

JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01.01.2015 T.E.M. 31.12.2015

- **2015: versnelde realisatie doelstelling groeiplan 2013-16 via**
 - stijging netto courant resultaat (EPRA) met 22% tot 5,00 euro per aandeel
 - dividendstijging van 18% tot 4,00 euro bruto per aandeel
- **2016-20: implementatie nieuw groeiplan op basis van een verdere ontplooiing van de groep in haar bestaande kernmarkten, met als doelstelling een cumulatieve stijging van het netto courant resultaat (EPRA) van minstens 25% tot minimum 6,25 euro per aandeel**

1. Samenvatting¹

- Het netto courant resultaat (EPRA) per aandeel² over 2015 stijgt met 22,1% tot 5,00 euro, tegenover 4,10 euro in 2014. Deze hoger dan voorziene stijging van 22% is voor ongeveer 12% (0,50 euro per aandeel) gerelateerd aan de sterke groei van de portefeuille via acquisities en voorverhuurde projecten, alsook de hogere inkomsten uit zonnepanelen dankzij een zonnige zomer, voor 6% (0,25 euro per aandeel) gedreven door de verlaging van de kost van de schulden, en voor 4% (0,15 euro per aandeel) door eenmalige huurverbrekkingsvergoedingen in het vierde kwartaal van 2015.
- Voorgestelde dividendstijging met 18% tot 4,00 euro per aandeel over 2015 (met de mogelijkheid tot keuzedividend) op basis van een uitkeringsgraad van circa 80%.
- De bezettingsgraad³ op 31 december 2015 bedraagt 97,5%, stabiel tegenover 97,6% per einde 2014. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,5 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2015 bedraagt de schuldgraad 55,7% tegenover 55,8% per 31 december 2014. De reële waarde van de portefeuille⁴ bedraagt 1.930,0 miljoen euro in vergelijking met 1.567,3 miljoen euro eind 2014.

¹ Ten gevolge van de inwerkingtreding van IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten', werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 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%).

² Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.181.244 gedurende 2015.

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 portefeuillevaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen. Indien de

- De NAV (EPRA)⁵ bedraagt 44,9 euro op 31 december 2015, tegenover 39,2 euro op 31 december 2014.
- Sinds midden november 2015 is het WDP-aandeel eveneens genoteerd op Euronext Amsterdam. Deze zogeheten *dual listing* benadrukt het belang van de kernmarkt Benelux met het stijgende aandeel van Nederland – heden een even groot gewicht als de historische thuismarkt België – binnen de vastgoedportefeuille.
- De verlenging van de bestaande hedginginstrumenten⁶ heeft geleid tot een betere visibiliteit op de winsten en een onmiddellijke besparing, resulterend in een kost van de schulden die is gedaald tot 2,8% per 31 december 2015.
- Het totale investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2013-16 bedraagt heden circa 800 miljoen euro op basis waarvan de portefeuille is geëvolueerd richting 2 miljard (inclusief projecten in uitvoering). Samen met het netto courant resultaat (EPRA) per aandeel van 5,00 euro, zijn hiermee de doelstellingen van het groeiplan 2013-16 één jaar eerder dan gepland bereikt.
- WDP wil zijn gerichte en rendabele expansie bestendigen door middel van de implementatie van een nieuw groeiplan dat een uitbreiding van de portefeuille met 1 miljard euro tot 3 miljard euro over de periode 2016-20 vooropstelt. Deze groei zal worden gegenereerd aan de hand van acquisities en eigen, voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden, ondersteund door WDP's professionele platform. Voor de periode 2016-20 wordt gestreefd naar een cumulatieve stijging van het netto courant resultaat per aandeel (EPRA) van minstens 25% tot minimaal 6,25 euro per aandeel.
- Voor 2016 verwacht WDP een netto courant resultaat (EPRA) dat stijgt met 4% tot 5,20 euro per aandeel (een stijging van 7%, exclusief eenmalige items in 2015). Op basis hiervan, wordt een verhoging van het dividend voor 2016 (uitbetaalbaar in 2017) vooropgesteld tot 4,20 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 5% ten opzichte van 2015, gebaseerd op een uitkeringspercentage van circa 80%.

zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillewaarde 1.844,0 miljoen euro tegenover 1.492,1 miljoen euro eind 2014.

⁵ *Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.*

⁶ *WDP heeft gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedginginstrumenten te herbekijken. Binnen deze context werden een aantal bestaande 'Interest Rate Swaps' verlengd door deze op cash-neutrale wijze uit te vlakken in de tijd.*

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens 2015

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet de hoge bezettingsgraad (97,6% op het einde van 2014) te handhaven. Op 31 december 2015 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,5%. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 11% van de huurcontracten die in 2015 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, ruim 95% verlengd worden. Dit percentage ligt in lijn met voorgaande jaren, hetgeen duidt op een hoge mate van klantenretentie. Het verschil werd deels verhuurd aan nieuwe klanten. Bovendien kon van de 13% contracten die op vervaldag komen in 2016, vandaag ongeveer 85% verlengd worden.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

2.2.1. Aankopen

De vermelde aankopen zijn geschied voor een totaalbedrag van circa 235 miljoen euro⁷, 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

Bornem, Sluisweg 32: strategische XXL-site te Bornem, met name een multimodale FMCG-campus voor DHL Supply Chain van in totaal ongeveer 100.000 m², gelegen op concessiegrond nabij de containerterminal van Willebroek. De site bestaat uit circa 72.000 m² bestaande gebouwen en ongeveer 18.000 m² magazijnruimte in een tweede fase opgeleverd⁸. Er bestaat tevens een akkoord met professioneel vastgoedontwikkelaar MG Real Estate betreffende de mogelijke realisatie op termijn van een derde fase van ongeveer 13.000 m² (in functie van verhuring aan DHL Supply Chain). De acquisitie van deze site is gerealiseerd op 31 maart 2015 via de verwerving door WDP van 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV⁹, die de rechten bezit op deze site. De prijs van de aandelen van MLB NV is gebaseerd op de globale investeringswaarde van het door deze vennootschap aangehouden vastgoed van circa 58 miljoen euro (inclusief het project in aanbouw ter waarde van 10 miljoen euro). Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 48,0 miljoen euro, waarvan een bedrag van (ongeveer) 5,5 miljoen euro werd toegewezen aan de post *Kapitaal* en een bedrag van (ongeveer) 42,5 miljoen euro aan de post *Uitgiftepremies*.

⁷ Inclusief 12 miljoen euro voor *Alblasserdam* (zie '2.8. Feiten na balansdatum') en exclusief 10 miljoen euro betreffende de tweede fase van de aankoop te *Echt (Susteren)*.

⁸ Zie ook '2.3. Projecten die in de loop van 2015 zijn afgewerkt – België'.

⁹ 'MLB' staat voor 'Maritime Logistics Bornem'.

Bovendien kon WDP begin mei 2015 de verwerving van twee PV-installaties met een gezamenlijk geïnstalleerd vermogen van 3MWp op het dak van bovengenoemde MLB-site te Bornem finaliseren. Deze acquisitie met een globale investeringswaarde van circa 8 miljoen euro en geannualiseerde inkomsten van circa 1 miljoen euro, is gerealiseerd door overname van 100% van de aandelen in de vennootschappen Suncop I NV en Suncop 2 BVBA.

Asse, Z4 Broekooi 290: deze site, voorheen eigendom van de Britse logistieke investeerder Segro met directe ontsluiting gezien gelegen aan de Brusselse ring, betreft een magazijn met kantoren van in totaal ongeveer 26.000 m² op een terrein van 5 ha, integraal verhuurd aan papier- en verpakkingsbedrijf Antalis. Deze transactie werd gerealiseerd begin januari 2015 en betreft een investeringsbudget van ongeveer 11 miljoen euro¹⁰. Het huurcontract loopt heden nog tot eind mei 2016, waarna WDP de intentie heeft om de site geheel of gedeeltelijk te herontwikkelen in functie van voorverhuring.

Willebroek, Victor Dumonlaan: site in het verlengde van de containerterminal te Willebroek. Op een oppervlakte van 7,5 ha zal MG Real Estate een site ter grootte van circa 40.000 m² realiseren. In een eerste fase werd een logistiek gebouw van ongeveer 15.000 m² gerealiseerd dat midden juni 2015 werd opgeleverd en aangekocht door WDP. In een tweede fase wordt deze oppervlakte verdubbeld, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016.¹¹ Beide fases zijn verhuurd aan Damco op basis van een 3-6-9-huurcontract. Damco wenst op de nieuwe site te Willebroek zijn logistieke activiteiten tussen de haven van Antwerpen en Brussel te consolideren. Op de site blijft daarenboven nog ongeveer 10.000 m² aan ontwikkelingspotentieel beschikbaar. WDP verwerft deze totale site gefaseerd en na oplevering van MG Real Estate. Het investeringsbedrag voor wat betreft de eerste fase bedraagt circa 10 miljoen euro.

Nederland

Moerdijk, Transitoweg 5: WDP heeft deze site, voorheen eigendom van het Spoorwegpensioenfonds en heden verhuurd aan OWIM (onderdeel van Lidl), verworven in februari 2015. De site in volle eigendom, betreft een pand bestaande uit magazijnen met kantoorruimte van ruim 41.000 m² met cross-dockfaciliteiten gelegen aan de haven van Moerdijk die onder andere is uitgerust met een terminal voor zeetransport. Deze transactie betreft een investeringsbudget van ongeveer 18 miljoen euro¹².

Barendrecht, Dierensteinweg 30/Spoorwegemplacement 1 en Breda, IABC: begin mei 2015 hebben WDP en The Greenery een partnership afgesloten voor de aankoop, de herontwikkeling en de verdere uitbouw van de sites van The Greenery gelegen te Barendrecht en Breda. Het betreft een initiële investering voor WDP van circa 46 miljoen euro voor de aankoop van beide sites.¹³

Tilburg, Hermesstraat 1: een site in het industrieterrein Vossenbergh in de directe nabijheid van de

¹⁰ Inclusief transactiekosten.

¹¹ Zie ook '2.4. Projecten in uitvoering – België'.

¹² Inclusief transactiekosten.

¹³ Zie '2.4. Projecten in uitvoering – Nederland'.

containerterminal te Tilburg in Nederland met een totale oppervlakte van ruim 45.000 m². De gebouwen, voorzien van koeling en TAPA-gecertificeerd, zijn volledig voorverhuurd aan logistiek dienstverlener ID Logistics, dat er de distributieactiviteiten voor FUJIFILM Europe, voorheen eigenaar van de site en nog steeds actief in de aangrenzende productiesite, verricht. Deze transactie werd gerealiseerd midden mei 2015 en vergt een globaal investeringsbedrag vanwege WDP van 36 miljoen euro. ID Logistics tekent in op een huurengagement van vijf jaar vast, met een optieverlenging van opnieuw vijf jaar.

Sites te Meppel, Bodegraven (2) en Drunen: sale and rent back-operatie van vier panden van in totaal ruim 37.000 m², voorheen eigendom van Steenbergen, gerealiseerd eind juni 2015. Deze panden zijn aangepast aan de logistieke activiteiten van deze logistiek dienstverlener, die voor deze transactie een huurcontract van gemiddeld acht jaar vast heeft ondertekend. Deze transactie betreft een investeringsbudget van circa 6 miljoen euro.

Hasselt, Hanzeweg: multimodale hub in de regio Zwolle (Hasselt), bestaande uit een containerterminal met een oppervlakte van ongeveer 23.000 m² (op basis van een langetermijn huurcontract van twintig jaar vast) met daaraan gekoppeld een crossdocking warehouse van circa 10.000 m² dat op basis van een huurcontract van tien jaar vast is verhuurd aan Westerman Logistics, een logistieke dienstverlener voor de Benelux-regio en Noord-Duitsland, alsook een distributiecentrum van ongeveer 20.000 m², dat de knocked-down¹⁴ activiteiten van Scania Logistics Netherlands, producent van zware voertuigen, huisvest in functie van zijn productiesite, eveneens gelegen te Zwolle. Deze acquisitie is gerealiseerd in de loop van het derde kwartaal van 2015 en betreft een investeringsbudget van ongeveer 25 miljoen euro.

Veghel, Eisenhowerweg 15: aanpalend aan de bestaande site, kon WDP in juli 2015 een koopcontract ondertekenen ter verwerving van een stuk grond van circa 8.500 m² voor een bedrag van 1,5 miljoen euro, met het oog op de toekomstige realisatie van een project in functie van verhuringen.

Eindhoven, Achtseweg Noord 20: op jaareinde 2015 kon WDP een *sale and rent back*-operatie realiseren met DHL Parcel Benelux voor een totaal investeringsbedrag van circa 25 miljoen euro. Deze site betreft een crossdocking centrum met een oppervlakte van ruim 30.000 m² ten behoeve van het Benelux distributienetwerk van het koerierbedrijf DHL, alsook een stuk grondreserve van 1,6 ha.

Roemenië

Clinceni: in totaal circa 10.000 m² aan warehouse space met kantoren voor Quehenberger Logistics, gelegen in de regio Boekarest. Het investeringsbudget betreft ongeveer 5 miljoen euro¹⁵.

¹⁴ 'Complete Knocked Down' ofwel 'CKD' is een productieproces binnen de automobielsector. Bij CKD-voertuigen worden alle onderdelen gefabriceerd, de onderdelen in kratten ingepakt, verscheept en dan in het land van bestemming in een lokale assemblagefabriek in elkaar gezet.

¹⁵ Op basis van 100% van de investering.

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, waar op dit moment verschillende kleinere handelaars zijn gevestigd, om te bouwen tot een residentiële woontoren. *I love Hungaria* zal klaar zijn in het voorjaar van 2018. In het kader van dit project, zal WDP deze site samen met L.I.F.E. gefaseerd verkopen.¹⁶

Bovendien werd gedurende 2015 de verkoop gerealiseerd van de zevende verdieping van de Asartoren te Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9, alsmede een gedeelte van de grond te Sint-Niklaas.

Momenteel staat een bedrag van 0,8 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om twee stukken grond te Wieze enerzijds en Nijvel anderzijds.

2.3. Projecten die in de loop van 2015 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2015 een aantal voorverhuurde projecten opleveren. Het brutohuurrendement van deze afgewerkte projecten bedraagt circa 7,75% voor een totaal investeringsbudget voor WDP van ongeveer 125 miljoen euro (waarvan circa 70 miljoen euro in 2015 gespendeerd werd).

België

Vilvoorde, Havendoklaan 10: in de zone Cargovil, werd op een perceel gelegen naast de WDP-site aan de Havendoklaan 12, een magazijn van ongeveer 7.000 m² opgetrokken ten behoeve van logistiek dienstverlener Intertrans. Het investeringsbudget bedraagt 5 miljoen euro.

Bornem, Sluisweg 32: ongeveer 18.000 m² magazijnruimte, opgeleverd begin oktober 2015, die deel uitmaakt van de multimodale FMCG-campus¹⁷ voor DHL Supply Chain. Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13: herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 30.000 palletplaatsen voor Lantmännen Unibake, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar. De investering bedroeg circa 18 miljoen euro. Midden juni 2015 werd de aanpalende productiesite in eigendom van Lantmännen Unibake vernield door een zware brand. Het diepvriesmagazijn van WDP werd gevrijwaard, maar ondervond desondanks beperkte schade, waardoor de oplevering – initieel voorzien voor eind juni 2015 – vertraging opliep en eind oktober 2015 plaatsvond. De kosten voor de schade zijn gedekt door de verzekering.

Nederland

Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Pudongweg 3): een project van ruim 14.000 m² op basis van een

¹⁶ Zie persbericht van 30 april 2015.

¹⁷ Zie '2.2.1. Aankopen – België'.

huurcontract met Kuehne + Nagel, dat hier verschillende van zijn activiteiten centraliseert en de site tevens als hoofdkwartier heeft ingericht. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden met een voorziene *Very Good*-score. De totale investering bedraagt in een eerste fase circa 16 miljoen euro.

Zwolle, Paderbornstraat 21: een nieuw BREEAM-gecertificeerd e-commerce warehouse (score: *Excellent*) met een oppervlakte van circa 35.000 m², volledig op maat van wehkamp, Nederlands grootste online warenhuis. De samenwerking is gebaseerd op een huurcontract van vijftien jaar vast. Het project vergt een investering vanwege WDP van circa 30 miljoen euro voor wat betreft fase I van het gebouw. Daarnaast heeft huurder wehkamp zelf meer dan 70 miljoen euro geïnvesteerd in de inrichting ervan.

Harderwijk, Archimedesstraat 9: een nieuwbouwproject op maat van Alcoa. Het betreft een nieuw distributiecentrum met opslagruimte van in totaal ruim 17.000 m² (exclusief kantoren en mezzanine) op een door WDP aangekocht perceel. Alcoa geeft de voorkeur aan deze locatie, gezien de strategische ligging in functie van zijn Nederlands en Duits cliënteel. Alcoa tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.

Soesterberg, Centurionbaan: op een nieuw bedrijventerrein aan de A28, heeft WDP een nieuw bedrijfspand opgericht ten behoeve van Hypsos, specialist in live communicatie. Op een terrein van ruim 1,1 ha werd een magazijn met kantoren van ruim 7.200 m² ontwikkeld. Het betreft een *high-end* pand op maat van de huurder, op basis van een langetermijnhuurcontract, dat werd opgeleverd in het vierde kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt ruim 7 miljoen euro.

Papendrecht, Nieuwland Parc: nieuwbouwproject in het verlengde van de *sale and rent back*-operatie¹⁸ bestaande uit een magazijn met kantoren van in totaal ruim 7.000 m², gerealiseerd door Heembouw, dat werd opgeleverd eind 2015. Huurder Staay Food Group gaat hiervoor een huurengagement van vijftien jaar vast aan. Het investeringsbudget bedraagt ruim 13 miljoen euro.

Alphen aan den Rijn, H.K. Onnesweg 3: renovatie van in totaal ongeveer 4.000 m² voor huurder Santa Fe Relocations, dat werd opgeleverd in het vierde kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt circa 1,7 miljoen euro.

Roemenië

Brasov: een overeenkomst kon worden afgesloten met Inter Cars, reeds huurder van een nieuw WDP-magazijn te Brasov, voor een verdubbeling van zijn oppervlakte op deze site. Het investeringsbudget voor deze bijkomende 5.000 m² bedraagt ongeveer 2 miljoen euro¹⁹. Inter Cars heeft ingetekend voor een huurcontract van tien jaar voor de nieuwbouw, en verlengt tevens het contract voor zijn bestaande gebouwen tot dezelfde looptijd.

Ploiesti: op het bestaande perceel waar voorheen reeds een logistiek gebouw werd opgetrokken voor Roquet, is een nieuwbouw van 12.000 m² gerealiseerd ten behoeve van Federal Mogul, een

¹⁸ Zie '2.8. Feiten na balansdatum'.

¹⁹ Op basis van 100% van de investering.

internationaal gekende fabrikant en toeleverancier voor de automobielsector, op basis een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro²⁰.

Braila: ongeveer 16.000 m² aan opslagruimte op een concessiegrond gelegen nabij de Donau in Braila voor het Japanse Yazaki, een gerenommeerde internationale toeleverancier voor de auto-industrie op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar, met optie tot uitbreiding. Huurder Yazaki is heden reeds via meerdere vestigingen actief in Roemenië. Dit project betreft een investering van circa 9 miljoen euro²¹.

2.4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering een initieel brutohuurrendement te genereren tussen 7,50 en 8,00%.

België

Willebroek, Victor Dumonlaan: realisatie van een tweede fase van deze logistieke site²² voor huurder Damco (met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016), 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: na de aankondiging²³ van de multimodale locatie WDPort of Ghent – uniek in Vlaanderen – kondigen WDP en partner Havenbedrijf Gent een eerste project aan, met name de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van ruim 20.000 m² voor Distrilog Group, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016 (een voorziene investering van circa 10 miljoen euro).

Heppignies, rue de Capilône 1: realisatie van ruim 21.000 m² opslagruimte met kantoren (voorziene oplevering: Q2 2016) 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 10 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. De oplevering van in totaal 40.000 m² is voorzien voor einde 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.

²⁰ Op basis van 100% van de investering.

²¹ Op basis van 100% van de investering.

²² Zie '2.2.1. Aankopen – België'.

²³ Zie persbericht van 15 mei 2013.

Breda, IABC: nieuwbouwlocatie van circa 20.000 m². De locatie wordt ten dele ingericht als Zachtfruit DC voor The Greenery. De oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2016. In de tussenliggende periode blijft de logistieke operatie van The Greenery Zachtfruit gehuisvest op de huidige locatie. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.

Roemenië²⁴

Ramnicu Valcea: strategisch gelegen langs de Europese Corridor IV – een van de pan-Europese corridors, belangrijk binnen de transportsector – zal Faurecia, wereldspeler inzake de ontwikkeling en toelevering van auto-onderdelen, zijn intrek nemen in een nieuw magazijn van circa 12.000 m² (voorzien oplevering: Q1 2016) op basis van een huurcontract van tien jaar vast. WDP voorziet voor dit project een investeringsbedrag van ongeveer 8 miljoen euro²⁵.

Sibiu (1): een logistiek warehouse van ongeveer 8.000 m² voor toelevering aan de treinsector door huurder Siemens, eveneens gelegen langs deze Europese Corridor IV en in de directe nabijheid van Sibiu's internationale luchthaven. Siemens gaat hiervoor een huurengagement van tien jaar vast aan. WDP voorziet de oplevering van deze nieuwbouw in de loop van het tweede kwartaal van 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 5 miljoen euro²⁶.

Sibiu (2): strategische hub voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m² en ruime parking op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. WDP voorziet de oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro²⁷.

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. WDP voorziet dat dit project zal zijn uitgerold tegen einde 2016 in samenwerking met de huurders. In een eerste fase realiseerde WDP een PV-installatie met een totaal vermogen van 2,5 MWp op het dak van het warehouse van wehkamp te Zwolle.

Implementatie van zonnepanelen te Wallonië

Een aantal van de bestaande WDP-sites te Wallonië (te Nijvel (3), Jumet en Courcelles) werd uitgerust met een PV-installatie voor een totaal vermogen van 1,9 MWp.

²⁴ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

²⁵ Op basis van 100% van de investering.

²⁶ Op basis van 100% van de investering.

²⁷ Op basis van 100% van de investering.

2.6. Dual listing

Het WDP-aandeel noteert voortaan ook op Euronext Amsterdam. Deze zogeheten *dual listing* benadrukt het belang dat WDP hecht aan zijn kernmarkt Benelux, meer specifiek zijn steeds groter wordende Nederlandse aandeel – heden een even groot gewicht als de historische thuismarkt België – binnen de vastgoedportefeuille. Ter gelegenheid van deze tweede notering heeft WDP geen nieuwe aandelen geplaatst. De referentiemarkt van WDP blijft Euronext Brussel. De aandelen zijn verzameld en geadmistreerd in het centrale orderboek van de Euronext-groep.

2.7. Beheer van financiële middelen

In 2015 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 300 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 werd van de nettokapitaaluitgaven ruim 100 miljoen euro gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via het keuzedividend, de gereserveerde winsten en de kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie) en het saldo via nieuwe schulden. Daarnaast kende het eigen vermogen een stijging via een waardestijging in het vastgoed zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedexperten. Samen heeft dit geleid tot een schuldgraad die stabiel en binnen de beoogde range van 55-60% bleef, namelijk 55,7% per 31 december 2015. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen gehandhaafd en geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2016.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2015 achtereenvolgens via:

Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie van circa 48 miljoen euro

WDP sloot op 3 maart 2015 een overeenkomst voor de aankoop van de multimodale FMCG-campus voor DHL Supply Chain te Bornem, dewelke gerealiseerd kon worden via de verwerving door WDP van 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV, die de rechten op deze site bezit. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP gaf op 31 maart 2015 haar goedkeuring aan de inbreng in natura van de aandelen in de vennootschap MLB NV, die leidde tot een kapitaalverhoging van 47.952.985,37 euro en de uitgifte van 681.828 nieuwe aandelen. De uitgifteprijs bedroeg 70,33 euro per aandeel.

Keuzedividend ten belope van circa 26 miljoen euro

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ruim 55% 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 26 miljoen euro door middel van de creatie van 386.788 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 66,30 euro.

Verlenging kredietlijn Monte Paschi voor 20 miljoen euro

WDP kon met Monte Paschi de verlenging van een bestaand krediet van 18 miljoen euro (dat op vervaldag kwam per 30 mei 2015) realiseren via een nieuwe kredietfaciliteit van 20 miljoen euro met

een looptijd van vijf jaar.

Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door KBC Bank

WDP kon een lening afsluiten met KBC Bank. Het betreft een *bullet* lening van 25 miljoen euro met een looptijd van zeven jaar.

Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door Caisse d'Épargne

WDP kon een lening afsluiten met Caisse d'Épargne. Het betreft een *bullet* lening van 25 miljoen euro met een looptijd van vijf jaar.

Toekenning nieuwe lening van 35 miljoen euro door ING Bank

Met ING Bank kon WDP een lening afsluiten van 35 miljoen euro van het type *bullet* met een looptijd van zeven jaar.

WDP realiseerde een private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar voor een totaalbedrag van 92,2 miljoen euro

De obligaties werden voor 54,4 miljoen euro of 59% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 37,8 miljoen euro of 41% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet zijn uitgegeven aan een uitgifteprijs van 99,361% en bieden een jaarlijks brutorendement van 2,601%. De obligaties met een variabele rentevoet zijn uitgegeven aan 100% en zullen een zesmaandelijks intrestbetaling hebben²⁸. De netto-opbrengsten van deze uitgifte worden door WDP aangewend voor algemene bedrijfsdoeleinden, in het bijzonder voor de groei van de WDP-groep en voor de diversifiëring van haar financieringsbronnen. Deze uitgifte houdt tevens een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden in.

Herfinanciering kredietlijnen BNP Paribas Fortis voor 50 miljoen euro

WDP kon met BNP Paribas Fortis de herfinanciering van twee bestaande kredieten van elk 25 miljoen euro realiseren die op vervaldag komen op 31 maart 2016 en 30 september 2016 respectievelijk. De bestaande kredieten worden vervangen door twee nieuwe kredietfaciliteiten met een looptijd van acht en zeven jaar.

Herfinanciering kredietlijn KBC voor 25 miljoen euro

WDP kon met KBC de herfinanciering van het bestaande krediet van 25 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt op 30 oktober 2016. Het bestaande krediet wordt vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van zeven jaar.

Herfinanciering kredietlijnen ABN Amro voor 50 miljoen euro

WDP kon met ABN Amro de herfinanciering van twee bestaande kredieten van elk 25 miljoen euro realiseren die op vervaldag komen op 7 april 2016. De bestaande kredieten worden vervangen door een nieuwe kredietfaciliteiten met een looptijd van 2+2 jaar.

Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door BNP Paribas Fortis

²⁸ De intrest van de obligaties met een variabele rentevoet zal worden berekend op basis van een marge van 175 basispunten boven EURIBOR 6 maanden.

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 6 jaar.

Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door Belfius

Met Belfius kon WDP een lening afsluiten van 25 miljoen euro van het type *bullet* met een looptijd van zeven jaar.

Toekenning nieuwe groene lening van 3 miljoen euro door Energiefonds Overijssel

In Nederland kon WDP met de provincie Overijssel, via het Energiefonds Overijssel, dat specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten, een samenwerking opstarten. Zo werd een investeringskrediet van vijftien jaar afgesloten voor een bedrag van circa 3 miljoen euro ter financiering van de zonne-energieprojecten in Zwolle.

Daarnaast kon de onderneming tevens haar kost van de schulden verlagen:

Verlenging en herschikking hedginginstrumenten

WDP heeft gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedginginstrumenten te herbekijken. Binnen deze context werden een aantal bestaande *Interest Rate Swaps* verlengd door deze op cash-neutrale wijze uit te vlakken in de tijd.²⁹ Dit heeft geleid tot een betere visibiliteit op de winsten en levert een onmiddellijke besparing op, resulterend in een gemiddelde kost van de schulden die is gedaald tot 2,8% per 31 december 2015.

2.8. Feiten na balansdatum

Alblasserdam, Nieuwland Parc 121: een site voor Staay Food Group nabij Rotterdam. Staay Food Group, wereldwijd actief in de import, export, groothandel en teelt van groenten en fruit, wenst op deze locatie zijn activiteiten te centraliseren in functie van zijn aanhoudende groei. De transactie met een investeringsbudget van ongeveer 12 miljoen euro, gebeurde via een *sale and rent back*-operatie van de bestaande gebouwen, alsmede een nieuwbouwproject.³⁰ Na de oplevering van de nieuwbouw einde Q4 2015, werd de *sale and rent back* begin januari 2016 gefinaliseerd. Huurder Staay Food Group tekent in op een huurengagement van vijftien jaar vast.

²⁹ Zie persbericht van 11 februari 2015.

³⁰ Zie '2.3. Projecten die in de loop van 2015 zijn afgewerkt – Nederland'.

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over 2015 bedraagt 90,9 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 35,0% tegenover het resultaat van 67,3 miljoen euro in 2014. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 5,00 euro, een stijging met 22,1% tegenover 4,10 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode³¹. Met dit resultaat presteert WDP boven de initieel gestelde verwachtingen voor 2015.³²

Deze hoger dan voorziene stijging van 22%, is voor ongeveer 12% (0,50 euro per aandeel) gerelateerd aan de sterke groei van de portefeuille via acquisities en voorverhuurde projecten alsook de hogere inkomsten uit zonnepanelen dankzij een zonnige zomer, voor 6% (0,25 euro per aandeel) gedreven door de verlaging van de kost van de schulden, en voor 4% (0,15 euro per aandeel) door het netto-effect van de eenmalige huurverbrekingsvergoedingen.

Op basis van de sterke stijging van het netto courant resultaat, is de zaakvoerder van WDP voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2015 een dividend uit te keren van 4,00 euro bruto of 2,92 euro netto per aandeel³³ onder de vorm van een keuzedividend waarvan de modaliteiten bekendgemaakt zullen worden op de Algemene Vergadering die plaatsvindt op 27 april 2016. Dit betekent een stijging met 18% tegenover het niveau van 3,40 euro bruto van vorig jaar.

³¹ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2015 bedraagt 18.181.244, rekening houdende met de creatie van 681.828 nieuwe aandelen naar aanleiding van de acquisitie van de site te Bornem en 386.788 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

³² Zie persbericht van 11 februari 2015 en het Jaarlijks financieel verslag 2014.

³³ Rekening houdende met de bevrijdende roerende voorheffing van 27%.

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS

OPERATIONEEL	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1 930,0	1 567,3
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,6	8,0
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,9	7,3
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste verval dag) ³ (in j)	6,5	7,1
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,5	97,6
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	0,0	0,0
Operationele marge ⁶ (in %)	92,1	91,8

FINANCIEEL	31.12.2015	31.12.2014
Schuldgraad ⁷ (in %)	55,7	55,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,2	3,3
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,9	3,5
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	4,2	3,5
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	4,6	4,1
Hedge ratio ⁹ (in %)	77	82
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹⁰ (in j)	6,8	6,7

RESULTAAT (in miljoen euro)	31.12.2015	31.12.2014
Vastgoedresultaat	129,1	101,8
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	119,0	93,5
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-27,1	-25,4
Netto courant resultaat (inclusief aandeel joint ventures) (EPRA)	90,9	67,3
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 40)	47,4	19,7
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	7,8	-19,4
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 16)	-3,4	-2,9
Nettoresultaat (IFRS)	142,7	64,7

GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)	31.12.2015	31.12.2014
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2,11}	5,00	4,10
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	2,60	1,20
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,43	-1,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-0,19	-0,18
Nettoresultaat (IFRS)	7,85	3,94
NAV (IFRS) ¹¹	41,5	35,2
NAV (EPRA) ^{2,11}	44,9	39,2
NNNAV (EPRA) ²	41,0	34,6

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 De evolutie van de nettohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille. Berekend volgens de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

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

⁷ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV.

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

⁹ Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

¹⁰ Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

¹¹ NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

3.3. EPRA-metrics

EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN*	31.12.2015	31.12.2014
EPRA resultaat (in euro per aandeel)	5,00	4,10
EPRA NAV (in euro per aandeel)	44,9	39,2
EPRA NNNAV (in euro per aandeel)	41,0	34,6
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,9	7,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,9	7,3
EPRA leegstand (in %)	2,6	2,6
EPRA Kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,0	9,4
EPRA Kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,7	9,1

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

3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2015

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt over 2015 129,1 miljoen euro, een stijging met 26,8% tegenover vorig jaar (101,8 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2014-15 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar stabiel gebleven (0,0%)³⁴. Dit resultaat omvat tevens 8,2 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,8 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar, toen er zowel minder zonne-instraling als geïnstalleerd vermogen was). Het vastgoedresultaat bevat tevens in de rubriek *Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten* twee huurverbrekingsvergoedingen voor een totaal bedrag van 3,7 miljoen euro.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 119,0 miljoen euro in 2015, een stijging met 27,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (93,5 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 10,1 miljoen euro over het boekjaar 2015, een stijging met 1,8 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2014. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge³⁵ gedurende 2015 92,1% bedraagt – vergelijkbaar met 2014 (91,8%).

³⁴ Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

³⁵ De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

Financieel resultaat (exclusief IAS 39)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39)* bedraagt -27,1 miljoen euro voor 2015, een toename tegenover vorig jaar (-25,4 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden. De totale financiële schulden bedragen 1.042,3 miljoen euro per 31 december 2015 ten opzichte van 863,8 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde kost van de schulden bedraagt 2,9% gedurende 2015, tegenover 3,5% in 2014. Deze daling is voornamelijk het gevolg van het verlengen van de bestaande hedginginstrumenten, waardoor er een betere visibiliteit is op de winsten en er een onmiddellijke besparing kon worden gerealiseerd.

Netto courant resultaat (EPRA)

Het *netto courant resultaat (EPRA)* van WDP over 2015 bedraagt 90,9 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 35,0% tegenover het resultaat van 67,3 miljoen euro in 2014. Per aandeel houdt dit een stijging in met 22,1% (van 4,10 tot 5,00 euro). Deze stijging per aandeel is voor 12% (0,50 euro per aandeel) gedreven door de sterke groei van de portefeuille en de hogere inkomsten uit zonnepanelen, voor 6% (0,25 euro per aandeel) door de verlaging van de kost van de schulden en voor 4% (0,15 euro per aandeel) door het netto-effect van de twee huurverbrekkingsvergoedingen.

Resultaat op de portefeuille (IAS 40)

Het *resultaat op de portefeuille (IAS 40)* over het volledige boekjaar bedraagt +47,4 miljoen euro³⁶ of +2,60 euro per aandeel³⁷. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +19,7 miljoen euro of +1,20 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2015: België (+20,5 miljoen euro), Nederland (+31,3 miljoen euro), Frankrijk (-4,2 miljoen euro) en Roemenië (-0,3 miljoen euro).

Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)³⁸

De impact van *IAS 39* bedraagt +7,8 miljoen euro of +0,43 euro per aandeel in de loop van 2015 (tegenover -19,4 miljoen euro of -1,18 euro per aandeel in 2014). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 31 december 2015 als gevolg van de lichte stijging van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2015.

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.

³⁶ Dit is inclusief het aandeel in het resultaat op de portefeuille van joint ventures.

³⁷ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.181.244 gedurende 2015.

³⁸ De impact van *IAS 39* (non-cash item) wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)

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 is. Anders wordt zij via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent bedraagt -3,4 miljoen euro over 2015 (inclusief het resultaat van joint ventures). 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.

Nettoresultaat (IFRS)

Het netto courant resultaat (EPRA), samen met het resultaat op de portefeuille (IAS 40) en de herwaardering van financiële instrumenten (IAS 39), leiden tot het *nettoresultaat (IFRS)* in 2015 van 142,7 miljoen euro (in vergelijking met 2014 waar dit 64,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 142,7 miljoen euro en het netto courant resultaat van 90,9 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39), de positieve waardeschommeling van de portefeuille (IAS 40) en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen (IAS 16).

3.5. Balans

Verdere toelichting bij de balans per 31 december 2015

Vastgoedportefeuille³⁹

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (*fair value*⁴⁰) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2015 1.844,0 miljoen euro tegenover 1.492,1 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering

³⁹ Ten gevolge van de inwerkingtreding van IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten', werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 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%).

⁴⁰ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

aan *fair value* van de investeringen in zonnepanelen⁴¹, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 1.930,0 miljoen euro in vergelijking met 1.567,3 miljoen euro eind 2014.

Deze waarde van 1.930,0 miljoen euro omvat voor 1.761,0 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 33,5 miljoen euro met onder andere projecten in België te Gent, Heppignies en Willebroek, in Nederland te Barendrecht en Breda en in Roemenië te Ramnicu Valcea en Sibiu (2). Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 49,5 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2015 gewaardeerd tegen een *fair value* van 86,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd aan een brutohuurrendement (*yield*) van 7,4%⁴². Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 7,6%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	70	58	8	5	141
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1 542 931	1 353 545	145 511	39 956	3 081 943
Grond (in m ²)	2 870 476	2 400 951	376 174	965 966	6 613 567
Fair value (in miljoen euro)	846,3	875,1	76,8	45,8	1 844,0
% van de totale fair value	46%	47%	4%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2015	2,4%	3,6%	-5,5%	-0,4%	2,6%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,8%	0,7%	12,8%	0,0%	2,6%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (in j) ²	4,3	7,7	2,8	9,5	6,0
WDP brutohuurrendement ³	7,5%	7,6%	8,1%	9,3%	7,6%
Effect leegstand	-0,3%	0,0%	-1,1%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,7%	7,0%	6,6%	9,2%	6,9%

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).

⁴¹ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

⁴² 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 NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 44,9 euro per 31 december 2015. Dit betekent een stijging van 5,7 euro tegenover een NAV (EPRA) per aandeel van 39,2 euro op 31 december 2014. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 41,5 euro op 31 december 2015 tegenover 35,2 euro per 31 december 2014.

3.6. Financiële positie⁴³

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2015 gestegen van 863,8 miljoen euro per 31 december 2014 tot 1.042,3 miljoen euro per eind december 2015. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, stegen van 876,8 miljoen naar 1.062,9 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.570,3 miljoen euro tot 1.907,2 miljoen euro. Hierdoor evolueerde de schuldgraad in de loop van 2015 van 55,8% per eind december 2014 naar 55,7% per jaareinde 2015.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2015 bedraagt 4,2 jaar⁴⁴. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,6 jaar⁴⁵. Op 31 december 2015 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 110 miljoen euro⁴⁶. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2016, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten quasi volledig verlengd. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,9% in 2015. De *Interest Coverage Ratio*⁴⁷ is gelijk aan 4,2x voor 2015 tegenover 3,3x in 2014. De indekkingsgraad of *hedge ratio*, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt 77% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,8 jaar.

⁴³ Ten gevolge van de inwerkingtreding van IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten', werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

⁴⁴ Inclusief de korttermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.

⁴⁵ 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 langetermijnkredieten 4,8 jaar.

⁴⁶ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

⁴⁷ 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

4.1. Implementatie nieuw groeiplan 2016-20

Structurele drivers ondersteunen vraag naar logistieke ruimtes

Door de realisatie van het groeiplan 2013-16, beschikt WDP vandaag over een kwalitatieve, gediversifieerde portefeuille van circa 2 miljard euro (inclusief projecten in uitvoering) in zijn kernmarkten in België en Nederland, aangevuld door Frankrijk en de logistieke groeiemarkt Roemenië. Daarbij kan de onderneming bogen op een professioneel commercieel platform dat toelaat om verder te groeien en service te bieden aan de klanten.

Daarnaast wordt de logistieke sector gedreven door een aantal structurele trends zoals e-commerce, veranderende consumptie- en distributienetwerken, technologische evoluties, duurzaamheid en nood aan kwalitatieve infrastructuur, hetgeen zich vertaalt in een verhoogde vraag naar moderne logistieke panden.

Beoogde groei portefeuille van 2 naar 3 miljard euro

Binnen deze context wil WDP in zijn bestaande markten verder blijven groeien in dimensie én winstgevendheid via een bestendiging van het huidige groeiritme. Zo beoogt WDP over de komende vijf jaar een uitbreiding van de portefeuille met 1 miljard euro tot 3 miljard euro. Deze groei zal geschieden aan de hand van:

- acquisities die op lange termijn waarde toevoegen aan de portefeuille (waaronder een hoge residuele waarde en de mogelijkheid tot het creëren van *partnerships* met de klant);
- de realisatie van voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden (via een combinatie van *repeat business* als via nieuwe partners);
- verdere investeringen in alternatieve energiebronnen evenals projecten ter reductie van het energieverbruik binnen de bestaande portefeuille (zoals bijvoorbeeld het programma voor zonnepanelen in Nederland).

Bij deze beoogde groei staat de creatie van aandeelhouderswaarde voorop. Het nieuwe strategische groeiplan 2016-20 heeft tot doelstelling een cumulatieve groei van het netto courant resultaat per aandeel (EPRA) te realiseren van minstens 25% tot minimaal 6,25 euro over deze vijfjarige periode⁴⁸. Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden. WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren op basis van de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, de duurzame gemiddelde huurniveaus, een ervaren en gemotiveerd team van medewerkers, een kost van de schulden die onder controle blijft en een kapitaalstructuur die in evenwicht blijft door de gehanteerde strategie om

⁴⁸ Dit objectief 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.

vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen.

4.2. Vooruitzichten 2016

WDP verwacht in 2016 een verdere stijging van het netto courant resultaat. Het netto-investeringsvolume van circa 300 miljoen euro gerealiseerd in 2015, zal tijdens het boekjaar 2016 volledig bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er reeds verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten in uitvoering met oplevering in 2016. Bij deze verwachte groei wordt rekening gehouden met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56% en een gemiddelde kost van de schulden die stabiel blijft (om en bij 2,8%).

In 2016 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen ongeveer 85% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 95% voor 2016⁴⁹.

Dit in acht genomen, verwacht WDP voor 2016 een stijging van het netto courant resultaat (EPRA) met 4% van 5,00 tot 5,20 euro per aandeel (circa 98 miljoen euro)⁵⁰. De geprojecteerde stijging bedraagt 7% op basis van het netto courant resultaat (EPRA) van 2015, exclusief de netto-impact van 0,15 euro van twee huurverbrekingsvergoedingen, namelijk 4,85 euro.

Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend opnieuw te laten stijgen en dit met 5% tot 4,20 euro bruto per aandeel, bovendien gebaseerd op een uitkeringsgraad van circa 80%. Dit is de vijfde stijging op rij waarbij de gemiddelde jaarlijkse dividendstijging over de periode 2012-2016E 7% bedraagt.

⁴⁹ Hierbij werd rekening gehouden met tijdelijke leegstand in de site te Nieuwegein (NL), waar de huurder (V&D) in faling is gegaan.

⁵⁰ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

5. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Kerncijfers 31 december 2015 – analytisch (resultaten en balans)

5.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	2015.DEC	2014.DEC	2013.DEC
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	117 185	93 438	82 261
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3 750	0	324
Opbrengsten van zonne-energie	8 200	6 819	6 353
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-50	1 567	92
Vastgoedresultaat	129 086	101 824	89 030
Vastgoedkosten	-3 921	-2 830	-2 488
Algemene kosten van de vennootschap	-6 213	-5 535	-4 760
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	118 952	93 458	81 782
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-27 147	-25 378	-21 432
Belastingen op netto courant resultaat	-450	-152	-40
Latente belastingen op netto courant resultaat	-719	-479	-330
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	302	-113	-426
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)	90 938	67 337	59 554
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	47 690	20 145	-277
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-76	13	651
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-259	-455	-1 091
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	47 355	19 703	-717
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)			
Herwaardering van de financiële instrumenten	7 839	-19 375	20 837
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	7 839	-19 375	20 837
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)			
Afschrijving zonnepanelen	-3 010	-2 556	n.r.
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-425	-360	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen (IAS 16)	-3 435	-2 916	n.r.
NETTORESULTAAT (IFRS)	142 698	64 750	79 674

KERNRATIO'S	2015.DEC	2014.DEC	2013.DEC
<i>(in euro)</i>			
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel*	5,00	4,10	3,85
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) / aandeel*	2,60	1,20	-0,05
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39) / aandeel*	0,43	-1,18	1,35
Afschijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16) / aandeel*	-0,19	-0,18	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) / aandeel*	7,85	3,94	5,15
Netto courant resultaat / aandeel**	4,91	3,87	3,70
Voorgestelde uitkering	74 029 040	59 291 390	52 257 553
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)***	81,4%	87,9%	87,7%
Brutodividend / aandeel	4,00	3,40	3,25
Nettodividend / aandeel	2,92	2,55	2,44
<hr/>			
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 181 244	16 432 763	15 460 354
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 507 260	17 438 644	16 079 247

* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

*** 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.

5.2. Geconsolideerde resultaten (per kwartaal)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	25 696	28 465	31 061	31 963
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	5	0	3 745
Opbrengsten van zonne-energie	1 026	3 487	2 837	850
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	122	-315	47	96
Vastgoedresultaat	26 844	31 642	33 946	36 654
Vastgoedkosten	-832	-854	-906	-1 328
Algemene kosten van de vennootschap	-1 401	-1 473	-1 607	-1 731
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	24 611	29 315	31 432	33 594
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-6 234	-6 131	-7 146	-7 635
Belastingen op netto courant resultaat	-25	-95	-64	-265
Latente belastingen op netto courant resultaat	-150	-150	-169	-250
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-7	296	265	-252
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)	18 195	23 234	24 317	25 192
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)				
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	148	7 653	5 263	34 626
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0	-13	-63
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-38	-114	17	-123
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	110	7 539	5 267	34 440
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)				
Herwaardering van de financiële instrumenten	-2 920	17 301	-7 241	698
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)	-2 920	17 301	-7 241	698
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDING ZONNEPANELEN (IAS 16)				
Afschrijvingen zonnepanelen	-633	-860	-796	-721
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-106	-106	-106	-106
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDING ZONNEPANELEN (IAS 16)	-740	-966	-902	-827
NETTORESULTAAT	14 645	47 108	21 441	59 503
KERNRATIO'S	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015
<i>(in euro)</i>				
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel*	1,04	1,27	1,31	1,36
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) / aandeel*	0,01	0,41	0,28	1,86
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39) / aandeel*	-0,17	0,95	-0,39	0,04
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16) / aandeel*	-0,04	-0,05	-0,05	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) / aandeel*	0,84	2,58	1,16	3,22
Netto courant resultaat / aandeel**	1,00	1,26	1,31	1,36
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17 438 644	18 256 485	18 507 260	18 507 260
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 120 472	18 507 260	18 507 260	18 507 260

* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

5.3. Geconsolideerde balans

GECONSOLIDEERDE BALANS	<i>2015.DEC</i>	<i>2014.DEC</i>	<i>2013.DEC</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	96	93	114
Vastgoedbeleggingen	1 796 888	1 461 814	1 167 733
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	74 708	63 699	66 814
Financiële vaste activa	14 084	13 573	23 384
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4 088	4 500	6 800
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	3 273	3 333	2 946
Vaste activa	1 893 137	1 547 013	1 267 791
Activa bestemd voor verkoop	823	1 346	2 179
Handelsvorderingen	5 792	6 125	3 578
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5 395	13 922	5 465
Kas en kasequivalenten	551	234	1 579
Overlopende rekeningen	1 582	1 691	2 498
Vlottende activa	14 143	23 318	15 299
TOTAAL ACTIVA	1 907 281	1 570 331	1 283 090
Kapitaal	143 568	135 329	124 898
Uitgiftepremies	304 426	239 399	177 057
Reserves	177 581	174 016	145 451
Nettoresultaat van het boekjaar	142 698	64 750	79 674
Eigen vermogen	768 273	613 494	527 080
Langlopende verplichtingen	980 884	734 328	565 026
Langlopende financiële schulden	916 010	664 928	514 899
Andere langlopende verplichtingen	64 874	69 400	50 127
Kortlopende verplichtingen	158 125	222 509	190 984
Kortlopende financiële schulden	126 313	198 886	173 477
Andere kortlopende verplichtingen	31 812	23 623	17 507
Verplichtingen	1 139 008	956 837	756 010
TOTAAL PASSIVA	1 907 281	1 570 331	1 283 090
KERNRATIO'S	<i>2015.DEC</i>	<i>2014.DEC</i>	<i>2013.DEC</i>
<i>(in euro)</i>			
NAV (IFRS) / aandeel	41,5	35,2	32,8
NAV (EPRA) / aandeel	44,9	39,2	35,9
Koers van het aandeel	81,2	62,7	52,7
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	81,0%	60,0%	46,7%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)*	1 930,0	1 567,3	1 273,1
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1 062,9	876,8	701,1
Balanstotaal	1 907,3	1 570,3	1 283,1
Schuldgraad**	55,7%	55,8%	54,6%

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

** 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 2015 – IFRS⁵¹

6.1. Resultatenrekening

<i>in euro (x 1 000)</i>	31.12.2015	31.12.2014
Huuriinkomsten*	122 285	94 509
Met verhuur verbonden kosten	-1 349	-1 071
NETTOHUURRESULTAAT	120 935	93 438
Recuperatie van vastgoedkosten	770	0
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7 322	6 389
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1 318	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9 390	-7 815
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10 767	9 812
VASTGOEDRESULTAAT	129 086	101 824
Technische kosten	-2 789	-1 757
Commerciële kosten	-621	-373
Beheerskosten vastgoed	-511	-701
VASTGOEDKOSTEN	-3 921	-2 830
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	125 165	98 993
Algemene kosten van de vennootschap	-6 213	-5 535
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3 010	-2 556
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	115 942	90 902
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-76	13
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	47 690	20 145
OPERATIONEEL RESULTAAT	163 556	111 060
Financiële inkomsten	953	1 301
Netto intrestkosten	-27 598	-26 272
Andere financiële kosten	-502	-407
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7 839	-19 375
FINANCIEEL RESULTAAT	-19 308	-44 752
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	144 248	65 381
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	-382	-927
BELASTINGEN	-1 169	-631
NETTORESULTAAT	142 698	64 750
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	142 698	64 750
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN	18 181 244	16 432 763
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)	7,85	3,94
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)	7,85	3,94

* Inclusief huurverbrekingen.

⁵¹ 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

<i>in euro (x 1 000)</i>	31.12.2015	31.12.2014
NETTORESULTAAT	142 698	64 750
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)	448	1 169
Herwaardering van zonnepanelen België en Nederland	240	-139
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	208	1 308
GLOBAAL RESULTAAT	143 146	65 919
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	143 146	65 919

6.3. Balans

<i>in euro (x 1 000)</i>	31.12.2015	31.12.2014
Vaste activa	1 893 137	1 547 013
Immateriële vaste activa	96	93
Vastgoedbeleggingen	1 796 888	1 461 814
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	74 708	63 699
Financiële vaste activa	14 084	13 573
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4 088	4 500
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3 273	3 333
Vlottende activa	14 143	23 318
Activa bestemd voor verkoop	823	1 346
Handelsvorderingen	5 792	6 125
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5 395	13 922
Kas en kasequivalenten	551	234
Overlopende rekeningen	1 582	1 691
TOTAAL ACTIVA	1 907 281	1 570 331
Eigen vermogen	768 273	613 494
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	768 273	613 494
Kapitaal	143 568	135 329
Uitgiftepremie	304 426	239 399
Reserves	177 581	174 016
Nettoresultaat van het boekjaar	142 698	64 750
Verplichtingen	1 139 008	956 837
I. Langlopende verplichtingen	980 884	734 328
Vorzieningen	1 046	1 046
Langlopende financiële schulden	916 010	664 928
Andere langlopende financiële verplichtingen	63 828	68 354
II. Kortlopende verplichtingen	158 125	222 509
Kortlopende financiële schulden	126 313	198 886
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17 456	13 123
Andere kortlopende verplichtingen	579	531
Overlopende rekeningen	13 777	9 968
TOTAAL PASSIVA	1 907 281	1 570 331

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 ongeveer 3 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 140 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk 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.