

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.01.2014 – 31.03.2014

- **Het netto courant resultaat¹ over Q1 2014 bedraagt 15,4 miljoen euro en 0,96 euro per aandeel, wat een stijging per aandeel inhoudt van 4,3% ten opzichte van Q1 2013, conform de verwachtingen voor het lopende boekjaar.**
- **WDP bevestigt haar ambitie om een verwacht netto courant resultaat voor 2014 van 4,00 euro per aandeel (circa 66 miljoen euro) te verwezenlijken.**

1. Samenvatting²

- Netto courant resultaat over Q1 2014 van 15,4 miljoen euro, een stijging met 11,2% in vergelijking met Q1 2013 (13,8 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel³ over Q1 2014 stijgt met 4,3% tot 0,96 euro tegenover 0,92 euro in Q1 2013.
- De bezettingsgraad⁴ bedraagt op 31 maart 2014 96,5%, tegenover 97,4% per einde 2013. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 maart 2014 bedraagt de schuldgraad 54,6% stabiel tegenover 54,6% per 31 december 2013. De reële waarde van de portefeuille⁵ bedraagt 1.307,7 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.

¹ Het netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat.

² Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.079.247 gedurende Q1 2014.

⁴ 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.

⁵ 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 en inclusief het

- De NAV (EPRA)⁶ van het aandeel WDP op 31 maart 2014 bedraagt 36,9 euro, tegenover 35,9 euro op 31 december 2013.
- De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP opteerde er in april 2014 voor om opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. De aandeelhouders kunnen tot en met 23 mei 2014 hun keuze bekendmaken bij hun financiële instelling. De verwachte opbrengsten van het keuzedividend werden reeds op voorhand geïnvesteerd in een totaalpakket aan nieuwe acquisities in de Benelux met een waarde van ruim 50 miljoen euro.⁷
- Na de recent aangekondigde acquisities bedraagt het totale investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2013-16 circa 300 miljoen euro. Met dit pakket aan investeringen is reeds na minder dan anderhalf jaar circa 50% van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.
- Bevestiging van de ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2014 van 4,00 euro per aandeel (circa 66 miljoen euro). Dit zou moeten toelaten om het dividend voor 2014 opnieuw te laten stijgen met 5% tegenover 2013 tot 3,40 euro per aandeel.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q1 2014

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet gedurende het eerste kwartaal van 2014 het hoge niveau van bezettingsgraad op peil te houden, hoewel de portefeuille een lichte daling van de bezettingsgraad ten opzichte van het vorige kwartaal ondervond. Op 31 maart 2014 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 96,5%, tegenover 97,4% per 31 december 2013. De daling is gerelateerd aan het vrijkomen van enkele units proportioneel gespreid over de verschillende landen. WDP werkt actief aan de commercialisatie ervan. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 13% van de huurcontracten die in 2014 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen 70% verlengd worden (tegenover 60% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

proportionele deel van WDP in WDP Development RO (51%). Indien de zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 1.231,6 miljoen euro tegenover 1.196,2 miljoen euro eind 2013. Inclusief het proportionele deel van WDP in de deelportefeuille van WDP Development RO (51%).

⁶ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

⁷ Zie persbericht van 2 mei 2014.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

2.2.1. Nieuwe aankopen

Zwolle, Mindestraat 7: te Zwolle in Nederland werd in het najaar van 2013 een overeenkomst gesloten betreffende de aankoop van een gebouw van 18.000 m² magazijnen met uitbreidingsmogelijkheden, dat voor tien jaar is verhuurd aan de huidige huurder Altrex. De investering bedraagt circa 14 miljoen euro en genereert een initieel brutohuurrendement van circa 9%. Deze transactie werd begin januari 2014 afgerond.

2.2.2. Verkopen

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

WDP bezit momenteel 1,2 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop*, met name een stuk grond te Wieze dat zal worden verkocht.

2.3. Projecten die in de loop van het eerste kwartaal 2014 werden afgewerkt

Londerzeel, Weversstraat 2: na afbraak en sanering van de oude site, werd gestart met de ontwikkeling van een tailor made TAPA⁸-gecertificeerd magazijn van 14.500 m² met zichtlocatie langs de A12 voor Colfridis. De investering bedraagt circa 6 miljoen euro en het project werd op het einde van het eerste kwartaal van 2014 opgeleverd.

Zwolle, Lippestraat 15: uitbreidingsproject van 1,8 miljoen euro dat werd gerealiseerd op een bestaande site voor huurder Kuehne + Nagel in het kader van een contractverlenging voor de hele site van ruim 20.000 m².

2.4. Projecten in uitvoering

België

Grimbergen, Epegemsesteenweg 31: half februari 2014 werd door Montea en WDP een huurovereenkomst gesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van negen jaar, met aanvang op 1 januari 2015. Heden wordt de site⁹ door WDP en Montea gedeeltelijk

⁸ TAPA staat voor 'Technology Asset Protection Association'. Een TAPA-certificaat is een erkende standaard voor vrachtbeveiliging die een organisatie de zekerheid geeft dat aan de vastgelegde vereisten wordt voldaan om een veilig netwerk en veilige opslag van waardevolle goederen te waarborgen.

⁹ De site te Grimbergen wordt samen met een andere vastgoedbevak, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50-verdeling. Hierdoor is WDP Comm. VA mede-eigenaar van deze site.

herontwikkeld en uitgebreid in samenspraak met de huurder, tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m² magazijnruimte met bijhorende kantoren.

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13: herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 20.000 palletplaatsen voor Lantmännen Unibake, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2015. De investering wordt geschat op circa 18 miljoen euro.

Leuven, Vaartkom 31: in Leuven bezit WDP een aantrekkelijk gelegen en iconisch pand, *Hungaria*, waarvan de huidige bestemming voor gemengd gebruik echter achterhaald is. Binnen deze context sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met LIFE, een gerenommeerde residentiële vastgoedontwikkelaar uit het Antwerpse, om het pand op termijn een nieuwe bestemming te geven. Het project is onder voorbehoud van het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen en voorzien voor 2016.

Nederland

Eindhoven, Park Forum 1029: in de industriezone Park Forum West te Eindhoven realiseert WDP, ten behoeve van huurder Brocacef, een bedrijfshal met kantoren *turnkey* van in totaal ruim 8.000 m², met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2014. Dit project heeft een totale investeringswaarde van 10 miljoen euro.

Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9: een magazijn met bijhorende kantoren van ruim 10.000 m² ten behoeve van MRC Transmark, een toeleverancier voor de olie- en gasindustrie, op basis van een tienjarige huurovereenkomst met aanvang in het vierde kwartaal 2014. De investeringswaarde bedraagt circa 8 miljoen euro.

Zwolle, Pommerenstraat 4A: een nieuw BREEAM-gecertificeerd *e-commerce warehouse* (voorziene score: *Very Good*) met een oppervlakte van circa 35.000 m², volledig op maat van wehkamp.nl, Nederlands grootste online warenhuis. De samenwerking is gebaseerd op een huurcontract van vijftien jaar vast dat ingaat van zodra het volledige distributiecentrum operationeel is (vanaf het najaar van 2015). Het project vergt een investering vanwege WDP van circa 30 miljoen euro voor wat betreft fase I van het gebouw. Daarnaast zal huurder wehkamp.nl zelf meer dan 70 miljoen euro investeren in de inrichting ervan¹⁰.

Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7): project van ruim 14.000 m² met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2014 op basis van een huurcontract met een onderneming die daar verschillende van zijn activiteiten zal centraliseren en de site tevens als hoofdkwartier zal inrichten. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden met een voorziene *Very Good*-score. De totale investering bedraagt in een eerste fase circa 16 miljoen euro.

Bijkomend wordt een nieuw project in Nederland met een investeringsbudget van circa 30 miljoen euro opgestart. WDP zal verdere details verstrekken wanneer ook dit project finaal is geconcretiseerd.

¹⁰ Zie persbericht van 4 november 2013.

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

2.5. Beheer van de financiële middelen

Gedurende het eerste kwartaal van 2014 werden geen nieuwe financieringsoperaties gerealiseerd, behoudens deze die reeds werden aangekondigd bij de publicatie van de jaarresultaten over 2013.¹¹

2.6. Feiten na balansdatum

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 30 april 2014 geïnformeerd over de concrete modaliteiten van dit keuzedividend.¹²

De aandeelhouders hebben voor wat betreft de uitbetaling van het dividend over 2013 van (afgerond) 3,25 bruto of (exact) 2,44 euro netto aldus de keuze tussen:

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

Coupon nr. 23 geeft recht op een dividend van (afgerond) 3,25 euro bruto of (exact) 2,44 euro netto per aandeel (na aftrek van 25% roerende voorheffing¹³).

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

Op één nieuw aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van 21 coupons nr. 23 (elk ten bedrage van het nettodividend van 2,44 euro, of in totaal 51,24 euro). Per 21 coupons (en dus per nieuw aandeel) zal de onderneming tevens 1,50 euro betalen in cash. Dit komt globaal neer op een uitgifteprijs van 49,74 euro per aandeel (zijnde 21 x 2,44 euro (51,24 euro) – 1,50 euro = 49,74 euro).

Deze modaliteiten werden bepaald op basis van het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (*VWAP* of *Volume Weighted Average Price*) van het aandeel WDP gedurende de laatste vijf beursdagen op Euronext Brussels, met name van 23 april 2014 tot en met 29 april 2014, zijnde 55,49 euro. Aangezien de nieuwe aandelen dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2014, werd vervolgens het brutodividend van (afgerond) 3,25 euro voor het boekjaar 2013 afgetrokken, wat leidt tot een gecorrigeerde gemiddelde beurskoers van 52,24 euro. De uiteindelijke uitgifteprijs van 49,74 euro per aandeel houdt aldus een korting

¹¹ Zie persbericht van 12 februari 2014.

¹² Zie persbericht van 30 april 2014.

¹³ Zie artikel 269 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals gewijzigd door artikel 84 van de Programmawet van 27 december 2012.

in van 4,8% ten opzichte van de gecorrigeerde gemiddelde beurskoers (berekend op basis van de VWAP). Gebaseerd op de slotkoers van 6 mei 2014 (waarop het aandeel ex-dividend noteerde) bedraagt de korting 9,3%.

▪ **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 23 mei 2014 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 woensdag 4 juni 2014 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.

WDP verwerft vier sites in de Benelux

Eind april 2014 kon WDP meerdere koopovereenkomsten met verschillende professionele vastgoedspelers ondertekenen ter verwerving van twee panden in België en twee in Nederland. WDP verwacht via deze transacties ter waarde van in totaal circa 54 miljoen euro, een globale huurinkomstenstroom van 4,2 miljoen euro (4,4 miljoen euro inclusief de huurwaarde van de beschikbare ruimte) te genereren, wat overeenstemt met een initieel brutohuurrendement van 7,8% (8,1% na toevoeging van de geschatte markthuurlaag van de niet-verhuurde gedeelten).

- In België enerzijds verwierf WDP eind april 2014 100% van de aandelen in de vennootschap Charles V Property NV, die eigenaar is van een logistiek gebouw met een oppervlakte van ongeveer 9.000 m² te Ternat. Het pand is volledig verhuurd aan Axus (ALD Automotive) tot einde 2020 (met eerste breakmogelijkheid in 2017), reeds partner van WDP in het gebouw te Kobbegem (Asse).

Daarnaast verwierf WDP eind april 2014 100% van de aandelen in de vennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze vennootschap is eigenaar van een *multi-unit* in Zaventem, nabij de nationale luchthaven, waar steeds vraag is naar dergelijke panden. Dit is een typische site die is opgesplitst in verschillende units met bijhorende kantoren van in totaal 19.000 m². De site is voor circa 85% verhuurd aan verschillende kwaliteitsvolle huurders, zoals BPost en helikopterbouwer Agusta.

- In Nederland anderzijds, verwerft WDP een site te Tilburg en één te Venray.

De site te Tilburg (de logistieke hotspot van Zuid-Nederland) met een oppervlakte van ruim 20.000 m² werd eind april 2014 aangekocht en bestaat uit een opslagruimte met cross-dock faciliteiten. Het pand is verhuurd aan Bakker Logistiek op basis van een

langetermijnhuurcontract van twaalf jaar. Bakker Logistiek is heden de tiende grootste logistieke dienstverlener van Nederland. Recent werden zij eigenaar van EFT, voorheen onderdeel van de Univeg-groep die reeds jaren partner is van WDP op verschillende locaties.

Daarnaast werd een koopovereenkomst afgesloten, onder een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor wat betreft de aankoop van een strategisch gelegen nieuwbouwmagazijn te Venray. WDP verwacht de transactie af te ronden begin juni 2014. De site van ruim 40.000 m² huisvest internationaal logistiek dienstverlener CEVA Logistics ten behoeve van zijn klant Microsoft. Het pand met zichtlocatie bevindt zich op het bedrijventerrein De Blakt, waar WDP reeds actief is met een naburige site voor huurder Sligro. De voorziene uitbreiding van ongeveer 35.000 m² zal gezamenlijk door koper en verkoper worden gerealiseerd. Heden loopt met huurder CEVA Logistics een huurcontract van 5+5 jaar (waarvan reeds twee jaar is verlopen). Met de toevoeging van CEVA Logistics tot WDP's klantenportfolio, huisvest WDP de top 3 van belangrijke internationale logistieke dienstverleners, naast Kuehne + Nagel en DHL.

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

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over Q1 2014 bedraagt 15,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 11,2% tegenover het resultaat van 13,8 miljoen euro in Q1 2013. Deze stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2013 naar aanleiding van onder andere strategische acquisities, voorverhuurde projecten en de constant hoge bezettingsgraad. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 0,96 euro over het eerste kwartaal van 2014, tegenover 0,92 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode¹⁴. Deze stijging van 4,3% leidt ertoe dat WDP op schema zit om de vooropgestelde groei van het netto courant resultaat van 4% tot 4,00 euro per aandeel te realiseren.

¹⁴ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over Q1 2014 bedraagt 16.079.247.

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS		
OPERATIONEEL		
	31/03/2014	31/12/2013
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1 307,7	1 273,1
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,2	8,2
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	7,4	7,5
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in j)	7,3	7,3
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	96,5	97,4
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	0,1	1,5
Operationele marge ⁶ (%)	91,2	91,6
FINANCIEEL		
	31/03/2014	31/12/2013
Schuldgraad ⁷ (in %)	54,6	54,6
Interest Coverage Ratio ⁸ (x)	3,5	3,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,55	3,64
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	2,8	3,0
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	3,2	3,4
Hedge ratio ⁹ (in %)	76	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹⁰ (in j)	5,4	5,7
RESULTAAT (in miljoen euro)		
	31/03/2014	31/03/2013
Vastgoedresultaat	23,4	20,7
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	21,3	18,9
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-5,7	-4,9
Netto courant resultaat	15,4	13,8
Resultaat op de portefeuille	1,1	0,2
IAS 39-resultaat	-5,9	5,1
Nettoresultaat	10,6	19,1
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)		
	31/03/2014	31/03/2013
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2,11}	0,96	0,92
Resultaat op de portefeuille	0,07	0,01
IAS 39-resultaat	-0,37	0,34
Nettoresultaat	0,66	1,27
NAV (IFRS) ¹¹	33,4	31,1
NAV (EPRA) ^{2,11}	36,9	35,5
NNNAV (EPRA) ²	33,5	31,1

¹ 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).

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 groene stroomcertificaten.

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

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

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

⁷ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

⁸ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leaseings 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 rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

¹¹ NAV = Net Asset Value of Intrinsic value vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

3.3. EPRA-metrics

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN*	31/03/2014	31/12/2013
EPRA-resultaat (in euro per aandeel)**	0,96	0,92
EPRA NAV (in euro per aandeel)	36,9	35,9
EPRA NNAV (in euro per aandeel)	33,5	32,8
EPRA Net Initial Yield (in %)	7,5	7,5
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	7,5	7,5
EPRA-leegstand (in %)	3,7	2,8
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,4	9,2
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	8,9	8,9

* 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 Q1 2014 tegenover Q1 2013.

3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2014¹⁵

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 23,4 miljoen euro in het eerste kwartaal van 2014, een stijging met 12,9% tegenover dezelfde periode vorig jaar (20,7 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2013 in voornamelijk België en Nederland via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar stabiel gebleven (+0,1%). Dit resultaat omvat tevens 1,2 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 0,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar).

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 21,3 miljoen euro in het eerste kwartaal van 2014, een stijging met 12,5% tegenover dezelfde periode vorig jaar (18,9 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 2,1 miljoen euro over het eerste kwartaal, een stijging met 0,3 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode vorig jaar. WDP

¹⁵ Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge¹⁶ over Q1 2014 91,2% bedraagt – vergelijkbaar met Q1 2013 (91,3%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)* bedraagt -5,7 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2014, een stijging tegenover vorig jaar (-4,9 miljoen euro) waar toen de inkomsten uit de verkochte Tsjechische activa verwerkt werden als financieel inkomen tot en met de closing eind juni 2013. De totale financiële schulden bedragen 709 miljoen euro per 31 maart 2014. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% in het eerste kwartaal van 2014, stabiel tegenover 3,6% in 2013.

Resultaat op de portefeuille

Het *resultaat op de portefeuille* over het eerste kwartaal van 2014 bedraagt +1,1 miljoen euro of +0,07 euro per aandeel¹⁷. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +0,2 miljoen euro of +0,01 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste kwartaal van 2014: België (-0,7 miljoen euro), Nederland (+1,6 miljoen euro), Frankrijk (+0,4 miljoen euro) en Roemenië (-0,2 miljoen euro).

IAS 39-resultaat¹⁸

De impact van het *IAS 39-resultaat* bedraagt -5,9 miljoen euro of -0,37 euro per aandeel in de loop van het eerste kwartaal 2014 (tegenover +5,1 miljoen euro of +0,34 euro per aandeel in 2013). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 31 maart 2014 als gevolg van een daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van het eerste kwartaal van 2014.

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

¹⁶ De operationele marge (of bedrijfsmarge), bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

¹⁷ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.079.247 gedurende Q1 2014.

¹⁸ 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.

Nettoresultaat

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het *nettoresultaat* in het eerste kwartaal van 2014 van 10,6 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar waar dit 19,1 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 10,6 miljoen euro en het netto courant resultaat van 15,4 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat) (zie supra).

3.5. Balans

Verdere toelichting bij de balans van 31 maart 2014

Vastgoedportefeuille¹⁹

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (*fair value*²⁰) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, 1.231,6 miljoen euro op 31 maart 2014 tegenover 1.196,2 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan *fair value* van de investeringen in zonnepanelen²¹, evolueert de totale portefeuillevaarde tot 1.307,7 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.

Deze waarde van 1.307,7 miljoen euro omvat voor 1.143,7 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*), quasi stabiel tegenover de start van het boekjaar. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 48,5 miljoen euro met enerzijds het project in België te Londerzeel en anderzijds de projecten in Nederland te Eindhoven, Schiphol Logistics Parc, Bleiswijk en Zwolle. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 39,4 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 maart 2014 gewaardeerd tegen een *fair value* van 76,1 miljoen euro.

¹⁹ Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

²⁰ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

²¹ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (*yield*) van 7,9%²². Het bruto huurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,2%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	63	31	8	3	105
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1 271 639	721 494	150 113	11 479	2 154 725
Grond (in m ²)	2 504 324	1 179 049	376 174	860 977	4 920 524
Fair value (in miljoen euro)	686,4	438,3	80,3	26,6	1 232
% van de totale fair value	56%	36%	6%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende Q1 2014	-0,1%	0,4%	0,6%	-0,8%	0,1%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,2%	4,0%	7,1%	0,0%	3,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (j) ²	5,5	8,5	3,5	9,0	6,5
WDP brutohuurrendement ³	7,7%	8,9%	8,7%	9,3%	8,2%
Effect leegstand	-0,2%	-0,4%	-0,6%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,1%	7,8%	7,9%	9,0%	7,4%

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 36,9 euro per 31 maart 2014. Dit betekent een stijging van 1,0 euro tegenover een intrinsieke waarde van 35,9 euro op 31 december 2013. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 33,4 euro op 31 maart 2014 tegenover 32,8 euro op 31 december 2013.

3.6. Financiële positie²³

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn gestegen van 688,4 miljoen euro per 31 december 2013 tot 708,7 miljoen euro per 31 maart 2014. De schulden en verplichtingen zoals

²² 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).

²³ Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, stegen van 701,1 miljoen euro naar 720,2 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.283,1 per 31 december 2013 naar 1.320,2 miljoen euro. Hierdoor bleef de schuldgraad in de loop van het eerste kwartaal van 2014 stabiel, namelijk 54,6% per eind maart 2014.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2014 bedraagt 2,8 jaar²⁴. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 3,2 jaar²⁵. Op 31 maart 2014 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 100 miljoen euro²⁶. Daarnaast kan WDP beschikken over een kortetermijnkredietfaciliteit ter prefinanciering van projecten in Nederland alsook kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper-programma. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2014, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds voor de helft proactief verlengd. De andere helft die vervalt per 31 december 2014, is gedekt door de beschikbare onbenutte kredietfaciliteiten. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 3,6% in het eerste kwartaal van 2014. De *Interest Coverage Ratio*²⁷ is gelijk aan 3,5x voor dezelfde periode tegenover 3,6x voor het volledige boekjaar 2013. De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt 76% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,4 jaar.

²⁴ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door jaarlijks revolverende back-upfaciliteiten.

²⁵ 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 4,0 jaar.

²⁶ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.

²⁷ 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 aangekondigd bij de start van het jaar, verwacht WDP in dit *bouwjaar 2014* een verdere stijging van het netto courant resultaat. Het netto-investeringsvolume van circa 115 miljoen euro gerealiseerd in 2013, zal tijdens het boekjaar 2014 volledig bijdragen aan het resultaat. Daarnaast zijn er verschillende opgestarte nieuwbouwprojecten die pas volledig zullen bijdragen aan het resultaat vanaf 2015-16.

Er wordt tevens uitgegaan van verdere groei, waarbij het investeringspotentieel dat gecreëerd wordt door het keuzedividend en de bevestigde, onbenutte kredietfaciliteiten zullen aangewend worden voor het recent aangekondigde pakket aan investeringen van ruim 50 miljoen euro, rekening houdende met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van 56%.

Op basis van de gerealiseerde winst over het eerste kwartaal van 2014 en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar, verwacht WDP stijging van het netto courant resultaat tot 4,00 euro per aandeel (circa 66 miljoen euro)²⁸. Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend opnieuw te laten stijgen met 5% tot 3,40 euro bruto per aandeel.

In 2014 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds 70% kon verlengd worden (tegenover 60% bij de start van het jaar). Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 95% voor 2014.

²⁸ 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 2014 – analytisch (resultaten en balans)²⁹

5.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	2014.MAR	2013.DEC	2013.MAR
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	22 128	82 585	20 095
Opbrengsten van zonne-energie	1 153	6 353	798
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	74	92	-200
Vastgoedresultaat	23 354	89 030	20 693
Vastgoedkosten	-700	-2 488	-621
Algemene kosten van de vennootschap	-1 355	-4 768	-1 144
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	21 299	81 775	18 928
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-5 722	-21 432	-4 870
Belastingen op netto courant resultaat	-23	-40	-13
Latente belastingen op netto courant resultaat	-125	-330	-100
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-57	-426	-125
NETTO COURANT RESULTAAT	15 372	59 546	13 820
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	1 335	-277	283
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	13	659	1
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-204	-1 091	-68
Resultaat op de portefeuille	1 144	-709	216
IAS 39-resultaat			
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-5 875	20 837	5 056
IAS 39-resultaat	-5 875	20 837	5 056
NETTORESULTAAT	10 640	79 674	19 093

* Resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de reële waarde op de zonnepanelen. Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 waarbij voorvermelde variaties rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt.

²⁹ Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes.

KERNRATIO'S	2014.MAR	2013.DEC	2013.MAR
<i>(in euro)</i>			
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel*	0,96	3,85	0,92
Resultaat op de portefeuille / aandeel*	0,07	-0,05	0,01
IAS 39-resultaat / aandeel*	-0,37	1,35	0,34
Nettoresultaat (IFRS)/ aandeel*	0,66	5,15	1,27
Netto courant resultaat / aandeel**	0,96	3,70	0,92
Voorgestelde uitkering		52 257 533	
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)***		87,7%	
Brutodividend / aandeel		3,25	
Nettodividend / aandeel		2,44	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16 079 247	15 460 354	15 081 692
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16 079 247	16 079 247	15 081 692

* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

*** Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP Comm. VA.

5.2. Geconsolideerde balans

GECONSOLIDEERDE BALANS	2014.MAR	2013.DEC	2013.MAR
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	131	114	186
Vastgoedbeleggingen	1 203 789	1 167 733	1 036 803
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	66 169	66 814	67 767
Financiële vaste activa	23 314	23 384	20 863
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6 726	6 800	5 110
Deelnemingen in joint ventures	2 617	2 946	0
Vaste activa	1 302 748	1 267 792	1 130 728
Activa bestemd voor verkoop	1 231	2 179	36 229
Handelsvorderingen	5 809	3 578	6 247
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5 296	5 465	7 223
Kas en kasequivalenten	1 038	1 579	969
Overlopende rekeningen	4 034	2 498	3 690
Vlottende activa	17 408	15 298	54 359
TOTAAL ACTIVA	1 320 156	1 283 090	1 185 087
Kapitaal	124 898	124 898	117 425
Uitgiftepremies	177 057	177 057	138 428
Reserves	224 543	145 451	193 731
Nettoresultaat van het boekjaar	10 640	79 674	19 093
Eigen vermogen	537 139	527 080	468 677
Langlopende verplichtingen	544 609	565 026	560 666
Langlopende financiële schulden	488 397	514 899	492 959
Andere langlopende verplichtingen	56 212	50 127	67 707
Kortlopende verplichtingen	238 408	190 984	155 744
Kortlopende financiële schulden	220 346	173 477	139 161
Andere kortlopende verplichtingen	18 062	17 507	16 583
Verplichtingen	783 017	756 010	716 410
TOTAAL PASSIVA	1 320 156	1 283 090	1 185 087
KERNRATIO'S			
<i>(in euro)</i>			
NAV (IFRS) / aandeel	33,4	32,8	31,1
NAV (EPRA) / aandeel	36,9	35,9	35,5
Koers van het aandeel	54,5	52,7	49,5
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	47,7%	46,7%	39,4%
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)*	1 307 683	1 273 065	1 165 524
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	720 221	701 052	642 733
Balanstotaal	1 320 156	1 283 090	1 185 087
Schuldgraad**	54,6%	54,6%	54,2%

* 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 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgium

www.wdp.be
investorrelations@wdp.be

Joost Uwents
CEO

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

Mickael Van den Hauwe
CFO

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

Image gallery: www.wdp.be/relations/pressmedia

Vastgoedbevak WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ongeveer 2 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ongeveer 100 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Frankrijk, Nederland en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.be.

*WDP Comm. VA – Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht.
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel)*
