

TUSSENTIJDVS VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.07.2015 – 30.09.2015

- **Het netto courant resultaat over 9M 2015 bedraagt 65,8 miljoen euro of 3,64 euro per aandeel, wat een stijging per aandeel inhoudt van 16,2% ten opzichte van 9M 2014.**
- **WDP verhoogt voor 2015, na de sterke eerste negen maanden en de aangekondigde acquisities, de ambitie voor het netto courant resultaat tot 4,85 euro per aandeel (circa 88 miljoen euro), een stijging met 18% ten opzichte van 2014.**
- **Tevens verhoogt WDP zijn dividendverwachting voor 2015 tot 3,90 euro per aandeel, een voorziene stijging met 15% ten opzichte van 2014.**

Samenvatting¹

- Het netto courant resultaat over 9M 2015 bedraagt 65,8 miljoen euro, een stijging met 29,0% in vergelijking met 9M 2014 (51,0 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel² over 9M 2015 stijgt met 16,2% tot 3,64 euro, tegenover 3,13 euro in 9M 2014.
- De bezettingsgraad³ bedraagt 97,5% op 30 september 2015, stabiel tegenover 97,6% per 31 december 2014. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,5 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 september 2015 bedraagt de schuldgraad 57,6% tegenover 55,8% op het einde van 2014. De reële waarde van de portefeuille⁴ bedraagt 1.845,3 miljoen euro in vergelijking met 1.567,3 miljoen euro eind 2014.
- De NAV (EPRA)⁵ bedraagt 41,8 euro op 30 september 2015, tegenover 39,2 euro op 31 december 2014.

¹ Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

² Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.071.377 gedurende 9M 2015.

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

⁴ De 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 1.758,1 miljoen euro tegenover 1.492,1 miljoen euro eind 2014.

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

- Het totale investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2013-16 bedraagt heden circa 715 miljoen euro. Met dit pakket aan investeringen is bijna 90% van de beoogde groei van de portefeuille (circa 800 miljoen euro tot 2,0 miljard euro) geïdentificeerd en zit WDP op schema om de doelstellingen binnen het groeiplan 2013-16 te realiseren.
- Na de aankondiging⁶ van de multimodale locatie – uniek in Vlaanderen – WDPort of Ghent, kondigen WDP en partner Havenbedrijf Gent een eerste project aan, met name de start van de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van ruim 20.000 m² voor DISTRILOG Group, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016 (een voorziene investering van circa 10 miljoen euro).
- WDP heeft een aanvraag ingediend tot een bijkomende beursnotering op Euronext Amsterdam. Deze zogeheten *dual listing* benadrukt het belang dat WDP hecht aan zijn kernmarkt Benelux, meer specifiek zijn steeds groter wordend Nederlandse aandeel – heden een even groot gewicht als de historische thuismarkt België – binnen de vastgoedportefeuille. Naar verwachting zal deze tweede beursnotering op 18 november 2015 effectief worden. WDP zal hierbij geen nieuwe aandelen plaatsen. De referentiemarkt van WDP blijft Euronext Brussel.⁷
- De eerder aangekondigde verlenging van de bestaande hedginginstrumenten⁸, heeft geleid tot een betere visibiliteit op de winsten en levert een onmiddellijke besparing op, resulterend in een gemiddelde kost van de schulden die is gedaald tot 2,8%.
- Verhoging van de ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2015 tot 4,85 euro per aandeel (voorheen 4,70 euro), met name een stijging met 18% ten opzichte van 2014. Deze hoger dan voorziene stijging van 18% is voor ongeveer 12% (0,50 euro per aandeel) gerelateerd aan de sterke groei van de portefeuille via acquisities, de versnelde inkomsten uit de afgewerkte voorverhuurde projecten alsook de hogere inkomsten uit zonnepanelen dankzij een zonnige zomer, en voor 6% (0,25 euro per aandeel) gedreven door de verlaging van de kost van de schulden.
- Op basis hiervan wordt een verhoging van het dividend voor 2015 (uitbetaalbaar in 2016) vooropgesteld tot 3,90 euro bruto per aandeel (voorheen 3,75 euro), opnieuw een stijging en dit met 15% ten opzichte van 2014, gebaseerd op een laag uitkeringspercentage van circa 80%.

⁶ Zie persbericht van 15 mei 2013.

⁷ De aandelen zullen verzameld en geadmineistreerd worden in het centrale orderboek van de Euronext-groep.

⁸ Meer bepaald werden een aantal 'Interest Rate Swaps' verlengd door deze op cash-neutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q3 2015

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet het hoge niveau van bezettingsgraad op peil te houden. Op 30 september 2015 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,5% tegenover 97,6% op het einde van 2014. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 11% van de huurcontracten die in 2015 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen reeds 95% verlengd worden (tegenover ruim 70% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

2.2.1. Aankopen

Nederland

Hasselt, Hanzeweg: multimodale hub in de regio Zwolle (Hasselt), bestaande uit een containerterminal met een oppervlakte van ongeveer 23.000 m² (op basis van een langetermijn huurcontract van twintig jaar vast) met daaraan gekoppeld een cross-dock warehouse van circa 10.000 m² dat op basis van een huurcontract van tien jaar vast is verhuurd aan Westerman Logistics, een logistieke dienstverlener voor de Benelux-regio en Noord-Duitsland, alsook een distributiecentrum van ongeveer 20.000 m², dat de knocked-down⁹ activiteiten van Scania Logistics Netherlands, producent van zware voertuigen, huisvest in functie van zijn productiesite, eveneens gelegen te Zwolle. Deze acquisitie is gerealiseerd in de loop van het derde kwartaal van 2015 en betreft een investeringsbudget van ongeveer 25 miljoen euro.

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

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

⁹ 'Complete Knocked Down' ofwel 'CKD' is een productieproces binnen de automobielsector. Bij CKD-voertuigen worden alle onderdelen gefabriceerd, de onderdelen in kratten ingepakt, verscheept en dan in het land van bestemming in een lokale assemblagefabriek in elkaar gezet.

2.2.2. Verkopen

In de loop van het derde kwartaal van 2015 werden geen verkopen gerealiseerd.

Momenteel staat een bedrag van 0,7 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een stuk grond te Wieze dat zal worden verkocht. Daarnaast 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.¹⁰

2.3. Projecten die in het derde kwartaal van 2015 werden afgewerkt

België

In de loop van het derde kwartaal van 2015 werden in België, zoals voorzien, geen projecten afgewerkt. Voor een overzicht van de projecten in uitvoering zie '2.4. Projecten in uitvoering – België'.

Nederland

In de loop van het derde kwartaal van 2015 werden in Nederland, zoals voorzien, geen projecten afgewerkt. Voor een overzicht van de projecten in uitvoering zie '2.4. Projecten in uitvoering – Nederland'.

Roemenië¹¹

Brasov: verdubbeling van de oppervlakte van huurder Inter Cars. Het investeringbudget voor deze bijkomende 5.000 m² bedraagt ongeveer 2 miljoen euro¹². Inter Cars heeft ingetekend voor een huurcontract van tien jaar voor de nieuwbouw, en verlengt tevens het contract voor zijn bestaande gebouwen tot dezelfde looptijd.

Ploiesti: nieuwbouw van 12.000 m² ten behoeve van Federal-Mogul, een internationaal gekende fabrikant en toeleverancier voor de automobielsector. Federal-Mogul tekent in op een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro¹³.

¹⁰ Zie persbericht van 30 april 2015.

¹¹ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

¹² Op basis van 100% van de investering.

¹³ Op basis van 100% van de investering.

2.4. Projecten in uitvoering

België

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

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

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 functie van voorverhuring met een totale oppervlakte van 25.000 m². Het investeringsbedrag betreft circa 14 miljoen euro.

WDPort of Ghent: na de aankondiging¹⁴ van de multimodale locatie – uniek in Vlaanderen – WDPort of Ghent, kondigen WDP en partner Havenbedrijf Gent een eerste project aan, met name de start van de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van ruim 20.000 m² voor DISTRILOG Group, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016 (een voorziene investering van circa 10 miljoen euro).

Nederland

Soesterberg, Centurionbaan: op een nieuw bedrijventerrein aan de A28, richt WDP een nieuw bedrijfspand op ten behoeve van Hypsos, specialist in live communicatie. Op een terrein van ruim 1,1 ha wordt een magazijn met kantoren van ruim 7.200 m² ontwikkeld. 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.

Barendrecht, Dierensteinweg 30 en Breda, IABC: te Barendrecht enerzijds, realiseert WDP op de locatie aan de Dierensteinweg een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de import-afdeling 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. Oplevering van beide panden, van in totaal ongeveer 40.000 m², is voorzien voor einde 2016. Te Breda anderzijds, wordt door WDP een nieuwbouwlocatie van circa 20.000 m² gerealiseerd.

¹⁴ Zie persbericht van 15 mei 2013.

De locatie wordt ten dele ingericht als Zachtfruit DC voor The Greenery. De oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2016. In de tussentijdse periode blijft de logistieke operatie van The Greenery Zachtfruit gehuisvest op de huidige locatie. Huurcontracten van bestaande huurders op deze site blijven actief. WDP zal in de toekomst het verkregen deel van het terrein herontwikkelen. Behoudens de verdere uitbouw na herontwikkeling, voorziet WDP voor deze transactie een brutohuurrendement van minimaal 7% gedurende de eerste jaren. Het investeringsbudget bedraagt circa 26 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.

Papendrecht, Nieuwland Parc: nieuwbouwproject in het verlengde van de sale and rent back-operatie¹⁵ bestaande uit een magazijn met kantoren van in totaal ruim 7.000 m², gerealiseerd door Heembouw, met voorziene oplevering eind 2015. Huurder Staay Food Group tekent in op een huurengagement van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt ruim 13 miljoen euro.

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

Roemenië¹⁶

Braila: WDP realiseert een gebouw van ongeveer 16.000 m² aan opslagruimte op een concessiegrond gelegen nabij de Donau in Braila. Na gefaseerde oplevering (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 euro¹⁷.

Ramnicu Valcea: strategisch gelegen langs de Europese Corridor IV – een van de pan-Europese corridors, belangrijk binnen de transportsector – zal Faurecia, wereldspeler inzake de ontwikkeling en toelevering van auto-onderdelen, zijn intrek nemen in een nieuw te ontwikkelen magazijn van circa 12.000 m² (voorzien oplevering: Q1 2016) op basis van een huurcontract van tien jaar vast. WDP voorziet voor dit project een investeringsbedrag van ongeveer 8 miljoen euro¹⁸.

Sibiu (1): eveneens gelegen langs deze Europese Corridor IV en in de directe nabijheid van Sibiu's internationale luchthaven, wordt gestart met de bouw van een logistiek warehouse van ongeveer 8.000 m² voor toelevering aan de treinsector door huurder Siemens. Siemens gaat hiervoor een

¹⁵ Zie '2.4. Transacties en verwezenlijkingen – Aankopen – Nederland (Alblasserdam)' in het Haljaarlijks financieel verslag 2015 van 7 augustus 2015.

¹⁶ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

¹⁷ Op basis van 100% van de investering.

¹⁸ Op basis van 100% van de investering.

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 euro¹⁹.

Sibiu (2): anderzijds zal WDP voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, een strategische hub inrichten, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m² en ruime parking. DPD tekent in op 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 euro²⁰.

2.5. Duurzaamheid

WDP is, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. WDP voorziet dat dit project zal zijn uitgerold tegen einde 2016 in samenwerking met de huurders. In een eerste fase investeert WDP op het dak van het ultramoderne e-commerce warehouse te Zwolle op maat van wehkamp, in de realisatie van een PV-installatie met een totaal vermogen van 2,5 MWp.

2.6. Beheer van financiële middelen

WDP realiseerde een private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar voor een totaalbedrag van 92,2 miljoen euro. De obligaties werden voor 54,4 miljoen euro of 59% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 37,8 miljoen euro of 41% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet zijn uitgegeven aan een uitgifteprijs van 99,361% en bieden een jaarlijks brutorendement van 2,601%. De obligaties met een variabele rentevoet zijn uitgegeven aan 100% en zullen een zesmaandelijkse interestbetaling hebben²¹. 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. De closing van deze transacties vond plaats op 2 juli 2015.

2.7. Feiten na balansdatum

WDP heeft een aanvraag ingediend tot een bijkomende beursnotering op Euronext Amsterdam. Deze zogeheten *dual listing* benadrukt het belang dat WDP hecht aan zijn kernmarkt Benelux, meer specifiek zijn steeds groter wordend Nederlandse aandeel – heden een even groot gewicht als de historische thuishaven België – binnen de vastgoedportefeuille. Naar verwachting zal deze tweede beursnotering

¹⁹ Op basis van 100% van de investering.

²⁰ Op basis van 100% van de investering.

²¹ De interest van de obligaties met een variabele rentevoet zal worden berekend op basis van een marge van 175 basispunten boven EURIBOR 6 maanden.

op 18 november 2015 effectief worden. WDP zal hierbij geen nieuwe aandelen plaatsen. De referentiemarkt van WDP blijft Euronext Brussel. De aandelen zullen verzameld en geadministreerd worden in het centrale orderboek van de Euronext-groep. ABN AMRO Bank treedt op als Listing Agent.

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over de eerste negen maanden van 2015 bedraagt 65,8 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 29,0% tegenover het resultaat van 51,0 miljoen euro over dezelfde periode in 2014. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 3,64 euro, een stijging van 16,2% tegenover 3,13 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode²². Met dit resultaat presteert WDP boven de initieel gestelde verwachtingen voor 2015.²³

Deze stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2014-15 naar aanleiding van onder andere het gerealiseerde acquisitievolume, de versnelde inkomsten uit de afgewerkte voorverhuurde projecten alsook de hogere inkomsten uit zonnepanelen dankzij een zonnige zomer en de consistent hoge bezettingsgraad. Daarnaast werden de operationele kosten onder controle gehouden en kon via actief beheer van de schulden de kost ervan gevoelig verlaagd worden.

²² Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste negen maanden van 2015 bedraagt 18.071.377, rekening houdende met de creatie van 681.828 nieuwe aandelen naar aanleiding van de acquisitie van de site te Bornem en 386.788 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

²³ Zie persbericht van 12 februari 2014 en het Jaarlijks financieel verslag 2014.

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS		
OPERATIONEEL		
	30.09.2015	31.12.2014
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1 845,3	1 567,3
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,8	8,0
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	7,1	7,3
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste verval dag) ³ (in j)	6,5	7,1
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,5	97,6
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	-0,8	0,0
Operationele marge ⁶ (in %)	92,3	91,8
FINANCIËEL		
	30.09.2015	31.12.2014
Schuldgraad ⁷ (in %)	57,6	55,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,2	3,3
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,9	3,5
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	3,6	3,5
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	4,1	4,1
Hedge ratio ⁹ (in %)	76	82
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹⁰ (in j)	7,0	6,7
RESULTAAT (in miljoen euro)		
	30.09.2015	30.09.2014
Vastgoedresultaat	92,4	76,9
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	85,4	70,5
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-19,5	-19,1
Netto courant resultaat (inclusief aandeel joint ventures) (EPRA)	65,8	51,0
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 40)	12,9	11,6
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	7,1	-13,9
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 16)	-2,6	0,0
Nettoresultaat (IFRS)	83,2	48,7
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)		
	30.09.2015	30.09.2014
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2,11}	3,64	3,13
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	0,71	0,71
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,40	-0,85
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-0,14	0,00
Nettoresultaat (IFRS)	4,60	2,99
NAV (IFRS) ¹¹	38,4	32,8
NAV (EPRA) ^{2,11}	41,8	36,7
NNNAV (EPRA) ²	37,9	32,3

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

² Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

³ Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.

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

⁵ De evolutie van de nettohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille. Berekend volgens de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

⁶ De operationele marge of bedrijfsmarge, bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking 9M 2015 tegenover 9M 2014.

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

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

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

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

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

3.3. EPRA-metrics

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN*	30.09.2015	31.12.2014
EPRA-resultaat (in euro per aandeel)**	3,64	3,13
EPRA NAV (in euro per aandeel)	41,8	39,2
EPRA NNAV (in euro per aandeel)	37,9	34,6
EPRA Net Initial Yield (in %)	7,1	7,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	7,1	7,3
EPRA-leegstand (in %)	2,7	2,6
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,5	9,4
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,1	9,1

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

** Op basis van een vergelijking 9M 2015 tegenover 9M 2014.

3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 30 september 2015

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 92,4 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2015, een stijging met 20,2% tegenover dezelfde periode vorig jaar (76,9 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2014-15 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar licht gedaald (-0,8%)²⁴. Het vastgoedresultaat omvat tevens 7,4 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,1 miljoen euro in 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 2015 en tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst wordt erkend op 1 januari 2015. Het netto-effect van de vastgoedbelasting voor een boekjaar wordt bijgevolg vanaf 1 januari van dat lopende boekjaar volledig ten laste genomen²⁵.

²⁴ Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

²⁵ De impact van het volledig ten laste nemen van deze belastingen in de eerste negen maanden van 2015, bedraagt circa -0,4 miljoen euro. In de halfjaarcijfers gold voor het eerst de toepassing van de IFRIC 21-norm. Deze boekingsmethode heeft geen invloed op het resultaat voor het volledige boekjaar, maar enkel op spreiding in de tussentijdse kwartaalresultaten. De toepassing werd niet retrospectief toegepast. Zou de norm vorig boekjaar zijn toegepast, dan zou het resultaat voor de eerste negen maanden van 2014 0,3 miljoen euro lager geweest zijn.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 85,4 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2015, een stijging met 21,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (70,5 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 7,1 miljoen euro over de eerste negen maanden, een stijging met 0,7 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2014. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge²⁶ over 9M 2015 92,3% bedraagt – in lijn met dezelfde periode in 2014 (91,8%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39)* bedraagt -19,5 miljoen euro over de negen maanden van 2015, een beperkte stijging tegenover vorig jaar (-19,1 miljoen euro) ondanks een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden. De totale financiële schulden bedragen 1.042,5 miljoen euro op 30 september 2015, ten opzichte van 863,8 miljoen euro op het einde van 2014. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,9% gedurende de eerste negen maanden van 2015 tegenover 3,5% gedurende dezelfde periode in 2014. Deze daling is voornamelijk het gevolg van het recent verlengen van de bestaande hedging instrumenten, waardoor er een betere visibiliteit is op de winsten en er een onmiddellijke besparing kon worden gerealiseerd.

Netto courant resultaat (EPRA)

Het *netto courant resultaat (EPRA)* van WDP over de eerste negen maanden van 2015 bedraagt 65,8 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 29,0% tegenover het resultaat van 51,0 miljoen euro in 2014. Per aandeel houdt dit een stijging in met 16,2% van 3,13 tot 3,64 euro.

Resultaat op de portefeuille (IAS 40)

Het *resultaat op de portefeuille (IAS 40)* over de eerste negen maanden van 2015 bedraagt +12,9 miljoen euro²⁷ of +0,71 euro per aandeel²⁸. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +11,6 miljoen euro of +0,71 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor de eerste negen maanden van 2015: België (-2,3 miljoen euro), Nederland (+17,4 miljoen euro), Frankrijk (-2,1 miljoen euro) en Roemenië (-0,1 miljoen euro).

Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)²⁹

De impact van *IAS 39* bedraagt +7,1 miljoen euro of +0,4 euro per aandeel in de loop van de eerste negen maanden van 2015 (tegenover -13,9 miljoen euro of -0,85 euro per aandeel in de loop van de

²⁶ De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

²⁷ Dit is inclusief het aandeel in het resultaat op de portefeuille van joint ventures.

²⁸ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.071.377 over de eerste negen maanden van 2015.

²⁹ 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.

eerste negen maanden van 2014). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 30 september 2015 als gevolg van een lichte stijging van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2015.

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

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 netto-boekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de *fair value*. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen gedaan, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is. Anders wordt ook deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent bedraagt -2,6 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2015. 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 samen met het resultaat op de portefeuille (IAS 40) en de herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39), leiden tot het *nettoresultaat* in de eerste negen maanden van 2015 van 83,2 miljoen euro (in vergelijking met de eerste negen maanden van 2014 waar dit 48,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 83,2 miljoen euro en het netto courant resultaat van 65,8 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39) en de positieve waardeschommeling van de portefeuille (IAS 40).

3.5. Balans

Verdere toelichting bij de balans per 30 september 2015

Vastgoedportefeuille³⁰

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (*fair value*³¹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2015 1.758,1 miljoen euro tegenover 1.492,1 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan *fair value* van de investeringen in zonnepanelen³², evolueert de totale portefeuillevaarde tot 1.844,6 miljoen euro in vergelijking met 1.567,3 miljoen euro eind 2014.

Deze waarde van 1.758,1 miljoen euro omvat voor 1.641,4 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 68,6 miljoen euro met projecten in België te Londerzeel, Bornem en Willebroek, in Nederland te Soesterberg, Barendrecht, Breda en Papendrecht en in Roemenië te Braila, Ramnicu Valcea en Sibiu (2). Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 47,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 september 2015 gewaardeerd tegen een *fair value* van 86,5 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (*yield*) van 7,6%³³. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurlaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 7,8%.

³⁰ Ten gevolge van de inwerkingtreding van IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, wordt steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

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

³² De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

³³ 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).

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	70	54	8	3	135
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1 532 361	1 287 582	140 304	25 953	2 986 200
Grond (in m ²)	2 837 957	2 187 196	376 174	953 193	6 354 520
Fair value (in miljoen euro)	822,1	817,3	79,0	40,3	1 758,7
% van de totale fair value	47%	46%	5%	2%	100%
% variatie in de fair value over de eerste negen maanden	-0,3%	2,1%	-2,6%	-0,2%	0,7%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,6%	1,0%	10,8%	0,0%	2,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (in jaren) ²	4,4	7,3	3,2	9,7	5,9
WDP brutohuurrendement ³	7,8%	7,8%	8,3%	8,9%	7,8%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,9%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,4%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,0%	7,1%	7,0%	8,8%	7,1%

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

² Exclusief zonnepanelen.

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

NAV per aandeel

De NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 41,8 euro per 30 september 2015. Dit betekent een stijging van 2,6 euro tegenover een NAV (EPRA) per aandeel van 39,2 euro op 31 december 2014. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 38,4 euro op 30 september 2015 tegenover 35,2 euro per 31 december 2014.

3.6. Financiële positie³⁴

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn gestegen van 863,8 miljoen euro per 31 december 2014 tot 1.078,6 miljoen euro per eind september 2015. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 13 juli 2014

³⁴ 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.

met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, stegen van 876,8 miljoen naar 1.064,3 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.570,3 miljoen euro per 31 december 2014 tot 1.847,5 miljoen euro. Hierdoor evolueerde de schuldgraad van 55,8% per eind december 2014 naar 57,6% in de loop van het derde kwartaal van 2015.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2015 bedraagt 3,6 jaar³⁵. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,1 jaar³⁶. Op 30 september 2015 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 110 miljoen euro³⁷. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,9% in de eerste negen maanden van 2015 en is ondertussen gedaald tot 2,8%. De *Interest Coverage Ratio*³⁸ is gelijk aan 4,2x voor dezelfde periode tegenover 3,3x voor het volledige boekjaar 2014. De indekkingsgraad of *hedge ratio* die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedeekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt 76% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7 jaar.

³⁵ *Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.*

³⁶ *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 4,3 jaar.*

³⁷ *Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.*

³⁸ *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

Op basis van de gerealiseerde winst over het eerste negen maanden van 2015, het acquisitievolume van de afgelopen maanden, en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar, verhoogt WDP zijn ambitie van een verwachte stijging van het netto courant resultaat (EPRA) tot 4,85 euro per aandeel (voorheen 4,70 euro) (circa 88 miljoen euro, voorheen circa 85 miljoen euro), met name een stijging met 18% tegenover 2014.³⁹

Van de beoogde stijging van 18%, is ongeveer 12% (0,50 euro per aandeel) gerelateerd aan de sterke groei van de portefeuille via acquisities, de versnelde inkomsten uit de afgewerkte voorverhuurde projecten alsook de hogere inkomsten uit zonnepanelen dankzij een zonnige zomer, en 6% (0,25 euro per aandeel) gedreven door de verlaging van de kost van de schulden, waarvan de totale gewogen gemiddelde kost verder gedaald is tot 2,8%. Bij de realisatie van deze groei, wordt rekening gehouden met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56%.

Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend opnieuw te laten stijgen en dit met 15% tot 3,90 euro bruto per aandeel (voorheen 3,75 euro), bovendien gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van circa 80%.

In 2015 komen 11% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds 95% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2015.

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

5. FINANCIËLE OVERZICHTEN – Kerncijfers 30 september 2015 – analytisch (resultaten en balans)

5.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	<i>2015.SEP</i>	<i>2014.DEC</i>	<i>2014.SEP</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	85 227	93 438	70 220
Opbrengsten van zonne-energie	7 350	6 819	6 124
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-145	1 567	523
Vastgoedresultaat	92 432	101 824	76 867
Vastgoedkosten	-2 592	-2 830	-2 139
Algemene kosten van de vennootschap	-4 482	-5 535	-4 195
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	85 358	93 458	70 533
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-19 512	-25 378	-19 070
Belastingen op netto courant resultaat	-184	-152	-89
Latente belastingen op netto courant resultaat	-469	-479	-354
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	554	-113	-60
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)	65 746	67 337	50 961
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	13 064	20 145	11 617
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-13	13	13
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-136	-455	-9
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	12 915	19 703	11 621
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)			
Herwaardering van de financiële instrumenten	7 140	-19 375	-13 900
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	7 140	-19 375	-13 900
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)			
Afschrijving zonnepanelen	-2 289	-2 556	n.r.
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-319	-360	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-2 607	-2 916	n.r.
NETTORESULTAAT (IFRS)	83 194	64 750	48 682

KERNRATIO'S	2015.SEP	2014.DEC	2014.SEP
<i>(in euro)</i>			
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel *	3,64	4,10	3,13
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) / aandeel *	0,71	1,20	0,71
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39) / aandeel *	0,40	-1,18	-0,85
Afschijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16) / aandeel *	-0,14	-0,18	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) / aandeel *	4,60	3,94	2,99
Netto courant resultaat / aandeel **	3,55	3,87	3,08
Voorgestelde uitkering		59 291 390	
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat) ***		87,9%	
Brutodividend / aandeel		3,40	
Nettodividend / aandeel		2,55	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 071 377	16 432 763	16 278 212
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 507 260	17 438 644	16 539 564

* 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.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q3 2015	Q3 2014
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	31 061	25 087
Opbrengsten van zonne-energie	2 837	2 298
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	47	185
Vastgoedresultaat	33 946	27 571
Vastgoedkosten	-906	-758
Algemene kosten van de vennootschap	-1 607	-1 411
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	31 432	25 402
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-7 146	-7 149
Belastingen op netto courant resultaat	-64	-49
Latente belastingen op netto courant resultaat	-169	-104
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	265	-16
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)	24 317	18 085
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	5 263	9 730
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-13	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	17	279
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	5 267	10 009
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)		
Herwaardering van de financiële instrumenten	-7 241	-2 857
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)	-7 241	-2 857
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDING ZONNEPANELEN (IAS 16)		
Afschrijvingen zonnepanelen	-796	n.r.
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-106	n.r.
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDING ZONNEPANELEN (IAS 16)	-902	n.r.
NETTORESULTAAT	21 441	25 236
KERNRATIO'S		
<i>(in euro)</i>		
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel*	1,31	1,09
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) / aandeel*	0,28	0,61
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39) / aandeel*	-0,39	-0,17
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16) / aandeel*	-0,05	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) / aandeel*	1,16	1,53
Netto courant resultaat / aandeel**	1,31	1,09
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 507 260	16 539 564
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 507 260	16 539 564

* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

5.2. Geconsolideerde balans

GECONSOLIDEERDE BALANS	<i>2015.SEP</i>	<i>2014.DEC</i>	<i>2014.SEP</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	113	93	118
Vastgoedbeleggingen	1 717 369	1 461 814	1 365 351
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	75 304	63 699	64 505
Financiële vaste activa	27 914	13 573	13 608
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 276	4 500	5 575
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	3 332	3 333	1 536
Vaste activa	1 827 308	1 547 013	1 450 693
Activa bestemd voor verkoop	681	1 346	1 231
Handelsvorderingen	10 339	6 125	7 667
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 208	13 922	5 691
Kas en kasequivalenten	732	234	390
Overlopende rekeningen	2 193	1 691	3 244
Vlottende activa	20 152	23 318	18 222
TOTAAL ACTIVA	1 847 460	1 570 331	1 468 915
Kapitaal	143 568	135 329	128 477
Uitgiftepremies	304 426	239 399	196 261
Reserves	179 508	174 016	169 402
Nettoresultaat van het boekjaar	83 194	64 750	48 682
Eigen vermogen	710 696	613 494	542 822
Langlopende verplichtingen	881 991	734 328	723 339
Langlopende financiële schulden	816 743	664 928	658 854
Andere langlopende verplichtingen	65 248	69 400	64 485
Kortlopende verplichtingen	254 774	222 509	202 754
Kortlopende financiële schulden	225 779	198 886	179 404
Andere kortlopende verplichtingen	28 994	23 623	23 350
Verplichtingen	1 136 765	956 837	926 093
TOTAAL PASSIVA	1 847 460	1 570 331	1 468 915

KERNRATIO'S	2015.SEP	2014.DEC	2014.SEP
<i>(in euro)</i>			
NAV (IFRS) / aandeel	38,4	35,2	32,8
NAV (EPRA) / aandeel	41,8	39,2	36,7
Koers van het aandeel	69,3	62,7	57,1
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	65,9%	60,0%	55,6%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)*	1 845,3	1 567,3	1 467,9
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1 064,3	876,8	853,1
Balans totaal	1 847,5	1 570,3	1 468,9
Schuldgraad**	57,6%	55,8%	58,1%

* 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
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

T +32 (0) 52 338 400
M +32 (0) 476 88 99 26
joost.uwents@wdp.eu

Mickaël Van den Hauwe
CFO

T +32 (0) 52 338 400
M +32 (0) 473 93 74 91
mickaël.vandenhauwe@wdp.eu

Image gallery: www.wdp.be/pictures

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ongeveer 3 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 130 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.eu.

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

Disclaimer

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

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

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