

## JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01.01.2014 T.E.M. 31.12.2014

- **2014: netto courant resultaat per aandeel stijgt met 6% tot 4,10 euro en bevestiging stijging dividend met 5% tot 3,40 euro bruto per aandeel.**
- **2015: verwachte stijging netto courant resultaat per aandeel met 7% tot minimaal 4,40 euro, waardoor de doelstelling voor 2016 een jaar eerder haalbaar is.**
- **2016: voorgaande resulteert in verhoging ambitie groeiplan 2013-16 met bijna 10% tot een netto courant resultaat per aandeel van 4,70-5,00 euro (voorheen 4,40-4,60 euro).**

### 1. Samenvatting<sup>1</sup>

- Het netto courant resultaat per aandeel<sup>2</sup> over 2014 stijgt met 6,4% tot 4,10 euro tegenover 3,85 euro in 2013. Het netto courant resultaat over 2014 bedraagt 67,3 miljoen euro, met name een stijging met 13,1% in vergelijking met 2013 (59,5 miljoen euro).
- Bevestiging voorgestelde dividendstijging met 5% tot 3,40 euro per aandeel over 2014 (met de mogelijkheid tot keuzedividend) op basis van een uitkeringsgraad van 83%.
- De bezettingsgraad<sup>3</sup> op 31 december 2014 bedraagt 97,6%, stabiel tegenover 97,4% per einde 2013. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,1 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2014 bedraagt de schuldgraad 55,8% tegenover 54,6% per 31 december 2013. De reële waarde van de portefeuille<sup>4</sup> bedraagt 1.567,3 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.

<sup>1</sup> 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. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

<sup>2</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.432.763 gedurende 2014.

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

<sup>4</sup> 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 zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 1.492,1 miljoen euro tegenover 1.196,2 miljoen euro eind 2013.

- De NAV (EPRA)<sup>5</sup> bedraagt 39,2 euro op 31 december 2014, tegenover 35,9 euro op 31 december 2013.
- Gedurende 2014 veranderde WDP zijn statuut naar dat van Gereguleerde VastgoedVennootschap, dat beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf.
- Cumulatief investeringsvolume binnen de krijtlijnen van het groeiplan 2013-16 van circa 525 miljoen euro, door een combinatie van directe acquisities, projecten in uitvoering en nieuwe projecten. Met dit pakket aan investeringen is ruim 85% van de (initieel) beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.
- WDP heeft gebruik gemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedging instrumenten te verlengen, hetgeen zal leiden tot een betere visibiliteit op de winsten en een onmiddellijke besparing zal opleveren, resulterend uit een gemiddelde kost van de schulden die zal evolueren richting 3%.
- Door de acceleratie in het investeringsritme en de lagere kost van de schulden, zit WDP op schema om één jaar vroeger dan vooropgesteld de beoogde doelstelling van het groeiplan 2013-16 te realiseren, met een verwachte stijging van het netto courant resultaat per aandeel voor 2015 met 7% tot minimaal 4,40 euro (circa 81 miljoen euro). Op basis hiervan wordt een dividend voor 2015 (uitbetaalbaar in 2016) vooropgesteld van 3,60 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 6%, gebaseerd op een uitkeringspercentage van 82%.
- WDP verhoogt de ambitie in zijn groeiplan 2013-16 met een beoogde portefeuille van 2,0 miljard euro (voorheen 1,8 miljard euro), hetgeen zou moeten leiden tot een netto courant resultaat per aandeel in 2016 van 4,70-5,00 euro (voorheen 4,40-4,60 euro), een stijging met bijna 10%. Voor 2017 zou deze ambitie zich dienen te vertalen in een netto courant resultaat en dividend van minstens 5,00 respectievelijk 4,00 euro per aandeel.

---

<sup>5</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 2. Operationele en financiële activiteiten tijdens 2014

### 2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet het hoge niveau van bezettingsgraad (97,4% op het einde van 2013) te handhaven. Op 31 december 2014 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,6%. Van de 13% bestaande huurcontracten die in 2014 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon ruim 90% verlengd worden. Dit percentage ligt in lijn met voorgaande jaren, hetgeen duidt op een hoge mate van klantenretentie. Het verschil werd grotendeels verhuurd aan nieuwe klanten. Bovendien kon van de 11% contracten die op vervaldag komen in 2015, vandaag reeds 70% verlengd worden.

### 2.2. Acquisities en desinvesteringen

#### 2.2.1. Aankopen

##### *België*

*Ternat, Industrielaan 23:* WDP verwierf eind april 2014 100% van de aandelen in de vennootschap Charles V Property NV, die eigenaar is van een logistiek gebouw met een oppervlakte van ongeveer 9.000 m<sup>2</sup> te Ternat. Het pand is volledig verhuurd aan Axus (ALD Automotive) tot einde 2020 (met eerste breakmogelijkheid in 2017), reeds partner van WDP in het gebouw te Kobbegem (Asse).

*Zaventem, Leuvensesteenweg 573:* eveneens eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze vennootschap is eigenaar van een *multi-unit* nabij de nationale luchthaven, waar steeds vraag is naar dergelijke panden. Dit is een typische site die is opgesplitst in verschillende units met bijhorende kantoren van in totaal 19.000 m<sup>2</sup>. De site is voor circa 85% verhuurd aan verschillende kwaliteitsvolle huurders, zoals bpost en helikopterbouwer Agusta.

##### *Nederland*

*Zwolle, Mindestraat 7:* te Zwolle in Nederland werd in het najaar van 2013 een overeenkomst gesloten betreffende de aankoop van een gebouw van 18.000 m<sup>2</sup> magazijnen met uitbreidingsmogelijkheden, dat voor tien jaar is verhuurd aan de huidige huurder Altrex. De transactie werd begin januari 2014 afgerond.

*Tilburg, Marga Klompéweg 11:* te Tilburg (dé logistieke hotspot van Zuid-Nederland) werd eind april 2014 een site met een oppervlakte van ruim 20.000 m<sup>2</sup> aangekocht, bestaande uit een opslagruimte met cross-dock faciliteiten. Het pand is verhuurd aan Bakker Logistiek op basis van een langetermijnhuurcontract van twaalf jaar. Bakker Logistiek is heden de tiende grootste logistieke dienstverlener van Nederland. Recent werden zij eigenaar van European Food Transport, voorheen onderdeel van de Univeg-groep die reeds jaren partner is van WDP op verschillende locaties.

*Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1:* in de regio Zuid-Limburg, nam WDP het distributiecentrum van Action over. In het kader van zijn verdere expansie heeft Action een tweede distributiecentrum gerealiseerd ter toelevering van zijn winkels in België, Frankrijk en Duitsland. Action kan in een eerste fase beschikken over een gebouw van circa 58.000 m<sup>2</sup> magazijnen (exclusief kantoren en mezzanine). De tweede fase van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> - voorziene oplevering in Q2 2015 - wordt aansluitend gerealiseerd. WDP neemt deze site over van Action via een *sale and rent back* operatie met een huurcontract van vijftien jaar vast. De eerste fase werd opgeleverd en overgedragen aan WDP begin juni 2014 en de uitbreiding zal worden gerealiseerd en afgenomen door WDP in april 2015.

*Duiven, Inundatie 1:* WDP kocht begin juli 2014 een site bestaande uit een bedrijfshal met kantoren van ongeveer 23.000 m<sup>2</sup> aan te Duiven. Het pand is verhuurd aan Nedac Sorbo, een distributiebedrijf gespecialiseerd in non-foodassortimenten, op basis van een langetermijnhuurcontract.

*Venray, Wattstraat 2-6:* midden juli 2014 kon de koopovereenkomst voor wat betreft de aankoop van een strategisch gelegen nieuwbouwmagazijn te Venray worden afgerond. De site van ruim 40.000 m<sup>2</sup> huisvest internationaal logistiek dienstverlener CEVA Logistics ten behoeve van zijn klant Microsoft. Het pand met zichtlocatie bevindt zich op het bedrijventerrein De Blakt, waar WDP reeds actief is met een naburige site voor huurder Sligro. De voorziene uitbreiding van ongeveer 35.000 m<sup>2</sup> zal gezamenlijk door koper en verkoper worden gerealiseerd. Heden loopt met huurder CEVA Logistics een huurcontract van 5+5 jaar (waarvan reeds twee jaar is verlopen). Met de toevoeging van CEVA Logistics tot WDP's klantenportfolio, huisvest WDP de top 3 van belangrijke internationale logistieke dienstverleners, naast Kuehne + Nagel en DHL.

Al deze aankopen zijn geschied tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en genereren een globaal brutohuurrendement van circa 7,5%.

### **2.2.2. Verkopen**

Begin 2014, werd de verkoop gerealiseerd van een niet-strategische site te Boom, Groene Hofstraat 1 voor een bedrag van circa 1 miljoen euro<sup>6</sup>.

Momenteel staat een bedrag van 1,3 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een stuk grond te Wieze dat zal worden verkocht en de zevende verdieping van de Asar-toren te Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend.

### **2.3. Projecten die in de loop van 2014 werden afgewerkt**

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2014 een aantal voorverhuurde projecten in België en Nederland opleveren. Het brutohuurrendement van deze afgewerkte projecten bedraagt om en

---

<sup>6</sup> Verkoopprijs conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

bij de 8% voor een totale investering voor WDP van circa 72,5 miljoen euro.

### *België*

*Londerzeel, Weversstraat 2:* na afbraak en sanering van de oude site, werd gestart met de ontwikkeling van een tailor made TAPA<sup>7</sup>-gecertificeerd magazijn van 14.500 m<sup>2</sup> met zichtlocatie langs de A12 voor Colfridis. De investering bedraagt circa 6 miljoen euro en het project werd op het einde van het eerste kwartaal van 2014 opgeleverd.

*Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99:* naast de bestaande site voor DPD, kocht WDP een aangrenzend stuk grond en werd er ondertussen, in functie van de groeiende e-commerce activiteiten, een uitbreiding van de bestaande ruimte van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De investering bedraagt 1,5 miljoen euro.

*Grimbergen, Epegemsesteenweg 31:* half februari 2014 werd door Montea en WDP een huurovereenkomst afgesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van negen jaar, met aanvang op 1 januari 2015. Deze site<sup>8</sup> is door WDP en Montea gedeeltelijk herontwikkeld en uitgebreid in samenspraak met de huurder, tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte met bijhorende kantoren. De investering bedraagt ongeveer 7 miljoen euro (aandeel WDP, rekening houdend met de proportionele 50-50-verdeling WDP-Montea).

*Willebroek, Victor Dumonlaan 4:* in het kader van de herverhuring, heeft WDP de bestaande site ter grootte van circa 34.000 m<sup>2</sup> gerenoveerd en getransformeerd naar een volledig geconditioneerd warehouse voor voedingsmiddelen op maat en in samenspraak met Bakker Logistiek Groep, dat er op 1 januari 2015 zijn intrek heeft genomen. De investering bedraagt circa 2 miljoen euro.

*Willebroek, Koningin Astridlaan 14-16:* op deze site, gelegen naast de A12-autosnelweg, is de finale fase van de omvorming van de industriële Femont-site gerealiseerd. WDP heeft er immers het laatste gedeelte van de vroegere magazijnen omgevormd tot een hedendaags logistiek gebouw voor Distri-Log, reeds huurder van de aanpalende gebouwen. Deze laatste fase omvat ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> voor een investering van 6 miljoen euro.

### *Nederland*

*Zwolle, Lippestraat 15:* een uitbreidingsproject van circa 2 miljoen euro dat werd gerealiseerd op een bestaande site voor huurder Kuehne + Nagel in het kader van een contractverlenging voor de hele site van ruim 20.000 m<sup>2</sup>.

*Eindhoven, Park Forum 1029:* in de industriezone Park Forum West te Eindhoven heeft WDP, ten behoeve van huurder Brocacef, aan het einde van het tweede kwartaal van 2014 een *turnkey* bedrijfshal met kantoren van in totaal ruim 8.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit project heeft een totale

---

<sup>7</sup> TAPA staat voor Technology Asset Protection Association. Een TAPA-certificaat is een erkende standaard voor vrachtbeveiliging die een organisatie de zekerheid geeft dat aan de vastgelegde vereisten wordt voldaan om een veilig netwerk en veilige opslag van waardevolle goederen te waarborgen.

<sup>8</sup> De site te Grimbergen wordt samen met een andere GVV, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50-verdeling. Hierdoor is WDP Comm. VA mede-eigenaar van deze site.

investeringswaarde van 10 miljoen euro.

*Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9:* een magazijn met bijhorende kantoren van ruim 10.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van MRC Transmark, een toeleverancier voor de olie- en gasindustrie, op basis van een tienjarige huurovereenkomst met aanvang in het vierde kwartaal 2014. De investeringswaarde bedraagt circa 8 miljoen euro.

*Tiel, Medel 1A:* WDP sloot een *turnkey* koopovereenkomst voor de verwerving van een logistieke site te Tiel in Nederland. Deze aankoop betreft het reeds aangekondigde project van in totaal 32.000 m<sup>2</sup> dat intussen werd gerealiseerd, alsmede de in opstart zijnde volgende fase van ruim 16.000 m<sup>2</sup> die werd toegevoegd, beide bestemd voor Kuehne + Nagel. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden, met een voorziene *Very Good*-score. De verwerving van deze site (grond en gebouwen) werd gerealiseerd via een (indirecte) inbreng in natura in WDP door de verkoper. De investering voor deze eerste fase bedraagt ongeveer 26 miljoen euro<sup>9</sup>. Heden loopt de tweede fase.<sup>10</sup>

#### *Roemenië*

*Ploiesti:* op het bestaande perceel werd door WDP, via WDP Development RO<sup>11</sup>, een logistiek gebouw van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> opgetrokken voor Roquet, een toeleverancier aan de automobielsector, op basis van een langetermijnhuurcontract. De investeringswaarde bedraagt 4 miljoen euro<sup>12</sup>.

## **2.4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring**

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering een initieel brutohuurrendement te genereren van circa 8%.

#### *België*

*Vilvoorde, Havendoklaan 10:* in de zone Cargovil, wordt op een perceel, gelegen naast de WDP-site aan de Havendoklaan 12, een magazijn van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> opgetrokken ten behoeve van logistiek dienstverlener Intertrans, met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt 5 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 met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2015. De investering wordt geschat op circa 18 miljoen euro.

*Leuven, Vaartkom 31:* in Leuven bezit WDP een aantrekkelijk gelegen en iconisch pand, *Hungaria*, waarvan de huidige bestemming voor gemengd gebruik echter achterhaald is. Binnen deze context

---

<sup>9</sup> Exclusief transactiekosten en in lijn met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

<sup>10</sup> Voor meer info, zie '2.4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring – Nederland'.

<sup>11</sup> WDP Development RO is een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

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

sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met L.I.F.E., een gerenommeerde residentiële vastgoedontwikkelaar uit het Antwerpse, om het pand op termijn een nieuwe bestemming te geven. Het project is onder voorbehoud van het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

### *Nederland*

*Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7):* een project van ruim 14.000 m<sup>2</sup> op basis van een huurcontract met Kuehne + Nagel dat hier verschillende van zijn activiteiten zal centraliseren en de site tevens als hoofdkwartier zal inrichten. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden met een voorziene *Very Good*-score en gefaseerd worden opgeleverd in het eerste kwartaal van 2015. De totale investering bedraagt in een eerste fase circa 16 miljoen euro.

*Harderwijk, Archimedesstraat 9:* een nieuwbouwproject op maat van Alcoa. Het betreft een nieuw distributiecentrum met opslagruimte van in totaal ruim 17.000 m<sup>2</sup> (exclusief kantoren en mezzanine) dat wordt gerealiseerd op een recent door WDP aangekocht perceel. Alcoa geeft de voorkeur aan deze locatie, gezien zijn strategische ligging in functie van zijn Nederlands en Duits cliënteel. Voor dit project voorziet WDP een gefaseerde oplevering vanaf het tweede kwartaal van 2015, met finale oplevering in augustus later dit jaar, op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.

*Zwolle, Pommerenstraat 4A:* een nieuw BREEAM-gecertificeerd e-commerce warehouse (voorziene score: *Very Good*) met een oppervlakte van circa 35.000 m<sup>2</sup>, volledig op maat van wehkamp.nl, Nederlands grootste online warenhuis. De samenwerking is gebaseerd op een huurcontract van vijftien jaar vast, dat ingaat van zodra het volledige distributiecentrum operationeel is (voorzien Q3 2015). Het project vergt een investering vanwege WDP van circa 30 miljoen euro voor wat betreft fase I van het gebouw. Daarnaast zal huurder wehkamp.nl zelf meer dan 70 miljoen euro investeren in de inrichting ervan.

*Tiel, Medel 1A:* uitbouw van een tweede fase van de ontwikkeling via een project in aanbouw dat ruim 16.000 m<sup>2</sup> aan magazijnruimte en kantoren zal omvatten op een perceel met uitbreidingsmogelijkheden (namelijk met opnieuw 16.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte en kantoren). De oplevering van deze tweede fase zal gefaseerd verlopen in de loop van de tweede jaarhelft van 2015. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden, met een voorziene *Very Good*-score. Logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel heeft de intentie om op de globale site te Tiel een FMCG<sup>13</sup>-campus uit te bouwen van waaruit verschillende grote retailers in Nederland kunnen beleverd worden om zo zijn logistieke stromen te bundelen ter optimalisatie van zijn respectievelijke supply chains. De investering voor deze tweede fase bedraagt op vandaag in totaal ongeveer 15 miljoen euro<sup>14</sup>.

### *Roemenië*

*Braila:* eveneens via WDP Development RO<sup>15</sup>, realiseert WDP een gebouw van ongeveer 16.000 m<sup>2</sup> aan opslagruimte op een concessiegrond gelegen nabij de Donau in Braila. Na gefaseerde oplevering

---

<sup>13</sup> 'FMCG' staat voor 'Fast Moving Consumer Goods'.

<sup>14</sup> Exclusief transactiekosten en in lijn met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

<sup>15</sup> WDP Development RO is een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

(voorzien in het najaar van 2015) zal de ruimte worden gehuurd door 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 vraagt een investering van circa 9 miljoen euro<sup>16</sup>.

## 2.5. Duurzaamheid

In april 2014, organiseerde WDP zijn eerste *Energy Efficiency Event*. De onderneming zet verder in op duurzaamheid en wou aan de hand van dit event zijn klanten kennis laten maken met concrete voorbeelden van duurzame, kostenbesparende ingrepen die binnen de logistieke sector van vandaag kunnen worden aangewend. Samen met gerenommeerde bedrijven als Tesla, Electrabel, Volvo Trucks, D'ieten en Veko Lighting konden geïnteresseerden via verschillende workshops een antwoord zoeken en vinden op de duurzame vraagstukken binnen onze sector. WDP stelde er meteen ook zijn *Energy Efficiency tool* voor. Deze tool geeft een indicatie van energiekosten en CO<sub>2</sub>-uitstoot van een bepaald magazijn. Aan de hand van verschillende parameters, kan men een vergelijking maken tussen vijf verschillende scenario's.

Voorts werden diverse concrete duurzame maatregelen binnen het WDP-vastgoed geïmplementeerd, zoals bijvoorbeeld de vervanging van de bestaande verlichting door meer aangepaste energiezuinige verlichting te Boom, Langelei 114-116 – Industrieweg 1 in België en te Roosendaal, Borchwerf 23 in Nederland. Een aantal panden te Nederland werd voorzien van nieuwe lichtkoepels (Amsterdam, Hornweg 64 – Alkmaar, Berenkoog 48 – Amersfoort, Basicweg 1-3), meteen een aanzienlijke energiebesparing inzake verlichting.

Wat de nieuwbouwprojecten betreft, wordt nog steeds ingezet op het verkrijgen van het internationale BREEAM-duurzaamheidscertificaat. WDP ambieert een dergelijk certificaat voor volgende projecten in aanbouw in België te Willebroek, Koningin Astridlaan 16 (*Very Good*) enerzijds en in Nederland te Venray, Newtonstraat (*Good*), Zwolle, Pommerenstraat 4A (*Excellent*), Schiphol Logistics Parc, Incheonweg 7 (*Very Good*) en Tiel, Medel 1A (*Very Good*) anderzijds.

In België kon WDP via de aankoop van de vennootschappen Suncop 1 NV en Suncop 2 BVBA twee nieuwe PV-installaties te Bornem van elk circa 1,5 MWp toevoegen aan zijn zonnepark, waardoor het totale geïnstalleerd vermogen 33 MWp<sup>17</sup> bedraagt (zie ook 2.7. *Feiten na balansdatum*).

## 2.6. Beheer van financiële middelen

In 2014 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 275 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 netto kapitaaluitgaven circa 90 miljoen euro gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via

---

<sup>16</sup> Op basis van 100% van de investering.

<sup>17</sup> Op basis van 100% van de investering.



het keuzedividend, de gereserveerde winsten en de kapitaalverhoging naar aanleiding van de Tiel-transactie) en het saldo via nieuwe schulden, waardoor de schuldgraad met 55,8% per 31 december 2014 binnen de beoogde range bleef van 55-60%. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen gehandhaafd en geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2015.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2014 achtereenvolgens via:

*Keuzedividend ten belope van circa 23 miljoen euro.*

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 60% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging van 22,9 miljoen euro door middel van de creatie van 460.317 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 49,74 euro.

*Openbare aanbidding van retail obligaties.*

WDP realiseerde een succesvolle openbare aanbidding van retail obligaties voor een totaalbedrag van 125 miljoen euro met vervaldag op 13 juni 2021. De vaste rente van de obligaties bedraagt 3,375% bruto per jaar. De netto-opbrengsten werden hoofdzakelijk gebruikt voor de acquisities van verschillende sites in de Benelux.<sup>18</sup>

*Verlenging kredietlijnen BNP Paribas Fortis voor 50 miljoen euro.*

WDP kon met BNP Paribas Fortis de verlenging van een bestaand krediet van 50 miljoen euro realiseren dat op vervaldag kwam per 31 december 2014 via twee nieuwe kredietfaciliteiten van elk 25 miljoen euro met respectievelijk een looptijd van 6 en 7 jaar.

*Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door BNP Paribas Fortis.*

WDP kon, via WDP Development RO, een lening afsluiten met BNP Paribas Fortis ter financiering van de Roemeense activiteiten. Het betreft een *bullet lening* van 25 miljoen euro met een looptijd van 6 jaar.

*Versterking eigen vermogen met 50 miljoen euro via (indirecte) inbreng in natura site te Tiel.*

Eind november 2014 verwezenlijkte WDP de verwerving van een nieuwbouwsite te Tiel. De verrichting gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen WDP. De nieuwe aandelen werden uitgegeven naar aanleiding van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 50,3 miljoen euro via uitgifte van 899.080 nieuwe aandelen WDP aan een prijs van 56,00 euro per aandeel.

*Toekenning nieuw kredietpakket van 50 miljoen euro door BNP Paribas Fortis.*

WDP kon met partnerbank BNPP Paribas Fortis een nieuw kredietpakket afsluiten van 50 miljoen euro ter financiering van het lopende groeiplan. Het betreft twee leningen van elk 25 miljoen euro van het type *bullet* met een looptijd van 7 jaar. Dit onderstreept het vertrouwen in de activiteiten en strategie van WDP door zijn financieringspartner.

---

<sup>18</sup> Zie persberichten van 2 mei 2014 en 19 mei 2014.

*Verlenging kredietlijn bij ABN AMRO voor een totaalbedrag van 75 miljoen euro.*

Met ABN AMRO kon een bestaande *bullet lening* van 75 miljoen euro met vervalddag in april 2015 verlengd worden onder de vorm van 2+2 jaar.


*Verlenging kredietlijn bij Belfius voor een totaalbedrag van 25 miljoen euro.*

WDP kon met Belfius de verlenging van een bestaand krediet realiseren. Het betreft een *bullet krediet* van 25 miljoen euro met vervalddag in het vierde kwartaal van 2015 dat werd verlengd voor 7 jaar met vervalddag eind 2022.

Daarnaast heeft WDP gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedging instrumenten te herbekijken. Binnen deze context werden in het vierde kwartaal van 2014 een aantal bestaande *Interest Rate Swaps* verlengd door deze op cash-neutrale wijze uit te vlakken in de tijd. Dit zal leiden tot een betere visibiliteit op de winsten en zal tevens een onmiddellijke besparing opleveren met een gemiddelde kost van de schulden die zal evolueren richting 3%.

## 2.7. Feiten na balansdatum

Zoals aangekondigd net voor jaareinde, ondertekende WDP eind december 2014 de overeenkomst met betrekking tot de verwerving van de FMCG-campus voor DHL Supply Chain op basis van meerdere huurcontracten voor de verschillende units met een resterende gewogen gemiddelde looptijd (tot eindvervalddag) van zeven jaar<sup>19</sup> te Bornem, Sluisweg 32. De site op concessiegrond<sup>20</sup> betreft een duurzaam en hoogkwalitatief project, gelegen nabij de containerterminal van Willebroek, dat recent gefaseerd werd ontwikkeld en bestaat uit circa 72.000 m<sup>2</sup> reeds opgeleverde gebouwen en ongeveer 18.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte in aanbouw met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2015. Bijkomend voorziet de intentieovereenkomst in een akkoord met MG Real Estate betreffende de mogelijke realisatie op termijn van een derde fase van ongeveer 13.000 m<sup>2</sup> (in functie van verhuring aan DHL Supply Chain). De acquisitie zal gebeuren via de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV<sup>21</sup> die de rechten bezit op deze site. De transactie is onder meer onderhevig aan due diligence en een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden met voorziene closing uiterlijk 31 maart 2015.

 Bovendien kon WDP begin februari 2015 een principeovereenkomst tekenen met betrekking tot de verwerving van twee PV-installaties met een gezamenlijk geïnstalleerd vermogen van 3MWp op het dak van bovengenoemde MLB-site te Bornem. Deze acquisitie met een globale investeringswaarde van circa 8 miljoen euro en geannualiseerde inkomsten van circa 1 miljoen euro, zal gebeuren door overname van 100% van de aandelen in de vennootschappen Suncop 1 NV en Suncop 2 BVBA. Ook deze transactie is onder meer onderhevig aan due diligence en een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden met voorziene closing uiterlijk 31 maart 2015.

In de loop van de maanden januari en februari 2015, kon WDP overeenkomsten afsluiten met betrekking tot de volgende nieuwe aankopen en projecten binnen de kernmarkt Benelux.

---

<sup>19</sup> Deze huurcontracten vermelden een eerstvolgende vervalddag in 2015-17.

<sup>20</sup> Deze concessie wordt verleend door 'Waterwegen en Zeekanaal'.

<sup>21</sup> 'MLB' staat voor 'Maritieme Logistics Bornem NV'.

#### Enerzijds te België:

**NEW** *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 m<sup>2</sup> op een terrein van 5 ha, integraal verhuurd aan papier- en verpakkingsbedrijf Antalis. Deze transactie betreft een investeringsbudget van ongeveer 11 miljoen euro<sup>22</sup>. Het huurcontract loopt heden nog een jaar waarna WDP de intentie heeft om de site geheel of gedeeltelijk te herontwikkelen in functie van voorverhuring.

#### Anderzijds te Nederland:

**NEW** *Regio Rotterdam:* WDP heeft een principeovereenkomst afgesloten voor de aankoop van een volledig verhuurde site. Het betreft een pand bestaande uit magazijnen met kantoorruimte in de regio Rotterdam, waar zowel een spoor- als zeetransportterminal aanwezig is. Deze transactie betreft een investeringsbudget van ongeveer 18 miljoen euro<sup>23</sup> met een verwacht initieel brutohuurrendement van 8,1%.

**NEW** *Soesterberg, Centurionbaan:* op een nieuw bedrijventerrein aan de A28, zal WDP een nieuw bedrijfspand oprichten ten behoeve van Hypsos, specialist in live communicatie. Op een terrein van ruim 1,1 ha wordt gestart met de bouw van een magazijn met kantoren van ruim 7.200 m<sup>2</sup>. Het wordt een *high-end* pand op maat van de huurder, op basis van een langetermijnhuurcontract met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt ruim 7 miljoen euro met een verwacht initieel brutohuurrendement van 7,5%.

**NEW** Te Roemenië, kon een overeenkomst worden afgesloten met Inter Cars, heden huurder van een nieuw WDP-magazijn te Brasov, voor een verdubbeling van zijn oppervlakte op deze site. WDP voorziet deze bijkomende 5.000 m<sup>2</sup> met een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro op te leveren in het einde van het vierde kwartaal van 2015.

Zoals wordt aangekondigd in een bijkomend persbericht vandaag, zal de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, in de komende maanden twee nieuwe ervaren bestuurders voordragen, namelijk mevrouw Anne Leclercq en mevrouw Prof. Dr. Cynthia Van Hulle. Hun aanstelling werd ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA. Zij zullen twee bestaande bestuurders vervangen, respectievelijk de heer Dirk Van den Broeck en de heer Alex Van Breedam, wiens onafhankelijkheid verstrijkt in de eerste helft van 2015. WDP is hen zeer dankbaar voor hun bijdrage aan de uitbouw van de onderneming.<sup>23</sup>

## 2.8. Statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GJV – B-REIT)

Op 26 augustus 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten), onder bepaalde opschortende voorwaarden, aan WDP een vergunning verleend als openbare

---

<sup>22</sup> Inclusief transactiekosten.

<sup>23</sup> Zie ook persbericht van 11 februari 2015 betreffende de voordracht van deze nieuwe bestuurders.

Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV), overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV-Wet). De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van WDP heeft op 16 oktober 2014 de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de BAV en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, aldus zijn vervuld, geniet WDP vanaf die datum van het statuut van openbare GVV.

WDP is verheugd met dit nieuwe statuut, dat beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat WDP toe om zijn huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de vennootschap, zijn aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als *REIT (Real Estate Investment Trust)*, teneinde zijn zichtbaarheid en zijn begrip door de internationale beleggers te optimaliseren.

### 3. Financiële resultaten

#### 3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over 2014 bedraagt 67,3 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,1% tegenover het resultaat van 59,5 miljoen euro in 2013. Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2013 en 2014. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 4,10 euro (een stijging met 6,4%), tegenover 3,85 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode<sup>24</sup>.

Op basis van de robuuste stijging van het netto courant resultaat, is de zaakvoerder van WDP voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2014 een totaaldividend uit te keren van 3,40 euro bruto of 2,55 euro netto per aandeel<sup>25</sup> onder de vorm van een keuzedividend waarvan de modaliteiten bekend gemaakt zullen worden op de Algemene Vergadering die plaatsvindt op 29 april 2015. Dit betekent een stijging met 4,6% tegenover het niveau van 3,25 euro bruto van vorig jaar.

---

<sup>24</sup> Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2014 bedraagt 16.432.763, rekening houdende met de creatie van 460.317 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend en 899.080 naar aanleiding van de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site.

<sup>25</sup> Rekening houdende met de bevrijdende roerende voorheffing van 25%.

### 3.2. Kerncijfers

#### KERNCIJFERS

OPERATIONEEL	31/12/2014	31/12/2013
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (incl. zonnepanelen) (in miljoen euro)	1 567,3	1 273,1
Brutohuurrendement (incl. leegstand) <sup>1</sup> (in %)	8,0	8,2
Nettohuurrendement (EPRA) <sup>2</sup> (in %)	7,3	7,5
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>3</sup> (in j)	7,1	7,3
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (in %)	97,6	97,4
Like-for-like huurgroei <sup>5</sup> (in %)	0,0	1,5
Operationele marge <sup>6</sup> (in %)	91,8	91,8

FINANCIEEL	31/12/2014	31/12/2013
Schuldgraad <sup>7</sup> (in %)	55,8	54,6
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (in x)	3,3	3,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,52	3,64
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	3,5	3,0
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	4,1	3,4
Hedge ratio <sup>9</sup> (in %)	82	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>10</sup> (in j)	6,7	5,7

RESULTAAT (in miljoen euro)	31/12/2014	31/12/2013
Vastgoedresultaat	101,8	89,0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	93,5	81,8
Financieel resultaat (excl. IAS 39-resultaat)	-25,4	-21,4
Netto courant resultaat (incl. aandeel joint ventures) (EPRA)	67,3	59,5
Resultaat op de portefeuille (incl. aandeel joint ventures) (IAS 40-resultaat)	19,7	-0,7
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39-resultaat)	-19,4	20,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (incl. aandeel joint ventures) (IAS 16-resultaat)	-2,9	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	64,7	79,7

GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)	31/12/2014	31/12/2013
Netto courant resultaat (EPRA) <sup>2,11</sup>	4,10	3,85
Resultaat op de portefeuille (IAS 40-resultaat)	1,20	-0,05
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39-resultaat)	-1,18	1,35
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16-resultaat)	-0,18	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	3,94	5,15
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	35,2	32,8
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	39,2	35,9
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	34,6	32,8

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

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

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

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

<sup>5</sup> De evolutie van de nettohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille. Berekend volgens de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>6</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge, bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking FY 2014 tegenover FY 2013.

<sup>7</sup> Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 omtrent Gereguleerde VastgoedVennootschappen.

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

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

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

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

### 3.3. EPRA-metrics

EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN*	31/12/2014	31/12/2013
EPRA resultaat (in euro per aandeel)	4,10	3,85
EPRA NAV (in euro per aandeel)	39,2	35,9
EPRA NNNNAV (in euro per aandeel)	34,6	32,8
EPRA Net Initial Yield (in %)	7,3	7,5
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	7,3	7,5
EPRA leegstand (in %)	2,6	2,8
EPRA Kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	9,4	9,2
EPRA Kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,1	8,9

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

### 3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2014

#### Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt over 2014 101,8 miljoen euro, een stijging met 14,4% tegenover vorig jaar (89,0 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2013-14 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%)<sup>26</sup>. Dit resultaat omvat tevens 6,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,4 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar).

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

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 93,5 miljoen euro in 2014, een stijging met 14,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (81,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 8,4 miljoen euro over het boekjaar 2014, een stijging met 1,1 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2013. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge<sup>27</sup> gedurende 2014 91,8% bedraagt – vergelijkbaar met 2013 (91,8%).

<sup>26</sup> Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>27</sup> 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-resultaat)**

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)* bedraagt -25,4 miljoen euro voor 2014, een toename tegenover vorig jaar (-21,4 miljoen euro) waarin de inkomsten uit de verkochte Tsjechische activa tot en met de closing eind juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen (circa +1 miljoen euro). De totale financiële schulden bedragen 864 miljoen euro per 31 december 2014 ten opzichte van 688 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,5% gedurende 2014, tegenover 3,6% in 2013.

### **Netto courant resultaat (EPRA)**

Het *netto courant resultaat (EPRA)* van WDP over 2014 bedraagt 67,3 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,1% tegenover het resultaat van 59,5 miljoen euro in 2013. Per aandeel houdt dit een stijging in met 6,4% van 3,85 tot 4,10 euro.

### **Resultaat op de portefeuille (IAS 40-resultaat)**

Het *resultaat op de portefeuille (IAS 40-resultaat)* over het volledige boekjaar bedraagt +19,7 miljoen euro of +1,20 euro per aandeel<sup>28</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -0,7 miljoen euro of -0,05 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2014: België (+1,3 miljoen euro), Nederland (+18,1 miljoen euro), Frankrijk (+0,7 miljoen euro) en Roemenië (-0,4 miljoen euro).

### **Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39-resultaat)<sup>29</sup>**

De impact van het *IAS 39-resultaat* bedraagt -19,4 miljoen euro of -1,18 euro per aandeel in de loop van 2014 (tegenover +20,8 miljoen euro of +1,35 euro per aandeel in 2013). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 31 december 2014 als gevolg van de verdere daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2014.

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

### **Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16-resultaat)**

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,

---

<sup>28</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.432.763 gedurende 2014.

<sup>29</sup> De impact van IAS 39 wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.



dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. Deze wordt geneutraliseerd in het eigen vermogen, waarna vervolgens de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen rechtstreeks in het eigen vermogen wordt geboekt, behoudens wanneer de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt (in dat geval wordt de waardevermindering in resultaat genomen). De afschrijvingscomponent bedraagt -2,9 miljoen euro over 2014. 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), de herwaardering van financiële instrumenten (IAS 39) en de afschrijving van de zonnepanelen (IAS 16), leiden tot het *nettoresultaat (IFRS)* in 2014 van 64,7 miljoen euro (in vergelijking met 2013 waar dit 79,7 miljoen euro bedroeg). Hierbij vormt het netto courant resultaat (EPRA) de maatstaf voor de onderliggende winst van de operationele kernactiviteit van de onderneming en de basis voor het dividend.

### **3.5. Balans**

#### **Verdere toelichting bij de balans per 31 december 2014**

##### **Vastgoedportefeuille<sup>30</sup>**

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (*fair value*<sup>31</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2014 1.492,1 miljoen euro tegenover 1.196,2 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan *fair value* van de investeringen in zonnepanelen<sup>32</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 1.567,3 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.

Deze waarde van 1.567,3 miljoen euro omvat voor 1.341,6 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*), hetgeen de sterke groei in 2014 reflecteert. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 110,7 miljoen euro met projecten in België te Londerzeel, Willebroek en Vilvoorde, in Nederland te Zwolle, Harderwijk, Schiphol en Tiel en in Roemenië te

---

<sup>30</sup> 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. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

<sup>31</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

<sup>32</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingmodel.

Braila. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 39,8 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2014 gewaardeerd tegen een *fair value* van 75,2 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (*yield*) van 7,8%<sup>33</sup>. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,0%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	63	38	8	3	112
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1 361 119	905 419	150 113	15 579	2 432 230
Grond (in m <sup>2</sup> )	2 873 319	1 591 092	376 174	860 977	5 701 562
Fair value (in miljoen euro)	735,8	646,7	80,7	28,9	1 492,1
% van de totale fair value	49%	43%	6%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2014	0,2%	2,8%	0,9%	-1,5%	1,3%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,6%	1,1%	4,3%	0,0%	2,6%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (in j) <sup>2</sup>	5,4	8,3	3,4	7,9	6,6
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	7,7%	8,2%	8,5%	9,0%	8,0%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	7,1%	7,5%	7,7%	8,9%	7,3%

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

<sup>2</sup> Exclusief zonnepanelen.

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

## NAV per aandeel

De NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 39,2 euro per 31 december 2014. Dit betekent een stijging van 3,3 euro tegenover een intrinsieke waarde van 35,9 euro op 31 december 2013. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 35,2 euro op 31 december 2014 tegenover 32,8 euro per 31 december 2013.

<sup>33</sup> Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

### 3.6. Financiële positie<sup>34</sup>

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2014 gestegen van 688,4 miljoen euro per 31 december 2013 tot 863,8 miljoen euro per eind december 2014. 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 701,1 miljoen naar 876,8 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.283,1 miljoen euro tot 1.570,3 miljoen euro. Hierdoor evolueerde de schuldgraad in de loop van 2014 van 54,6% per eind december 2013 naar 55,8% per jaareinde 2014.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2014 bedraagt 3,5 jaar<sup>35</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,1 jaar<sup>36</sup>. Op 31 december 2014 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 130 miljoen euro<sup>37</sup>. Daarnaast zijn er ook de beschikbare kortetermijnlijnen ter prefinanciering van projecten in Nederland alsook kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper-programma. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2015, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten quasi volledig verlengd. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 3,5% in 2014. De *Interest coverage ratio*<sup>38</sup> is gelijk aan 3,3x voor 2014 tegenover 3,6x in 2013. 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 82% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,7 jaar.

---

<sup>34</sup> 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. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes.

<sup>35</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.

<sup>36</sup> 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 4,4 jaar.

<sup>37</sup> Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.

<sup>38</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

## 4. Vooruitzichten

### Vooruitzichten 2015

WDP verwacht in 2015 een verdere stijging van het netto courant resultaat. Het netto-investeringsvolume van circa 275 miljoen euro gerealiseerd in 2014, zal tijdens het boekjaar 2015 volledig bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er reeds verschillende aankopen gerealiseerd of gepland in Q1 2015 alsook meerdere nieuwbouwprojecten in uitvoering met oplevering in 2015. Er wordt tevens uitgegaan van verdere groei, rekening houdende met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56%. Bovendien verwacht WDP een daling van de gemiddelde kost van de schulden richting 3%.

In 2015 komen 11% van de contracten op eerstvolgende vervalddag, waarvan intussen reeds 70% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2015.

Dit in acht genomen, verwacht WDP voor 2015 een stijging van het netto courant resultaat (EPRA) met 7% tot minimaal 4,40 euro per aandeel (circa 81 miljoen euro)<sup>39</sup>. Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend opnieuw te laten stijgen en dit met 6% tot 3,60 euro bruto per aandeel, bovendien gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 82%.

### Verhoging ambitie groeiplan 2013-16

Door de acceleratie in het investeringsritme en de lagere kost van de schulden, zit WDP op schema om één jaar vroeger dan vooropgesteld de beoogde doelstelling van het groeiplan 2013-16 te realiseren. WDP wil verder blijven groeien in dimensie en winstgevendheid via een uitbreiding van de portefeuille in de kernmarkten in België en Nederland, aangevuld door Noord-Frankrijk en de logistieke groeimarkt Roemenië. Binnen deze context verhoogt WDP de ambitie binnen zijn groeiplan 2013-16 tot een beoogde portefeuille van 2,0 miljard euro (voorheen 1,8 miljard euro).

Bij deze beoogde groei staat de creatie van aandeelhouderswaarde voorop, met als doelstelling een netto courant resultaat (EPRA) per aandeel in 2016 van 4,70-5,00 euro (voorheen 4,40-4,60 euro), een stijging met bijna 10%. Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden. Voor 2017 zou deze ambitie zich moeten vertalen in een netto courant resultaat en dividend van minstens 5,00 euro respectievelijk 4,00 euro per aandeel.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshij.

<sup>40</sup> 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 zonneshij. WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren door de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, 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 vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen.

## 5. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Kerncijfers 31 december 2014 – analytisch (resultaten en balans)

### 5.1. Geconsolideerde resultaten

	31 DEC. 14	31 DEC. 13 <i>restated</i>	31 DEC. 12 <i>restated</i>
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>			
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huuriinkomsten, min de met huur verbonden kosten	93 438	82 585	74 970
Opbrengsten van zonne-energie	6 819	6 353	6 257
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	1 567	92	-313
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>101 824</b>	<b>89 030</b>	<b>80 914</b>
Vastgoedkosten	-2 830	-2 488	-2 501
Algemene kosten van de vennootschap	-5 535	-4 760	-4 354
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>93 458</b>	<b>81 782</b>	<b>74 058</b>
Financieel resultaat (excl. IAS 39-resultaat)	-25 378	-21 432	-20 434
Belastingen op netto courant resultaat	-152	-40	-534
Latente belastingen op netto courant resultaat	-479	-330	-355
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-113	-426	-662
<b>NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)</b>	<b>67 337</b>	<b>59 554</b>	<b>52 072</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40-RESULTAAT)</b>			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	20 145	-277	1 838
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	13	651	101
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-455	-1 091	-197
<b>Resultaat op de portefeuille (IAS 40-resultaat)</b>	<b>19 703</b>	<b>-717</b>	<b>1 742</b>
<b>HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39-RESULTAAT)</b>			
Herwaardering financiële instrumenten	-19 375	20 837	-18 488
<b>Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39-resultaat)</b>	<b>-19 375</b>	<b>20 837</b>	<b>-18 488</b>
<b>AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16-RESULTAAT)</b>			
Afschrijving zonnepanelen	-2 556	n.r.	n.r.
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-360	n.r.	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16-resultaat)</b>	<b>-2 916</b>	<b>n.r.</b>	<b>n.r.</b>
<b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>	<b>64 750</b>	<b>79 674</b>	<b>35 326</b>

KERNRATIO'S	31 DEC. 14	31 DEC. 13	31 DEC. 12
		<i>restated</i>	<i>restated</i>
<i>(in euro)</i>			
Netto courant resultaat (EPRA)/aandeel*	4,10	3,85	3,72
Resultaat op de portefeuille (IAS 40-resultaat)/aandeel*	1,20	-0,05	0,14
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39-resultaat)/aandeel*	-1,18	1,35	-1,30
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16-resultaat)/aandeel*	-0,18	n.r.	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel*	3,94	5,15	2,49
Netto courant resultaat/aandeel**	3,87	3,70	3,50
<b>Voorgestelde uitkering</b>	<b>59 291 390</b>	<b>52 257 533</b>	<b>46 853 790</b>
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)***	87,9%	87,7%	90,0%
Brutodividend/aandeel	3,40	3,25	3,11
Nettodividend/aandeel	2,55	2,44	2,33
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16 432 763	15 460 354	14 194 272
Aantal aandelen in omloop per einde periode	17 438 644	16 079 247	15 081 692

\* 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 statutaire basis van WDP Comm.VA.

## 5.2. Geconsolideerde resultaten (per kwartaal)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q4/2014	Q3/2014	Q2/2014	Q1/2014
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	24 374	23 930	23 006	22 128
Opbrengsten van zonne-energie	695	2 298	2 673	1 153
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	333	897	263	74
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>25 401</b>	<b>27 126</b>	<b>25 943</b>	<b>23 354</b>
Vastgoedkosten	-674	-758	-698	-700
Algemene kosten van de vennootschap	-1 357	-1 411	-1 412	-1 355
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>23 369</b>	<b>24 957</b>	<b>23 833</b>	<b>21 299</b>
Financieel resultaat (excl. IAS 39-resultaat)	-6 753	-6 704	-6 199	-5 722
Belastingen op netto courant resultaat	-63	-49	-17	-23
Latente belastingen op het netto courant resultaat	-125	-104	-125	-125
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-53	-16	13	-57
<b>NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)</b>	<b>16 376</b>	<b>18 085</b>	<b>17 504</b>	<b>15 372</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40-RESULTAAT)*</b>				
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	8 528	9 730	552	1 335
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0	0	13
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-446	279	-84	-204
<b>Resultaat op de portefeuille (IAS 40-resultaat)*</b>	<b>8 082</b>	<b>10 009</b>	<b>468</b>	<b>1 144</b>
<b>HERWAARDERING FINANCIËLE RESULTATEN (IAS 39-RESULTAAT)</b>				
Herwaardering financiële instrumenten	-5 475	-2 857	-5 168	-5 875
<b>Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39-resultaat)</b>	<b>-5 475</b>	<b>-2 857</b>	<b>-5 168</b>	<b>-5 875</b>
<b>AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16-RESULTAAT)</b>				
Afschrijving zonnepanelen	-2 556	n.r.	n.r.	n.r.
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-360	n.r.	n.r.	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16-resultaat)</b>	<b>-2 916</b>	<b>n.r.</b>	<b>n.r.</b>	<b>n.r.</b>
<b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>	<b>16 068</b>	<b>25 237</b>	<b>12 805</b>	<b>10 640</b>
<b>KERNRATIO'S</b>				
	Q4/2014	Q3/2014	Q2/2014	Q1/2014
<i>(in euro)</i>				
Netto courant resultaat (EPRA)/aandeel*	0,97	1,09	1,08	0,96
Resultaat op de portefeuille (IAS 40-resultaat)/aandeel*	0,49	0,61	0,03	0,07
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39-resultaat)/aandeel*	-0,33	-0,17	-0,31	-0,37
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16-resultaat)/aandeel*	-0,16	n.r.	n.r.	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel*	0,96	1,53	0,79	0,66
Netto courant resultaat/aandeel**	0,79	1,09	1,03	0,96
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16 891 378	16 539 564	16 210 766	16 079 247
Aantal aandelen in omloop per einde periode	17 438 644	16 539 564	16 539 564	16 079 247

\* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

\*\* Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

### 5.3. Geconsolideerde balans

	31 DEC. 14	31 DEC. 13	31 DEC. 12
<b>BALANS</b>		<i>restated</i>	<i>restated</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
<b>Vaste activa</b>	<b>1 547 013</b>	<b>1 267 791</b>	<b>1 130 369</b>
Immateriële vaste activa	93	114	212
Vastgoedbeleggingen	1 461 814	1 167 733	1 035 414
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	63 699	66 814	68 379
Financiële vaste activa	13 573	23 384	23 323
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4 500	6 800	5 312
Deelnemingen in joint ventures	3 333	2 946	-2 273
<b>Vlottende activa</b>	<b>23 318</b>	<b>15 299</b>	<b>50 737</b>
Activa bestemd voor verkoop	1 346	2 179	34 564
Handelsvorderingen	6 125	3 578	5 484
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13 922	5 465	7 490
Kas en kasequivalenten	234	1 579	812
Overlopende rekeningen	1 691	2 498	2 388
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>	<b>1 181 106</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>613 494</b>	<b>527 080</b>	<b>450 181</b>
Kapitaal	135 329	124 898	117 349
Uitgiftepremies	239 399	177 057	138 428
Reserves	174 016	145 451	159 078
Nettoresultaat van het boekjaar	64 750	79 674	35 326
<b>Verplichtingen</b>	<b>956 837</b>	<b>756 010</b>	<b>730 925</b>
Langlopende verplichtingen	734 328	565 026	539 132
Langlopende financiële schulden	664 928	514 899	466 461
Andere langlopende financiële verplichtingen	69 400	50 127	72 672
Kortlopende verplichtingen	222 509	190 984	191 793
Kortlopende financiële schulden	198 886	173 477	178 418
Andere kortlopende verplichtingen	23 623	17 507	13 375
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>	<b>1 181 106</b>
<b>KERNRATIO'S</b>		<i>restated</i>	<i>restated</i>
<i>(in euro)</i>			
NAV (IFRS)/aandeel	35,2	32,8	29,9
NAV (EPRA)/aandeel	39,2	35,9	34,6
Koers van het aandeel	62,7	52,7	47,2
Agio/Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	60,0%	46,7%	36,4%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (incl. zonnepanelen)*	1 567,3	1 273,1	1 163,1
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	876,8	701,1	655,7
Balanstotaal	1 570,3	1 283,1	1 181,1
Schuldgraad**	55,8%	54,6%	55,5%

\* 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 omtrent Gereguleerde VastgoedVennootschappen.



## 6. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Balans en Resultatenrekening 31 december 2014 – IFRS<sup>41</sup>

### 6.1. Resultatenrekening

	31/12/2014	31/12/2013 <i>restated</i>
<b>RESULTATENREKENING</b>		
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten	94 509	83 792
Met huur verbonden kosten	-1 071	-1 207
<b>HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>93 438</b>	<b>82 585</b>
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6 389	6 415
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7 815	-7 356
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9 812	7 386
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>101 824</b>	<b>89 030</b>
Technische kosten	-1 757	-1 470
Commerciële kosten	-373	-357
Beheerskosten vastgoed	-701	-661
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2 830</b>	<b>-2 488</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>98 993</b>	<b>86 542</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-5 535	-4 760
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16-resultaat)	-2 556	n.r.
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>	<b>90 902</b>	<b>81 782</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	13	651
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20 145	-277
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>111 060</b>	<b>82 157</b>
Financiële inkomsten	1 301	2 725
Netto intrestkosten	-26 272	-24 014
Andere financiële kosten	-407	-143
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-19 375	20 837
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-44 752</b>	<b>-595</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>65 381</b>	<b>81 561</b>
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES</b>	<b>-927</b>	<b>-1 517</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-631</b>	<b>-370</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>64 750</b>	<b>79 674</b>
Aantal aandelen op het einde van het boekjaar	17 438 644	16 079 247
Nettoresultaat/aandeel (in euro)*	3,94	5,15
Verwaterd nettoresultaat/aandeel (in euro)	3,94	5,15
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>64 750</b>	<b>79 674</b>

<sup>41</sup> 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.

<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>64 750</b>	<b>79 674</b>
<b>ANDERE ELEMENTEN VAN GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)</b>	<b>1 169</b>	<b>-2 041</b>
Terugdraaiing afschrijving zonnepanelen	2 556	n.r.
Herwaardering van de zonnepanelen	-2 695	-3 596
Joint ventures	1 308	1 555
<b>GLOBAAL RESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR</b>	<b>65 919</b>	<b>77 633</b>
Toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep	65 919	77 633

*\* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.*

## 6.2. Balans

BALANS	31/12/2014	31/12/2013 <i>restated</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
<b>Vaste activa</b>	<b>1 547 013</b>	<b>1 267 791</b>
Immateriële vaste activa	93	114
Vastgoedbeleggingen	1 461 814	1 167 733
Andere materiële vaste activa	63 699	66 814
Financiële vaste activa	13 573	23 384
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4 500	6 800
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3 333	2 946
<b>Vlottende activa</b>	<b>23 318</b>	<b>15 299</b>
Activa bestemd voor verkoop	1 346	2 179
Handelsvorderingen	6 125	3 578
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13 922	5 465
Kas en kasequivalenten	234	1 579
Overlopende rekeningen	1 691	2 498
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>613 494</b>	<b>527 080</b>
Kapitaal	135 329	124 898
Uitgiftepremies	239 399	177 057
Reserves	174 016	145 451
Nettoresultaat van het boekjaar	64 750	79 674
<b>Verplichtingen</b>	<b>956 837</b>	<b>756 010</b>
Langlopende verplichtingen	734 328	565 026
Vorzieningen	1 046	1 065
Langlopende financiële schulden	664 928	514 899
Andere langlopende financiële verplichtingen	68 354	49 062
Kortlopende verplichtingen	222 509	190 984
Kortlopende financiële schulden	198 886	173 477
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13 123	12 690
Andere kortlopende verplichtingen	531	633
Overlopende rekeningen	9 968	4 184
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>

---

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

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgium

[www.wdp.be](http://www.wdp.be)  
[investorrelations@wdp.be](mailto:investorrelations@wdp.be)

**Joost Uwents**  
CEO

T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 476 88 99 26  
[joost.uwents@wdp.be](mailto:joost.uwents@wdp.be)

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhauwe@wdp.be](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.be)

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

---

*WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 2 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over meer dan 100 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Frankrijk, Nederland en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op [www.wdp.be](http://www.wdp.be).*

*WDP Comm. VA – B-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 NSYE 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.*