

## TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.01.2016 - 31.03.2016

- **Het netto courant resultaat over Q1 2016 bedraagt 22,2 miljoen euro of 1,20 euro per aandeel, wat een stijging per aandeel inhoudt van 15% ten opzichte van Q1 2015.**
- **WDP bevestigt zijn ambitie voor 2016 van een verwachte stijging van het netto courant resultaat (EPRA) met 4% tot 5,20 euro per aandeel (een stijging van 7%, exclusief eenmalige items in 2015).**

### 1. Samenvatting

- Het netto courant resultaat per aandeel<sup>1</sup> over Q1 2016 stijgt met 14,9% tot 1,20 euro tegenover 1,04 euro in Q1 2015. Het netto courant resultaat over Q1 2016 bedraagt 22,2 miljoen euro, met name een stijging met 22,0% in vergelijking met Q1 2015 (18,2 miljoen euro), in lijn met het vooropgestelde budget voor 2016.
- De bezettingsgraad<sup>2</sup> bedraagt 95,9% op 31 maart 2016 (rekening houdende met het effect van de site die begin mei 2016 is vrijgekomen bij het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein in Nederland), tegenover 97,5% per einde 2015. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,5 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 maart 2016 bedraagt de schuldgraad 56,0% tegenover 55,7% per 31 december 2015. De reële waarde van de portefeuille<sup>3</sup> bedraagt 2.002,7 miljoen euro in vergelijking met 1.930,0 miljoen euro eind 2015.
- De NAV (EPRA)<sup>4</sup> bedraagt 46,3 euro op 31 maart 2016, tegenover 44,9 euro op 31 december 2015.

<sup>1</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.507.260 gedurende Q1 2016.

<sup>2</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>3</sup> De portefeuillewaarde 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 portefeuillewaarde 1.917,2 miljoen euro tegenover 1.844,0 miljoen euro eind 2015.

<sup>4</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).

- De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP opteerde er eind april 2016 voor om opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden, waarbij de uitgifteprijs 73,00 euro bedraagt, hetgeen een korting inhoudt ten opzichte van de slotkoers van gisteren 3 mei 2016 van 8,8%. De aandeelhouders kunnen tot en met 13 mei 2016 hun keuze bekendmaken bij hun financiële instelling. De verwachte opbrengsten van het keuzedividend zullen onmiddellijk worden aangewend ter financiering van de aangekondigde projecten.
- Bij de start van 2016, stelde WDP zijn nieuwe groeiplan 2016-20 voor, dat een uitbreiding van de portefeuille met 1 miljard euro tot 3 miljard euro over de periode 2016-20 vooropstelt gekoppeld aan een verhoogde rentabiliteit onder de vorm van een stijging in het netto courant resultaat per aandeel van gemiddeld circa 5% per jaar.
- WDP kondigt verschillende nieuwe investeringen aan: enerzijds wordt in Nederland het partnership met The Greenery versterkt via een nieuwe sale and rent back-transactie (inclusief herontwikkelingsproject), alsmede zijn nieuwe zonneprojecten gelanceerd voor verschillende klanten met een geïnstalleerd vermogen van in totaal 10 MWp; anderzijds treft WDP momenteel in België voorbereidingen voor drie nieuwbouwprojecten van ruim 30 miljoen euro.
- Het totaal geïdentificeerd investeringsvolume in het kader van dit groeiplan 2016-20 bedraagt hiermee heden circa 115 miljoen euro. Het betreft een gevarieerd pakket aan investeringen in de verschillende kernmarkten, met name een combinatie van acquisities, voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten en een verdere uitbouw van het zonnepanelenpark.
- In lijn met de aankondiging bij de publicatie van de jaarresultaten van 2015, bevestigt WDP de verwachte stijging van het netto courant resultaat per aandeel voor 2016 met 4% tot 5,20 euro (een stijging van 7%, exclusief eenmalige items in 2015). Op basis hiervan wordt een 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%.

## 2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q1 2016

### 2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 maart 2016 kent de portefeuille een bezettingsgraad van 95,9% ten opzichte van 97,5% op het einde van 2015. Dit is met inbegrip van het effect van de site die begin mei 2016 is vrijgekomen bij het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein in Nederland (impact -1,6%). Van de 13% bestaande huurcontracten die in 2016 op eerstvolgende vervaldatum komen, kon reeds 85% verlengd worden (tegenover 85% bij de start van het jaar). Dit bevestigt het vertrouwen van de klanten.

### 2.2. Acquisities en desinvesteringen

#### 2.2.1. Aankopen

##### *Nederland*

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

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

*Amsterdam, Maroestraat 81*: opnieuw een high security-pand van in totaal circa 2.300 m<sup>2</sup> dat eveneens is verhuurd aan de Cash Solutions en Cash Management-afdeling van G4S voor eenzelfde periode.

*Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan*: een oppervlakte van circa 7 ha aan grondpotentieel voor de toekomst, grenzend aan de bestaande WDP-locatie voor huurder MRC Transmark in het Prisma Bedrijvenpark, logistieke hotspot in Nederland en centraal gelegen in de Randstad.

*Schiphol, Folkstoneweg 65*: air freight pand van ongeveer 8.300 m<sup>2</sup>, gelegen in tweede lijn op de luchthaven van Schiphol. Het pand is verhuurd aan internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel op basis van een huurcontract van ruim vijf jaar vast, die op deze locatie onder meer de overslag van bloemen voor grote sierteelthandelaren – een strategische logistieke niche op de luchthaven van Schiphol – verzorgt.

Bijkomend kon het partnership van WDP en The Greenery worden versterkt door de uitbreiding van de bestaande locatie in Barendrecht:

*Barendrecht, Dierensteinweg 30*: aankoop van het gebouw C-D, gelegen in het verlengde van de projecten in uitvoering op deze locatie<sup>5</sup>. Het totale investeringsbudget bedraagt circa 11 miljoen

---

<sup>5</sup> Zie ook '2.4. Projecten in uitvoering – Nederland'.

euro.

Al deze aankopen zijn geschied tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

### **2.2.2. Verkopen**

*Leuven, Vaart 25-35*: inspelend op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. 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.<sup>6</sup>

Bijkomend werd gedurende het eerste kwartaal van 2016 de verkoop gerealiseerd van het reeds aangekondigde stuk grond te Nijvel.

Momenteel staat een bedrag van 0,3 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om twee stukken grond te Wieze.

### **2.3. Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2016 werden afgewerkt**

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste kwartaal van 2016 volgend voorverhuurd project opleveren:

#### *Roemenië<sup>7</sup>*

*Ramnicu Valcea*: strategisch gelegen langs de Europese Corridor IV – een van de pan-Europese corridors, belangrijk binnen de transportsector – heeft Faurecia, wereldspeler inzake de ontwikkeling en toelevering van auto-onderdelen, zijn intrek genomen in een nieuw magazijn van circa 12.000 m<sup>2</sup> op basis van een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 8 miljoen euro<sup>8</sup>.

### **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 site voor huurder Damco (met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016), alsmede een derde fase in

---

<sup>6</sup> Zie persbericht van 30 april 2015.

<sup>7</sup> Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

<sup>8</sup> Op basis van 100% van de investering.

functie van voorverhuur met een totale oppervlakte van 25.000 m<sup>2</sup>. Het investeringsbedrag betreft circa 14 miljoen euro.

*WDPort of Ghent*: eerste project op deze multimodale locatie in samenwerking met partner Havenbedrijf Gent, met name de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van ruim 20.000 m<sup>2</sup> voor Distilog Group, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016 (een voorziene investering van circa 10 miljoen euro).

*Heppignies, rue de Capilône 6*: realisatie van ruim 21.000 m<sup>2</sup> opslagruimte met kantoren (voorziene oplevering: Q2 2016) op de bestaande gronden nabij de luchthaven van Charleroi voor retailer Traffic op basis van een langetermijncontract van achttien jaar met driejaarlijkse opzegmogelijkheid vanaf negen jaar. Het investeringsbudget bedraagt 10 miljoen euro.

*Aalst, Wijngaardveld 3*: de bestaande locatie wordt aangepast en uitgebreid in functie van het nieuwe mailcenter voor bpost met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2016. Het magazijn omvat een oppervlakte van ongeveer 4.000 m<sup>2</sup>. De ruimte wordt gehuurd op basis van een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.

*Nijvel, chaussée de Namur 66*: in functie van de activiteiten van de nieuwe huurder Dockx Rental, wordt een gedeelte van het bestaande gebouw (ruim 4.000 m<sup>2</sup> met bijkomende buitenopslag) aangepast met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016. De ruimte zal worden gehuurd op basis van een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 0,5 miljoen euro.

*Asse, Z4 Broekooi 290*: de bestaande productiehal voor huurder Antalis wordt uitgebreid met een logistieke hal van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016. Antalis tekent in voor een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.

WDP kon tijdens de eerste maanden van het jaar principeovereenkomsten tekenen met verschillende kwaliteitshuurders omtrent drie nieuwbouwprojecten in België. De projecten behelzen een totaal investeringsbudget van ruim 30 miljoen euro. Deze projecten zijn momenteel nog onderhevig aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. WDP zal verdere details verstrekken wanneer deze projecten finaal zijn geconcretiseerd.

### *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 m<sup>2</sup> is voorzien voor einde 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.

*Breda, IABC*: nieuwbouwlocatie van circa 12.000 m<sup>2</sup>. De locatie wordt ingericht als Zachtfruit DC voor The Greenery. De oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2016. In de tussentijdse 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.

*Barendrecht, Dierensteinweg 30:* in het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D<sup>9</sup> zal deze locatie worden herontwikkeld met een toekomstige bruto vloeroppervlakte van circa 23.700 m<sup>2</sup> op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (oplevering voorzien in het vierde kwartaal van 2017, respectievelijk het vierde kwartaal van 2018). Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

### *Roemenië<sup>10</sup>*

*Sibiu (1):* een logistiek warehouse van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup> voor toelevering aan de treinsector door huurder Siemens, gelegen langs de Europese Corridor IV en in de directe nabijheid van Sibiu's internationale luchthaven. Siemens gaat hiervoor een huurengagement van tien jaar vast aan. WDP voorziet de oplevering van deze nieuwbouw in de loop van het tweede kwartaal van 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 5 miljoen euro<sup>11</sup>.

*Sibiu (2):* strategische hub voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m<sup>2</sup> 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 euro<sup>12</sup>.

*Braila (fase 2):* Yazaki, huurder van de eerder opgeleverde eerste fase van dit nieuwbouwproject, breidt zijn bestaande oppervlakte uit met een nieuw gedeelte van ongeveer 26.000 m<sup>2</sup> (voorzien oplevering: vierde kwartaal van 2016) op basis van een huurcontract van vijftien jaar met optie tot éénmalige opzegging na tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ruim 14 miljoen euro. De huurtermijn voor fase 1 wordt hernieuwd voor dezelfde periode als fase 2. In totaal beschikt Yazaki over een oppervlakte van ruim 42.000 m<sup>2</sup>.

*Brasov:* op de bestaande site is een nieuwbouwproject van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> gestart voor Kuehne + Nagel met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2016. De huurder tekent in op een contract van zeven jaar met optie tot éénmalige opzegging na vijf jaar. Het investeringsbedrag bedraagt ruim 1 miljoen euro.

## **2.5. Duurzaamheid**

### *Zonnepanelenprogramma van 30 MWp binnen Nederlandse vastgoedportefeuille*

WDP is, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. Dit project is in volle uitrol in samenwerking

---

<sup>9</sup> Zie '2.2.1. Aankopen – Nederland'.

<sup>10</sup> Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

<sup>11</sup> Op basis van 100% van de investering.

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

met de klanten. Na de installatie van 2,5 MWp op het dak van het warehouse van wehkamp te Zwolle, wordt de installatie van een reeks PV-projecten opgestart op negen sites, namelijk onder andere op het dak van de gebouwen van Kuehne + Nagel, Altrex, Ceva Logistics en Action voor een totaal vermogen van 10 MWp .

## 2.6. Beheer van financiële middelen

### *Realisatie van private plaatsing van obligaties met een looptijd van tien jaar voor een totaalbedrag van 60 miljoen euro*

De obligaties werden voor 37,1 miljoen euro of 62% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 22,9 miljoen euro of 38% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet zijn uitgegeven aan een uitgifteprijs van 100% en bieden een jaarlijks brutorendement van 2,50%. De obligaties met een variabele rentevoet zijn uitgegeven aan 100% en hebben een driemaandelijke intrestbetaling<sup>13</sup>. 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.

## 2.7. Feiten na balansdatum

### *WDP opgenomen in de AMX-index op Euronext Amsterdam*

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

### *Het keuzedividend*

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder heeft beslist om dit jaar aan de aandeelhouders opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. De aandeelhouders werden op de Algemene Vergadering die plaatsvond op 27 april 2016 geïnformeerd over de concrete modaliteiten van dit keuzedividend.<sup>14</sup>

De aandeelhouders hebben voor wat betreft de uitbetaling van het dividend over 2015 van 4,00 euro bruto of 2,92 euro netto per aandeel, aldus de keuze tussen:

- **Uitkering van het dividend in cash:**

---

<sup>13</sup> De intrest van de obligaties met een variabele rentevoet wordt berekend op basis van een marge van 200 basispunten boven Euribor 3 maanden, hetgeen equivalent is aan de marge van 190 basispunten boven de swap rente op tien jaar versus Euribor 6 maanden voor de obligaties met vaste rentevoet.

<sup>14</sup> Zie persbericht van 27 april 2016.

Coupon nr. 25 geeft recht op een dividend van 4,00 euro bruto of 2,92 euro netto per aandeel (na aftrek van 27% roerende voorheffing<sup>15</sup>).

▪ **Inbreng van het dividend tegen nieuwe aandelen WDP:**

Op één nieuw aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van 25 coupons nr. 25 (elk ten bedrage van het nettodividend van 2,92 euro, of in totaal 73,00 euro).

Deze modaliteiten werden bepaald op basis van het gemiddelde van de volumegewogen gemiddelde beurskoers (VWAP of Volume Weighted Average Price) van het aandeel WDP gedurende de laatste vijf beursdagen op Euronext, met name van 20 april 2016 tot en met 26 april 2016, zijnde 80,71 euro. Aangezien de nieuwe aandelen dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2016, werd vervolgens het brutodividend van 4,00 euro voor het boekjaar 2015 afgetrokken, wat leidt tot een gecorrigeerde gemiddelde beurskoers van 76,71 euro. De uiteindelijke uitgifteprijs van 73,00 euro per aandeel houdt aldus een korting in van 4,8% ten opzichte van de gecorrigeerde gemiddelde beurskoers (berekend op basis van de VWAP). Gebaseerd op de slotkoers van gisteren 3 mei 2016 van bedraagt de korting 8,8%.

▪ **Combinatie van betalingsmodaliteiten:**

Een mix tussen een inbreng in natura van dividendrechten tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, en een betaling van het dividend in cash.

Alle bestaande aandeelhouders dienen in de periode die loopt tot en met 13 mei 2016 hun keuze bekend te maken aan hun financiële instelling, ofwel voor een inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, of een uitbetaling van het dividend in cash of een combinatie van beide voorgaande betalingsmodaliteiten. Op vrijdag 20 mei 2016 zal dan – vóór beurs – de effectieve dividenduitkering plaatsvinden. De nieuw gecreëerde aandelen noteren dan direct vanaf deze datum en zijn dus ook vanaf dan onmiddellijk verhandelbaar. Op die dag zullen tevens de resultaten van het keuzedividend worden bekend gemaakt.

---

<sup>15</sup> Zie artikel 269 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals gewijzigd door de artikelen 91 t.e.m. 94 van de Programmawet van 26 december 2015.



### **3. Financiële resultaten**

#### **3.1. Samenvatting**

Het netto courant resultaat van WDP over Q1 2016 bedraagt 22,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 22,0% tegenover het resultaat van 18,2 miljoen euro in Q1 2015. Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door enerzijds de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2015-16 en anderzijds door de verlaging van de gemiddelde kost van de schulden. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 1,20 euro (een stijging met 14,9%), tegenover 1,04 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over Q1 2016 bedraagt 18.507.260.

## 3.2. Kerncijfers

### KERNCIJFERS

OPERATIONEEL	31.03.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2 002,7	1 930,0
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	7,6	7,6
Nettohuurrendement (EPRA) <sup>2</sup> (in %)	6,8	6,9
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>3</sup> (in j)	6,5	6,5
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (in %)	95,9	97,5
Like-for-like huurgroei <sup>5</sup> (in %)	0,0	0,0
Operationele marge <sup>6</sup> (in %)	94,5	91,7

FINANCIËEL	31.03.2016	31.12.2015
Schuldgraad <sup>7</sup> (in %)	56,0	55,7
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (in x)	3,9	4,2
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,8	2,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	4,3	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	4,7	4,6
Hedge ratio <sup>9</sup> (in %)	78	77
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>10</sup> (in j)	6,8	6,8

RESULTAAT (in miljoen euro)	31.03.2016	31.03.2015
Vastgoedresultaat	31,1	26,8
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	29,4	24,6
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-7,3	-6,2
Netto courant resultaat (inclusief aandeel joint ventures) (EPRA)	22,2	18,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 40)	5,8	0,1
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-15,8	-2,9
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 16)	-0,8	-0,7
Nettoresultaat (IFRS)	11,3	14,6

GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)	31.03.2016	31.03.2015
Netto courant resultaat (EPRA) <sup>2,11</sup>	1,20	1,04
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	0,31	0,01
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-0,86	-0,17
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-0,05	-0,04
Nettoresultaat (IFRS)	0,61	0,84
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	42,1	37,3
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	46,3	41,5
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	41,5	36,8

<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 groenestroomcertificaten.

<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 Q1 2016 tegenover Q1 2015.

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

<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 (inclusief de obligatie-uitgifte met vaste rente uitgegeven na balansdatum).

<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 <sup>1</sup>	31.03.2016	31.12.2015
EPRA resultaat (in euro per aandeel) <sup>2</sup>	1,20	1,04
EPRA NAV (in euro per aandeel)	46,3	44,9
EPRA NNNAV (in euro per aandeel)	41,5	34,6
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA leegstand (in %)	4,4	2,6
EPRA Kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	9,8	10,0
EPRA Kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,5	9,7

<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> Op basis van een vergelijking Q1 2016 tegenover Q1 2015.

### 3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2016

#### Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt over Q1 2016 31,1 miljoen euro, een stijging met 16,0% tegenover vorig jaar (26,8 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2015-16 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten stabiel gebleven (0,0%)<sup>17</sup>. Dit resultaat omvat tevens 1,3 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 1,0 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er zowel minder zonne-instraling als geïnstalleerd vermogen was). Het vastgoedresultaat bevat tevens een daling van de rubriek *Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten* als gevolg van de toepassing van de IFRIC 21-norm waarbij de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend wordt op 1 januari 2016 en tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst wordt erkend op 1 januari 2016. Het netto-effect van de vastgoedbelasting voor een boekjaar wordt bijgevolg vanaf 1 januari van dat lopende boekjaar volledig ten laste genomen<sup>18</sup>.

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

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 29,4 miljoen euro in het eerste kwartaal van 2016, een stijging met 19,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (24,6 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 1,7 miljoen euro over het eerste kwartaal, een daling met 0,5 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2015. WDP slaagt erin de kosten

<sup>17</sup> Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>18</sup> De IFRIC 21-norm werd vanaf 2015 toegepast. Echter, het netto-effect werd in het tweede kwartaal van 2015 verwerkt. In 2016 werd dit in het eerste kwartaal verwerkt.

verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge<sup>19</sup> over Q1 2016 94,5% bedraagt – een stijging ten opzichte van 91,7% op het einde van 2015.

### **Financieel resultaat (exclusief IAS 39)**

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39)* bedraagt -7,3 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2016, een toename tegenover vorig jaar (-6,2 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan financiële schulden. De totale financiële schulden bedragen 1.080 miljoen euro per 31 maart 2016 ten opzichte van 883 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde kost van de schulden bedraagt 2,8% in het eerste kwartaal van 2016, tegenover 2,9% in 2015.

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

Het *netto courant resultaat (EPRA)* van WDP over het eerste kwartaal van 2016 bedraagt 22,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 22,0% tegenover het resultaat van 18,2 miljoen euro in 2015. Per aandeel houdt dit een stijging in met 14,9% van 1,04 tot 1,20 euro.

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

Het *resultaat op de portefeuille (IAS 40)* over het eerste kwartaal van 2016 bedraagt +5,8 miljoen euro of +0,31 euro per aandeel<sup>20</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +0,1 miljoen euro of +0,01 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste kwartaal van 2016: België (+1,1 miljoen euro), Nederland (+5,2 miljoen euro), Frankrijk (+0,1 miljoen euro) en Roemenië (-0,6 miljoen euro).

### **Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)<sup>21</sup>**

De impact van *IAS 39* bedraagt -15,8 miljoen euro of -0,86 euro per aandeel in de loop van het eerste kwartaal van 2016 (tegenover -2,9 miljoen euro of -0,17 euro per aandeel in 2015). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 maart 2016 als gevolg van de daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van het eerste kwartaal van 2016.

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.

<sup>19</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

<sup>20</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.507.260 gedurende Q1 2016.

<sup>21</sup> 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 -0,8 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2016 (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), de herwaardering van financiële instrumenten (IAS 39) en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen (IAS 16) leiden tot het *nettoresultaat (IFRS)* in het eerste kwartaal van 2016 van 11,3 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar waar dit 14,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 11,3 miljoen euro en het netto courant resultaat van 22,2 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve waardeschommeling van de portefeuille (IAS 40), de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39) en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen (IAS 16).

## **3.5. Balans**

### **Verdere toelichting bij de balans per 31 maart 2016**

#### **Vastgoedportefeuille<sup>22</sup>**

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (fair value<sup>23</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2016 1.917,2 miljoen euro tegenover 1.844,0 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>24</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 2.002,7 miljoen euro in vergelijking met 1.930,0 miljoen euro eind 2015.

---

<sup>22</sup> Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

<sup>23</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

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

Deze waarde van 2.002,7 miljoen euro omvat voor 1.801,9 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 54,6 miljoen euro met onder andere projecten in België te Gent, Heppignies en Willebroek, in Nederland te Barendrecht en Breda en in Roemenië te Sibiu (2), Braila en Brasov. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 60,7 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 maart 2016 gewaardeerd tegen een fair value van 85,5 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (yield) van 7,3%<sup>25</sup>. 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	61	8	6	145
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1 544 491	1 378 788	145 511	46 489	3 115 279
Grond (in m <sup>2</sup> )	2 899 434	2 506 295	376 174	965 966	6 747 869
Fair value (in miljoen euro)	859,5	930,5	77,0	50,3	1 917,2
% van de totale fair value	45%	48%	4%	3%	100%
% variatie in de fair value gedurende Q1 2016	0,1%	0,6%	0,2%	-1,3%	0,3%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,1%	4,1%	12,8%	0,0%	4,4%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (in j) <sup>2</sup>	4,6	7,4	2,3	9,4	6,0
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	7,6%	7,6%	8,2%	9,3%	7,6%
Effect leegstand	-0,3%	-0,3%	-1,1%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	6,9%	6,7%	6,7%	9,2%	6,8%

<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 46,3 euro per 31 maart 2016. Dit betekent een stijging van 1,4 euro tegenover een NAV (EPRA) van 44,9 euro op 31 december 2015. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 42,1 euro op 31 maart 2016 tegenover 41,5 euro per 31 december 2015.

<sup>25</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>26</sup>

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn gestegen van 1.042,3 miljoen euro per 31 december 2015 tot 1.080,3 miljoen euro per eind maart 2016. 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 1.062,9 miljoen naar 1.110,5 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.907,3 miljoen euro per 31 december 2015 tot 1.983,3 miljoen euro. Hierdoor evolueerde de schuldgraad van 55,7% per eind december 2015 naar 56,0% in de loop van het eerste kwartaal van 2016.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2016 bedraagt 4,3 jaar<sup>27</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,7 jaar<sup>28</sup>. Op 31 maart 2016 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 185 miljoen euro<sup>29</sup> (met inbegrip van de obligatie-uitgifte die begin april 2016 werd gerealiseerd). In 2016 zijn er geen vervaldagen van langetermijnschulden. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,8% in het eerste kwartaal van 2016. De Interest Coverage Ratio<sup>30</sup> is gelijk aan 3,9x voor dezelfde periode tegenover 4,2x voor het volledige boekjaar 2015. 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 78% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,8 jaar.

---

<sup>26</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.

<sup>27</sup> Inclusief de korttermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.

<sup>28</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 5,0 jaar.

<sup>29</sup> Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

<sup>30</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

Zoals eerder aangekondigd bij de publicatie van de jaarlijkse resultaten van 2015, verwacht WDP 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 2016<sup>31</sup>.

Dit in acht genomen, bevestigt WDP voor 2016 een verwachte stijging van het netto courant resultaat (EPRA) met 4% van 5,00 tot 5,20 euro per aandeel (circa 98 miljoen euro)<sup>32</sup>. 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 huurverbrekingvergoedingen, 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.

---

<sup>31</sup> Hierbij werd rekening gehouden met tijdelijke leegstand in de site te Nieuwegein (NL), waar de huurder (V&D) failliet is gegaan.

<sup>32</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 zonneshijn.



## 5. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Kerncijfers 31 maart 2016 – analytisch (resultaten en balans)

### 5.1. Geconsolideerde resultaten

<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>	<b>2016.MAR</b>	<b>2015.DEC</b>	<b>2015.MAR</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	31 407	117 185	25 696
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-30	3 750	0
Opbrengsten van zonne-energie	1 326	8 200	1 026
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-1 554	-50	122
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>31 148</b>	<b>129 086</b>	<b>26 844</b>
Vastgoedkosten	-664	-3 921	-832
Algemene kosten van de vennootschap	-1 060	-6 213	-1 401
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>29 424</b>	<b>118 952</b>	<b>24 611</b>
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-7 319	-27 147	-6 234
Belastingen op netto courant resultaat	79	-450	-25
Latente belastingen op netto courant resultaat	-200	-719	-150
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	208	302	-7
<b>NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)</b>	<b>22 192</b>	<b>90 938</b>	<b>18 195</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)</b>			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	6 445	47 690	148
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	4	-76	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-642	-259	-38
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)</b>	<b>5 806</b>	<b>47 355</b>	<b>110</b>
<b>HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)</b>			
Herwaardering van de financiële instrumenten	-15 836	7 839	-2 920
<b>Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)</b>	<b>-15 836</b>	<b>7 839</b>	<b>-2 920</b>
<b>AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)</b>			
Afschrijving zonnepanelen	-735	-3 010	-633
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-110	-425	-106
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)</b>	<b>-845</b>	<b>-3 435</b>	<b>-740</b>
<b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>	<b>11 317</b>	<b>142 698</b>	<b>14 645</b>

KERNRATIO'S	2016.MAR	2015.DEC	2015.MAR
<i>(in euro)</i>			
Netto courant resultaat (EPRA)/aandeel*	1,20	5,00	1,04
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)/aandeel*	0,31	2,60	0,01
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)/aandeel*	-0,86	0,43	-0,17
Afschijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)/aandeel*	-0,05	-0,19	-0,04
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel*	0,61	7,85	0,84
Netto courant resultaat/aandeel**	1,20	4,91	1,00
<b>Voorgestelde uitkering</b>		<b>74 029 040</b>	
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)***		81,4%	
Brutodividend/aandeel		4,00	
Nettodividend/aandeel		2,92	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 507 260	18 181 244	17 438 644
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 507 260	18 507 260	18 120 472

\* 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 balans

<b>GECONSOLIDEERDE BALANS</b>	<b>2016.MAR</b>	<b>2015.DEC</b>	<b>2015.MAR</b>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	139	96	126
Vastgoedbeleggingen	1 865 881	1 796 888	1 558 498
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	74 292	74 708	63 079
Financiële vaste activa	17 265	14 084	13 589
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4 013	4 088	4 426
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	2 964	3 273	3 302
<b>Vaste activa</b>	<b>1 964 554</b>	<b>1 893 137</b>	<b>1 643 020</b>
Activa bestemd voor verkoop	255	823	991
Handelsvorderingen	10 712	5 792	8 427
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 278	5 395	4 606
Kas en kasequivalenten	127	551	1 471
Overlopende rekeningen	3 374	1 582	4 229
<b>Vlottende activa</b>	<b>18 746</b>	<b>14 143</b>	<b>19 723</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 983 301</b>	<b>1 907 281</b>	<b>1 662 744</b>
Kapitaal	143 568	143 568	140 696
Uitgiftepremies	304 426	304 426	281 884
Reserves	320 076	177 581	238 799
Nettoresultaat van het boekjaar	11 317	142 698	14 645
<b>Eigen vermogen</b>	<b>779 387</b>	<b>768 273</b>	<b>676 025</b>
Langlopende verplichtingen	946 743	980 884	779 299
Langlopende financiële schulden	868 694	916 010	704 318
Andere langlopende verplichtingen	78 048	64 874	74 981
Kortlopende verplichtingen	257 171	158 125	207 420
Kortlopende financiële schulden	211 591	126 313	178 963
Andere kortlopende verplichtingen	45 581	31 812	28 457
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 203 914</b>	<b>1 139 008</b>	<b>986 719</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1 983 301</b>	<b>1 907 281</b>	<b>1 662 744</b>

KERNRATIO'S	2016.MAR	2015.DEC	2015.MAR
<i>(in euro)</i>			
NAV (IFRS)/aandeel	42,1	41,5	37,3
NAV (EPRA)/aandeel	46,3	44,9	41,5
Koers van het aandeel	83,6	81,2	74,0
Agio/Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	80,4%	81,0%	78,4%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)*	2 002,7	1 930,0	1 663,5
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1 110,5	1 062,9	902,4
Balanstotaal	1 983,3	1 907,3	1 662,7
Schuldgraad**	56,0%	55,7%	54,3%

\* 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.

---

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

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgium

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

**Joost Uwents**  
CEO

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

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhouwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhouwe@wdp.eu)

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

---

*WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ongeveer 3,1 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 145 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](http://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.*