportioneel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.773.393	1.785.859	1.436.860	1.530.038
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	349	349	655	656
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	43.127	43.127	48.673	48.673
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	1.305	2.617	0	894
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	12.405	12.353	13.394	13.677
Totale schuldenlast	A 1.716.207	1.727.413	1.374.139	1.466.138
Totale activa van de balans	3.187.518	3.199.983	2.675.299	2.768.444
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.823	5.823	5.764	5.764
Totaal activa	B 3.181.695	3.194.160	2.669.535	2.762.681
Schuldratio	A/B 53,9%	54,1%	51,5%	53,1%



MEER INFORMATIE



WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
België

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

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

Mickael Van den Hauwe
CFO

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

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

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

Disclaimer

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

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

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