PERSBERICHT
Woensdag 12 februari 2014, 07u00
Gereglementeerde informatie

JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01.01.2013 T.E.M. 31.12.2013

- **Het netto courant resultaat[1] per aandeel over 2013 bedraagt 3,85 euro (circa 60 miljoen euro), wat – conform de verwachtingen – een stijging per aandeel inhoudt van 5,0%.**
- **Vooropgestelde stijging van het dividend over 2013 met 4,6% tot 3,25 euro bruto per aandeel onder de vorm van een keuzedividend.**
- **Verwachte stijging netto courant resultaat voor 2014 tot 4,00 euro per aandeel. Vooropgesteld dividend van 3,40 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging met 5%.**

1. Samenvatting

- Het netto courant resultaat per aandeel[2] over 2013 stijgt met 5,0% tot 3,85 euro tegenover 3,67 euro in 2012. Het netto courant resultaat over 2013 bedraagt 59,6 miljoen euro, met name een stijging met 14,4% in vergelijking met 2012 (52,1 miljoen euro). Dit is in lijn met de verwachtingen voor 2013[3]. Hiermee volgt WDP het ritme van het groeiplan 2013-16.
- Voorgestelde dividendstijging met 4,6% tot 3,25 euro bruto ofwel 2,44 euro netto per aandeel[4] met een herhaling van de mogelijkheid tot keuzedividend.
- De bezettingsgraad[5] op 31 december 2013 bedraagt 97,4%, stabiel tegenover 97,3% per einde 2012. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,3 jaar (inclusief zonnepanelen).

[1] Het netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat.
[2] Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.460.354 gedurende 2013.
[3] Zie persbericht van 13 februari 2013 alsook het Jaarlijks financieel verslag 2012.
[4] Na aftrek van de roerende voorheffing van 25%.
[5] 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.

- Op 31 december 2013 bedraagt de schuldgraad 55,5% tegenover 56,1% per 31 december 2012. De reële waarde van de portefeuille[6] bedraagt 1.273,1 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.
- De NAV (EPRA)[7] van het aandeel WDP bedraagt 35,92 euro op 31 december 2013, tegenover 34,64 euro op 31 december 2012.
- Investeringsvolume van circa 250 miljoen euro[8] conform het groeiplan 2013-16, door een combinatie van directe acquisities, projecten in uitvoering en nieuwe projecten. Met dit pakket aan investeringen is reeds na één jaar ruim 40% van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.
- Voor het boekjaar 2014 verwacht WDP een verdere stijging van het netto courant resultaat te realiseren tot 4,00 euro per aandeel. Zodoende verwacht de onderneming voor het boekjaar 2014 (uitbetaalbaar in 2015) een dividend uit te keren van 3,40 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging met 5% tegenover 2013.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens 2013

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet het hoge niveau van bezettingsgraad (97,3% op het einde van 2012) te handhaven. Op 31 december 2013 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,4%. Van de 13% bestaande huurcontracten die in 2013 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon meer dan 90% verlengd worden, in lijn met voorgaande jaren. Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen vanwege de klanten in WDP. De overige 10% werd grotendeels herverhuurd aan nieuwe klanten, op de site te Lot na. Bovendien kon van de 13% contracten die op vervaldag komen in 2014, vandaag reeds circa 60% verlengd worden. Dit is exclusief de site te Grimbergen[9]. In Grimbergen zal DHL de site verlaten. Er zijn vergevorderde onderhandelingen met een kandidaat-huurder. Als deze uitlopen in een akkoord zou de site kunnen herontwikkeld worden aan de hand van renovatie en uitbreiding tegen einde 2014.

---

[6] 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 1.196,2 miljoen euro tegenover 1.095,2 miljoen euro eind 2012.

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

8 Daarnaast heeft WDP tevens circa 25 miljoen euro aan concrete investeringsdossiers in verschillende stadia van onderhandeling.

[9] Deze site aan de Eppegemsesteenweg is 50-50 mede-eigendom van zowel WDP als Montea.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

2.2.1. Nieuwe aankopen

België

Vilvoorde, Havendoklaan 18: begin juni 2013 werd een bestaande logistieke site van circa 75.000 m² verworven in de strategisch gelegen industriezone Cargovil te Vilvoorde met een globale investeringswaarde van circa 46 miljoen euro[10]. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen circa 3,7 miljoen euro, wat neerkomt op een initieel brutohuurrendement van circa 8%. Deze site, bestaande uit dertien hallen op een perceel van ongeveer 145.000 m², is volledig verhuurd aan Carrefour die er de logistiek voor haar non-food activiteiten organiseert. De Cargovilzone geniet een uitstekende ligging dankzij de goede ontsluitingsmogelijkheden; de naastliggende containerterminal, het kanaal, de snelwegen en de luchthaven van Brussels Airport onderstrepen het multimodale karakter van deze locatie.

Kobbegem (Asse), Breker 41: begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw van ruim 12.000 m², volledig verhuurd aan Axus (ALD Automotive) tot einde 2020 (met breakmogelijkheid in 2017). Deze site werd verworven voor een bedrag van 4,6 miljoen euro en genereert een initieel brutohuurrendement van ongeveer 9%.

Geel, Hagelberg 12-14: begin december 2013 kon WDP twee sites in Geel-ENA23[11] – waarvan één uitgerust met een PV-installatie[12] –, met een totale verhuurbare oppervlakte van 30.000 m² verwerven voor een totale waarde van 24,4 miljoen euro. De verwerving van de twee sites en de PV-installatie gebeurde door middel van een rechtstreekse fusie van drie vennootschappen met WDP en de betaling via uitgifte van nieuwe WDP-aandelen. Deze transactie heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van circa 21 miljoen euro. Beide sites zijn gelegen op de tweede strategische industriële as van België, namelijk Antwerpen-Limburg, en bieden zo een verdere diversificatie van de bestaande WDP-portefeuille. De overgenomen activa genereren een totale geannualiseerde inkomstenstroom van 2,1 miljoen euro (inclusief inkomsten uit zonne-energie).

Vilvoorde, Havendoklaan: grondpotentieel van circa 15.000 m², met een investeringswaarde van circa 1 miljoen euro. WDP kan hier een project van ongeveer 7.000 m² realiseren in functie van voorverhuring.

Nederland

Alphen aan de Rijn, Onnesweg 3: eind mei 2013 realiseerde WDP de aankoop van een kleiner beschikbaar pand in de bedrijvenzone in Alphen aan de Rijn (waar WDP reeds twee panden in

---

[10] In het kader van de behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging en het nastreven van synergie-effecten binnen de WDP-groep, fuseerde WDP begin oktober 2013 met haar 100% dochtervennootschap Eurologistik Leasehold. De aandelen van deze vennootschap werden begin juni 2013 overgenomen bij de verwerving van de rechten op deze logistieke site.

[11] Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

[12] Photovoltaic of zonnepaneleninstallatie.

portefeuille heeft), voor een bedrag van 1,6 miljoen euro. WDP werkt momenteel aan de commercialisatie van het pand.

Zaltbommel, Heksekamp 7-9: een nieuw distributiecentrum, volledig verhuurd aan Oriental Merchant, marktleider in de invoer en distributie van Aziatische voedingsproducten. Het pand werd begin juli 2013 overgenomen van eigenaar Certitudo die samen met WDP de ontwikkeling van het aanpalend terrein bekijkt. Het investeringsbedrag bedraagt 7,6 miljoen euro met een initieel brutohuurrendement van circa 8%.

Barneveld, Nijverheidsweg 50: na *turnkey* oplevering van de tweede fase van de nieuwbouw, voegde WDP begin juli 2013 deze aan haar portefeuille toe voor een investeringswaarde van 3,6 miljoen euro. Eind 2012 werd reeds de eerste fase van de nieuwbouw en het bestaand distributiecentrum overgenomen. Een Pon werkmaatschappij is huurder van de panden.

Venray, Newtonstraat 8: in Venray kocht WDP begin augustus 2013 een gloednieuwe logistieke site, verhuurd op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar vast van een Nederlandse professionele vastgoedspeler voor een bedrag van 9,1 miljoen euro, wat overeenstemt met een initieel brutohuurrendement van circa 8%. De site wordt integraal verhuurd aan Sligro Food Group, een op NYSE Euronext Amsterdam genoteerde onderneming.

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

2.2.2. Verkopen

Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10: terrein van 22.000 m² dat, in het kader van het combinatieproject, werd verkocht aan GLS (zie ook *2.3*. *Projecten die in 2013 werden afgewerkt*).

WDP CZ: eind juni 2013 vond de closing plaats van de verkoop van 100% van de aandelen van de Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. De transactie behelsde een totale waarde van de Tsjechische vastgoedportefeuille van circa 25 miljoen euro.

Aalst, Tragel/Denderstraat/Dendermondsesteenweg: zoals eerder aangekondigd, verkocht WDP begin december 2013 te Aalst drie sites aan de stad Aalst in het kader van een stedelijk herontwikkelingsproject, voor een totaalbedrag van 8,5 miljoen euro.

WDP heeft geen actief verkoopprogramma. Af en toe worden kleinere, niet-strategische panden verkocht wanneer daar vraag toe is vanwege vastgoedinvesteerders en indien dit past binnen de optimalisatie van de portefeuille. De verkoop van WDP CZ – geïnitieerd in 2012 – past echter in de strategie van WDP om haar positie in haar kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeimarkt in Roemenië.

Momenteel staat een bedrag van 2,2 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een stuk grond te Wieze en een site te Boom. Deze zullen worden verkocht in de loop van 2014.

2.3. Projecten die in de loop van 2013 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2013 een aantal voorverhuurde projecten in België, tesamen met een nieuwbouwmagazijn te Roemenië opleveren. Het brutohuurrendement van deze afgewerkte projecten bedraagt minstens 8%.

België

Londerzeel, Nijverheidsstraat 15: lichte renovatie naar een aangepast industrieel complex voor Crown-Baele, die einde eerste kwartaal 2013 werd afgerond. Crown-Baele ging hiervoor een engagement van negen jaar vast aan.

Bornem, Rijksweg 19: de vrijstaande kantoorruimte, tesamen met een gekoelde magazijnruimte op de benedenverdieping, werd eind juni 2013 opgeleverd voor Davigel.

Aalst, Tragel 47: de bestaande site van Tech Data werd met 3.000 m² uitgebreid in het derde kwartaal van 2013, waardoor de activiteiten en de groei van de groep op deze site verder mogelijk gemaakt worden. De globale huurovereenkomst werd hiermee tevens verlengd en de jarenlange samenwerking succesvol bevestigd.

Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10: op maat van huurder GLS werd een cross-dock magazijn van 4.000 m² ontwikkeld dat werd opgeleverd in het vierde kwartaal van 2013. GLS tekende hiervoor een contract van negen jaar vast.

Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12: in de Antwerpse haven – tussen Kennedy- en Liefkenshoektunnel –, realiseerde WDP een uitbreidingspotentieel van 20.000 m² voor Van Moer Group, eveneens opgeleverd in het vierde kwartaal van 2013.

Roemenië

Brasov: nadat WDP, via WDP Development RO[13], een huurovereenkomst voor een langetermijn partnership van tien jaar had afgesloten met Inter Cars SA, onderdeel van een Poolse groep en een belangrijke speler in de distributie van auto- en vrachtwagenonderdelen voor Oost-Europa, werd op de beschikbare grond te Brasov een magazijn van 5.000 m² gerealiseerd (oplevering eind Q4 2013), voorzien van zonnepanelen op het dak.

[13] *WDP Development RO is een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.*

2.4. Projecten in uitvoering

België

Londerzeel, Weversstraat 2: na afbraak en sanering van de oude site, is gestart met de ontwikkeling van een tailor made TAPA[14]-gecertificeerd magazijn van 14.500 m² met zichtlocatie langs de A12 voor Colfridis. De oplevering is voorzien voor het eerste kwartaal van 2014.

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.

Nederland

Zwolle, Lippestraat 15: uitbreidingsproject van 1,8 miljoen euro op een bestaande site voor huurder Kuehne + Nagel die tevens het huurcontract voor de hele site van ruim 20.000 m² heeft verlengd met vijf jaar tot en met 2019. De oplevering wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2014.

Eindhoven, Park Forum 1029: in de industriezone Park Forum West te Eindhoven zal WDP, ten behoeve van huurder Brocacef, een bedrijfshal met kantoren *turnkey* van in totaal ruim 8.000 m² realiseren, met voorziene oplevering Q3 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 4: 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 ervan[15].

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.

---

[14] *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.*

[15] *Zie persbericht van 4 november 2013.*

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

2.5. Duurzaamheid

WDP's ambitie om te evolueren naar CO_2-neutraliteit, werd gedurende 2013 kracht bijgezet door de realisatie van twee grondparken met zonnepanelen, namelijk op de bestaande WDP-sites te Sarulesti en te Fundulea in Roemenië, en dit voor een geïnstalleerd vermogen van respectievelijk 6,0 MWp en 7,4 MWp[16].

Na het eerste zonnepanelenproject op het dak van de site in Oarja, vormen deze twee nieuwe groene energiepojecten een volgende stap in de verdere uitbouw van de portefeuille van WDP Development RO.

Na oplevering van twee grondparken met zonnepanelen in Roemenië, bereikt WDP een totaal geïnstalleerd vermogen van circa 30 MWp – in 2010 als objectief gesteld – aan groene energie via zonnepanelen die zijn geïnstalleerd op meer dan dertig sites in België en Roemenië.[17] Dit is inclusief de overname van een PV-installatie met een totaal vermogen van 0,9 MWp te Geel (zie tevens *2.2.1. Nieuwe aankopen*).

2.6. Beheer van financiële middelen

In 2013 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 115 miljoen euro netto (circa 150 miljoen euro bruto aan investeringen minus circa 35 miljoen euro aan gerealiseerde verkopen). Voorafgaandelijk werd een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan de investeringsverplichtingen, en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen. Zo werd van de circa 115 miljoen euro netto kapitaaluitgaven circa 60 miljoen euro gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via het keuzedividend, de kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusies ter verwerving van de sites te Geel en de gereserveerde winsten) en het saldo via nieuwe schulden. Bovendien werd waar mogelijk reeds geanticipeerd op de vervaldagen van de kredieten in 2014. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen gehandhaafd.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2013 achtereenvolgens via:

Private plaatsing van obligaties.

Halverwege maart 2013 realiseerde WDP een succesvolle private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro met vervaldag in 2020 en een jaarlijks brutorendement van 3,82%. De netto-opbrengsten van deze uitgifte ondersteunen WDP in de realisatie van haar groeiplan 2013-16 en in de verdere diversificatie van haar financieringsbronnen. Ze zorgen bovendien voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.

Keuzedividend ten belope van 25 miljoen euro.

[16] *Op basis van 100% van de investering.*
[17] *Idem.*

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 72% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging van 25,4 miljoen euro door middel van de creatie van 573.596 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 44,27 euro.

Verhoging van het kredietpakket bij Belfius.

Het bestaande kredietpakket bij Belfius kon met 10 miljoen euro worden uitgebreid, ter ondersteuning van de verdere groei van de onderneming.

De toekenning van een nieuwe lening van 15 miljoen euro door Triodos Bank.

Ter financiering van het duurzame project te Zwolle[18], kon WDP de samenwerking met Triodos, dat specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten, versterken. Zo werd het bilaterale bullet investeringskrediet met een resterende termijn van vijf jaar verhoogd met 15 miljoen euro.

Aankoop twee sites in Geel-ENA23[19].

Begin december 2013 gaf de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders haar goedkeuring voor de verwerving door middel van een rechtstreekse fusie met drie vennootschappen van twee sites in Geel – waarvan één uitgerust met een PV-installatie –, met een totale verhuurbare oppervlakte van 30.000 m² voor een totale waarde van 24,4 miljoen euro. Deze transactie heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van circa 21 miljoen euro en de uitgifte van 423.959 nieuwe aandelen WDP aan een emissieprijs van (afgerond) 50,09 euro per aandeel.

2.7. Feiten na balansdatum

Te Zwolle (Mindestraat 7) 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.[20]

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

Bovendien kon de onderneming eind januari 2014, na het afsluiten van het boekjaar 2013, de volgende belangrijke financieringsoperaties realiseren:

[18] *Zie ook 2.4. Projecten in uitvoering.'*

[19] *Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).*

[20] *Deze transactie zit derhalve niet verwerkt in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2013.*

Verlenging en uitbreiding kredietlijnen bij ING voor een totaalbedrag van 60 miljoen euro.

WDP kon met ING de verlenging en uitbreiding van twee kredieten realiseren. Zo werden twee bestaande leningen, namelijk een bullet lening van 25 miljoen euro met vervaldag in augustus 2014 en een annuïteitenlening van 15 miljoen euro met vervaldag eind 2020, samengevoegd en uitgebreid met 20 miljoen euro tot een totaalpakket van 60 miljoen euro, bestaande uit twee bullet leningen van 40 miljoen euro en 20 miljoen euro met respectieve looptijden van vier en zes jaar.

Verlenging kredietlijn bij ABN AMRO voor een totaalbedrag van 25 miljoen euro.

Met ABN AMRO kon een bestaande bullet lening van 25 miljoen euro met vervaldag in april 2014 verlengd worden onder de vorm van 2+2 jaar. De verlengingsoptie met twee jaar werd tevens geïmplementeerd voor de andere bullet lening van 75 miljoen euro met vervaldag in april 2015.

Versterkte samenwerking met LBLux voor 25 miljoen euro.

De samenwerking met LBLux werd versterkt tot 50 miljoen euro via de toekenning van een nieuwe kredietfaciliteit van 25 miljoen euro met een looptijd van vijf jaar ter ondersteuning van de verdere groei van WDP.

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over 2013 bedraagt 59,6 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 14,4% tegenover het resultaat van 52,1 miljoen euro in 2012. Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2012 en 2013. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 3,85 euro, tegenover 3,67 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode[21]. De gerealiseerde stijging van 5% over 2013 leidt ertoe dat WDP op schema zit voor de vooropgestelde cumulatieve winstgroei van 20-25% over 2013-16 in het kader van het bij de start van 2013 nieuw gelanceerde strategische groeiplan.

Wanneer rekening gehouden wordt met 'verwatering' door de nieuw uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend en de fusies die plaatsvonden begin december 2013, komt het netto courant resultaat van 2013 op 3,70 euro per aandeel[22], een stijging met 7,4% ten opzichte van 3,45 euro gedurende 2012.

---

[21] Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2013 bedraagt 15.460.354, rekening houdende met de creatie van 573.596 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend en 423.959 nieuwe aandelen gecreëerd in het kader van de fusies begin december 2013.

[22] Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen over 2013 bedraagt 16.079.247.

Op basis van de robuuste stijging van het netto courant resultaat, is de zaakvoerder van WDP voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2013 een totaaldividend uit te keren van 3,25 euro bruto of 2,44 euro netto per aandeel[23] onder de vorm van een keuzedividend waarvan de modaliteiten bekend gemaakt zullen worden op de Algemene Vergadering die plaatsvindt op 30 april 2014. Dit betekent een stijging met 4,6% tegenover het niveau van 3,11 euro bruto van vorig jaar.

[23] *Rekening houdende met de bevrijdende roerende voorheffing van 25%.*

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS		
OPERATIONEEL	*31/12/2013*	*31/12/2012*
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1 273,1	1 163,1
Brutohuurrendement (inclusief leegstand)[1] (in %)	8,2	8,2
Nettohuurrendement (EPRA)[2] (in %)	7,5	7,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag)[3] (in j)	7,3	7,2
Bezettingsgraad[4] (in %)	97,4	97,3
Like-for-like huurgroei[5] (in %)	1,5	2,3
Operationele marge[6] (in %)	91,6	91,3
FINANCIEEL	*31/12/2013*	*31/12/2012*
Schuldgraad[7] (in %)	55,5	56,1
Interest Coverage Ratio[8] (in x)	3,6	3,4
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,64	3,63
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	3,0	2,7
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	3,4	3,6
Hedge ratio[9] (in %)	78	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen[10] (in j)	5,7	5,8
RESULTAAT (in miljoen euro)	*31/12/2013*	*31/12/2012*
Vastgoedresultaat	89,7	81,3
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	82,1	74,3
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-22,2	-21,3
Netto courant resultaat	59,6	52,1
Resultaat op de portefeuille	-0,7	1,7
IAS 39-resultaat	20,8	-18,5
Nettoresultaat	79,7	35,3
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)	*31/12/2013*	*31/12/2012*
Netto courant resultaat (EPRA)[2,11]	3,85	3,67
Resultaat op de portefeuille	-0,05	0,12
IAS 39-resultaat	1,35	-1,30
Nettoresultaat	5,15	2,49
NAV (IFRS)[11]	32,78	29,85
NAV (EPRA)[2,11]	35,92	34,64
NNNAV (EPRA)[2]	32,78	29,85

[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 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*	*31/12/2013*	*31/12/2012*
EPRA resultaat (in euro per aandeel)	3,85	3,67
EPRA NAV (in euro per aandeel)	35,92	34,64
EPRA NNNAV (in euro per aandeel)	32,78	29,85
EPRA Net Initial Yield (in %)	7,5	7,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	7,5	7,4
EPRA leegstand (in %)	2,8	2,9
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	9,2	9,3
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	8,9	8,8

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

3.4. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2013

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt over 2013 89,7 miljoen euro, een stijging met 10,2% tegenover vorig jaar (81,3 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in de Benelux. Anderzijds is deze stijging ook het gevolg van interne groei door een consistent hoge bezettingsgraad en de indexatie van de huurinkomsten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar gestegen met 1,5 euro. Daarnaast werd in Q4 2013 een provisie voor dubieuze debiteuren aangelegd voor -0,5 miljoen. Dit resultaat omvat tevens 6,6 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,3 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar).

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 82,1 miljoen euro in 2013, een stijging met 10,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (74,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 7,5 miljoen euro over het boekjaar 2013, een stijging met 0,5 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2012. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de bedrijfsmarge[24] gedurende 2013 91,6% bedraagt – vergelijkbaar met 2012 (91,3%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)* bedraagt -22,2 miljoen euro voor 2013, een toename tegenover vorig jaar (-21,3 miljoen euro) met inbegrip van de inkomsten uit de Tsjechische

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

activa die in 2013 tot en met de effectieve verkoop op 20 juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen. De totale financiële schulden evolueerden tot 711 miljoen euro per 31 december 2013 ten opzichte van 660 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% gedurende 2013, stabiel tegenover 2012.

Resultaat op de portefeuille

Het *resultaat op de portefeuille* over het volledige boekjaar bedraagt -0,7 miljoen euro of -0,05 euro per aandeel[25]. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +1,7 miljoen euro of +0,12 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2013: België (-1,6 miljoen euro), Nederland (+2,5 miljoen euro), Frankrijk (-1,2 miljoen euro), Tsjechië (+0,7 miljoen euro)[26] en Roemenië (-1,1 miljoen euro).

IAS 39-resultaat[27]

De impact van het *IAS 39-resultaat* bedraagt +20,8 miljoen euro of +1,35 per aandeel in de loop van 2013 (tegenover -18,5 miljoen euro of -1,30 per aandeel in 2012). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2013 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2013.

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.

Nettoresultaat

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het *nettoresultaat* in 2013 van 79,7 miljoen euro (in vergelijking met 2012 waar dit 35,3 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 79,7 miljoen euro en het netto courant resultaat van 59,6 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat).

---

[25] Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.460.354 gedurende 2013.

[26] De Tsjechische portefeuille werd verkocht aan fair value. De meerwaarde betreft de terugname van een uitgestelde belastinglatentie.

[27] De impact van IAS 39 wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen. De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash item (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld).

3.5. Balans

Verdere toelichting bij de balans per 31 december 2013

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (fair value[28]) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2013 1.196,2 miljoen euro tegenover 1.095,2 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen[29], stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.273,1 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.

Deze waarde van 1.273,1 miljoen euro omvat voor 1.127,5 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*). Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de gerealiseerde acquisities, en daarnaast aan de uitvoering van de (100% voorverhuurde) projecten. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 29,3 miljoen euro met projecten te Londerzeel (2) in België enerzijds en Eindhoven, Schiphol Logistics Parc, Bleiswijk en Zwolle (2) in Nederland anderzijds. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 39,5 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2013 gewaardeerd tegen een fair value van 76,8 miljoen euro. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (yield) van 8,0%[30]. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,2%.

---

[28] Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (http://www.beama.be).
[29] De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.
[30] 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 (#)	64	30	8	2	104
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m²)	1 283 697	693 670	150 113	10 122	2 137 602
Grond (in m²)	2 475 556	1 136 747	376 174	860 977	4 849 454
Fair value (in miljoen euro)	685,3	405,0	79,7	26,3	1 196
% van de totale fair value	57%	34%	7%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2013	-0,2%	0,6%	-1,5%	-5,1%	-0,1%
Leegstand (EPRA)[1,2]	3,3%	1,7%	4,5%	0,0%	2,8%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j)[2]	5,3	8,6	3,6	7,9	6,5
WDP brutohuurrendement[3]	7,7%	8,9%	9,1%	9,5%	8,2%
Effect leegstand	-0,2%	-0,3%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement[1]	7,1%	7,9%	8,3%	9,3%	7,5%

[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 35,92 euro per 31 december 2013. Dit betekent een stijging van 1,28 euro tegenover een intrinsieke waarde van 34,64 euro op 31 december 2012. De *NAV (IFRS) per aandeel* bedraagt 32,78 euro op 31 december 2013 tegenover 29,85 euro per 31 december 2012.

3.6. Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2013 gestegen van 659,9 miljoen euro per 31 december 2012 tot 710,9 miljoen euro per eind december 2013. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, stegen van 670,7 miljoen naar 725,9 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.196,4 miljoen tot 1.308,0 miljoen euro. Hierdoor bleef de schuldgraad quasi stabiel in de loop van 2013, namelijk 55,5% per eind december 2013 in vergelijking met 56,1% per eind december 2012.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2013 bedraagt 3,0 jaar[31]. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 3,4 jaar[32]. Op 31 december 2013 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 130 miljoen euro[33]. Daarnaast zijn er ook de beschikbare kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal, de prefinanciering van projecten 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 2012. De interest coverage ratio[34] is gelijk aan 3,6x[35] voor 2013 tegenover 3,4x in 2012. Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 555 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,7 jaar, wat een indekkingsgraad van 78% impliceert.

[31] Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.

[32] 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 4,2 jaar.

[33] Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en inclusief de nieuwe kredieten bij ING en LBLux (zie '2.7. Feiten na balansdatum').

[34] 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.

[35] De interest coverage ratio van 3,6x werd in 2013 positief beïnvloed door de inkomsten uit de Tsjechische activa die tot en met closing op 20 juni 2013 werden verwerkt als financieel inkomen. Op een genormaliseerde basis zou de interest coverage ratio 3,5x bedragen voor 2013.

4. Vooruitzichten

2014, een bouwjaar

WDP verwacht in 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 aangewend wordt voor nieuwe acquisities, rekening houdende met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van 56%.

In 2014 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds circa 60% 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 2014.

Zodoende verwacht WDP voor *het bouwjaar 2014* een stijging van het netto courant resultaat tot 4,00 euro per aandeel (circa 66 miljoen euro)[36]. Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend opnieuw te laten stijgen met 5% tot 3,40 euro bruto per aandeel. WDP bevestigt hierbij tevens haar ambitie, geponeerd bij de lancering van het strategische groeiplan 2013-16, van een cumulatieve groei van het netto courant resultaat per aandeel van 20-25% tot 4,40-4,60 euro over deze vierjarige periode.[37]

[36] *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.*

[37] *Dit objectief is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneschijn. WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren door de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, duurzame gemiddelde huurniveaus, een ervaren en gemotiveerd team van medewerkers, een kost van de schulden die onder controle blijft en een kapitaalstructuur die in evenwicht blijft door de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen.*

5. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Kerncijfers 31 december 2013 – analytisch (resultaten en balans)

5.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	2013.DEC	2012.DEC	2011.DEC
(in euro x 1 000)			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	83 032	75 384	63 103
Opbrengsten van zonne-energie	6 561	6 275	6 209
Andere bedrijfsopbrengsten/kosten	78	-324	-218
Vastgoedresultaat	**89 669**	**81 335**	**69 094**
Vastgoedkosten	-2 579	-2 149	-1 403
Algemene kosten van de vennootschap	-4 951	-4 914	-4 362
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	**82 139**	**74 273**	**63 329**
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-22 214	-21 312	-18 917
Belastingen op netto courant resultaat	-40	-534	-87
Latente belastingen op netto courant resultaat	-330	-355	-58
NETTO COURANT RESULTAAT	59 554	52 072	44 268
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-1 620	1 757	3 399
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	651	101	17
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	252	-115	-708
Resultaat op de portefeuille	**-717**	**1 742**	**2 708**
IAS 39-RESULTAAT			
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	20 837	-18 488	-17 272
IAS 39-resultaat	**20 837**	**-18 488**	**-17 272**
NETTORESULTAAT	79 674	35 326	29 704

** 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.*

KERNRATIO'S	2013.DEC	2012.DEC	2011.DEC
(in euro)			
Netto courant resultaat (EPRA)/aandeel*	3,85	3,67	3,42
Resultaat op de portefeuille/aandeel*	-0,05	0,12	0,21
IAS 39-resultaat/aandeel*	1,35	-1,30	-1,34
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel*	5,15	2,49	2,29
Netto courant resultaat/aandeel**	3,70	3,45	3,25
Voorgestelde uitkering	**52 257 553**	**46 853 790**	**40 052 245**
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)***	87,7%	90,0%	90,5%
Brutodividend/aandeel	3,25	3,11	2,94
Nettodividend/aandeel	2,44	2,33	2,32
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15 460 354	14 194 272	12 958 501
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16 079 247	15 081 692	13 638 521

** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.*
*** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.*
**** Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op statutaire basis van WDP Comm.VA.*

5.2. Geconsolideerde resultaten (per kwartaal)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN *(in euro x 1 000)*	*Q4/2013*	*Q3/2013*	*Q2/2013*	*Q1/2013*
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	21 008	21 527	20 286	20 210
Opbrengsten van zonne-energie	820	2 497	2 433	811
Andere bedrijfsopbrengsten/kosten	285	-96	92	-204
Vastgoedresultaat	**22 113**	**23 928**	**22 811**	**20 818**
Vastgoedkosten	-597	-693	-645	-645
Algemene kosten van de vennootschap	-1 436	-1 153	-1 196	-1 166
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	**20 080**	**22 082**	**20 970**	**19 007**
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-5 871	-5 967	-5 303	-5 074
Belastingen op netto courant resultaat	-3	-13	-13	-13
Latente belastingen op het netto courant resultaat	-100	-30	-100	-100
NETTO COURANT RESULTAAT	14 106	16 072	15 555	13 820
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*				
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-45	-4 327	2 533	218
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-14	0	673	-7
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	55	73	119	5
Resultaat op de portefeuille	**-4**	**-4 254**	**3 325**	**216**
IAS 39-RESULTAAT				
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	2 943	2 933	9 905	5 056
IAS 39-resultaat	**2 943**	**2 933**	**9 905**	**5 056**
NETTORESULTAAT	17 045	14 752	28 785	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.*

KERNRATIO'S *(in euro)*				
Netto courant resultaat (EPRA)/aandeel*	0,89	1,03	1,02	0,92
Resultaat op de portefeuille/aandeel*	0,00	-0,27	0,22	0,01
IAS 39-resultaat/aandeel*	0,19	0,19	0,65	0,34
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel*	1,08	0,94	1,88	1,27
Netto courant resultaat/aandeel**	0,88	1,03	0,99	0,92
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16 079 247	15 655 288	15 655 288	15 081 692
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15 779 711	15 655 288	15 314 912	15 081 692

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

5.3. Geconsolideerde balans

BALANS	2013.DEC	2012.DEC	2011.DEC
(in euro x 1 000)			
Vaste activa	**1 290 049**	**1 146 822**	**992 410**
Immateriële vaste activa	114	213	310
Vastgoedbeleggingen	1 194 061	1 060 615	908 089
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	77 605	69 018	68 185
Financiële vaste activa	11 466	11 396	11 418
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6 802	5 580	4 409
Vlottende activa	**17 973**	**49 604**	**26 474**
Activa bestemd voor verkoop	2 179	34 564	14 310
Handelsvorderingen	3 613	5 550	4 368
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 990	5 300	3 711
Kas en kasequivalenten	1 911	1 801	1 704
Overlopende rekeningen	3 280	2 388	2 380
TOTAAL ACTIVA	1 308 022	1 196 425	1 018 884
Eigen vermogen	**527 080**	**450 181**	**401 334**
Kapitaal	124 898	117 349	106 336
Uitgiftepremies	177 057	138 428	94 168
Reserves	145 451	159 078	171 126
Nettoresultaat van het boekjaar	79 674	35 326	29 704
Verplichtingen	**780 942**	**746 244**	**617 550**
Langlopende verplichtingen	587 616	554 473	477 594
Langlopende financiële schulden	537 377	481 446	422 536
Andere langlopende financiële verplichtingen	50 238	73 027	55 058
Kortlopende verplichtingen	193 327	191 771	139 957
Kortlopende financiële schulden	173 477	178 418	126 187
Andere kortlopende verplichtingen	19 849	13 353	13 770
TOTAAL PASSIVA	1 308 022	1 196 425	1 018 884

KERNRATIO'S	2013.DEC	2012.DEC	2011.DEC
(in euro)			
NAV (IFRS)/aandeel	32,78	29,85	29,43
NAV (EPRA)/aandeel	35,92	34,64	33,35
Koers van het aandeel	52,70	47,24	37,06
Agio/Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	46,7%	36,8%	11,5%
(in euro x 1 000)			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	1 273 065	1 163 088	989 398
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	725 873	670 686	561 296
Balanstotaal	1 308 022	1 196 425	1 018 884
Schuldgraad*	55,5%	56,1%	55,1%

** Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.*

6. FINANCIËLE OVERZICHTEN - Balans en Resultatenrekening 31 december 2013 – IFRS[38]

6.1. Resultatenrekening

RESULTATENREKENING *(in euro x 1 000)*	*31/12/2013*	*31/12/2012*
Huurinkomsten	84 239	75 897
Met huur verbonden kosten	-1 207	-513
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	83 032	75 384
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6 415	6 033
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7 372	-7 267
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7 595	7 185
VASTGOEDRESULTAAT	89 670	81 335
Technische kosten	-1 510	-1 396
Commerciële kosten	-410	-579
Beheerskosten vastgoed	-659	-174
VASTGOEDKOSTEN	-2 579	-2 149
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	87 090	79 186
Algemene kosten van de vennootschap	-4 951	-4 914
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	82 140	74 272
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	651	101
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 620	1 757
OPERATIONEEL RESULTAAT	81 171	76 130
Financiële inkomsten	2 261	794
Netto intrestkosten	-24 197	-21 991
Andere financiële kosten	-280	-115
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20 838	-18 488
FINANCIEEL RESULTAAT	-1 378	-39 800
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	79 792	36 330
BELASTINGEN	-118	-1 004
NETTORESULTAAT	79 674	35 326
Aantal aandelen op het einde van het boekjaar	16 079 247	14 194 272
Nettoresultaat/aandeel (in euro)*	5,15	2,49
Verwaterd nettoresultaat/aandeel (in euro)**	4,96	2,34
NETTORESULTAAT	79 674	35 326
ANDERE ELEMENTEN VAN GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING	-2 041	-1 691
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-2 041	-1 691
GLOBAAL RESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR	77 633	33 635
Toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep	77 633	33 635

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

*** Berekening op basis van het totaal aantal aandelen.*

[38] *De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van haar kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die afgesloten werden door de Raad van Bestuur.*

6.2. Balans

BALANS	31/12/2013	31/12/2012
(in euro x 1 000)		
Vaste activa	**1 290 049**	**1 146 822**
Immateriële vaste activa	114	213
Vastgoedbeleggingen	1 194 061	1 060 615
Andere materiële vaste activa	77 605	69 018
Financiële vaste activa	11 466	11 396
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6 802	5 580
Vlottende activa	**17 973**	**49 603**
Activa bestemd voor verkoop	2 179	34 564
Handelsvorderingen	3 613	5 550
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 990	5 300
Kas en kasequivalenten	1 911	1 801
Overlopende rekeningen	3 280	2 388
TOTAAL ACTIVA	1 308 022	1 196 424
Eigen vermogen	**527 080**	**450 181**
Kapitaal	124 898	117 349
Uitgiftepremies	177 057	138 428
Reserves	145 451	159 078
Nettoresultaat van het boekjaar	79 674	35 326
Verplichtingen	**780 942**	**746 244**
Langlopende verplichtingen	587 616	554 473
Voorzieningen	1 073	1 071
Langlopende financiële schulden	537 377	481 446
Andere langlopende financiële verplichtingen	49 062	69 838
Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	103	2 118
Kortlopende verplichtingen	193 327	191 771
Kortlopende financiële schulden	173 477	178 418
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14 386	10 274
Andere kortlopende verplichtingen	1 280	1 178
Overlopende rekeningen	4 184	1 901
TOTAAL PASSIVA	1 308 022	1 196 425

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 meer dan 100 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk 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)

Disclaimer

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

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