

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.07.2014 – 30.09.2014

- **Het netto courant resultaat over 9M 2014 bedraagt 51,0 miljoen euro, wat een stijging per aandeel inhoudt van 5,8% ten opzichte van 9M 2013, met name tot 3,13 euro en boven de initieel gestelde verwachtingen voor 2014.**
- **WDP bevestigt zijn ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2014 van 4,05 euro per aandeel (circa 67 miljoen euro), een stijging met 5% ten opzichte van 2013.¹**
- **Cumulatief investeringsvolume binnen de klijntijnen van het groeiplan 2013-16 van circa 400 miljoen euro, door een combinatie van directe acquisities, projecten in uitvoering en nieuwe projecten. Met dit pakket aan investeringen is reeds tweederde van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.**

Samenvatting²

- **Het netto courant resultaat³ over 9M 2014 bedraagt 51,0 miljoen euro, een stijging met 12,2% in vergelijking met 9M 2013 (45,4 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel⁴ over 9M 2014 stijgt met 5,8% tot 3,13 euro, tegenover 2,96 euro in 9M 2013. Hiermee zit WDP op schema om de beoogde dividendstijging met 5% tot 3,40 euro per aandeel over 2014 te realiseren.**
- **De bezettingsgraad⁵ bedraagt 97,3% op 30 september 2014, quasi stabiel tegenover 97,4% per 31 december 2013. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,3 jaar (inclusief zonnepanelen).**

¹ Zie persbericht van 8 augustus 2014.

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

⁴ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.278.212 gedurende 9M 2014.

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 30 september 2014 bedraagt de schuldgraad 58,1% tegenover 54,6% op het einde van 2013. De reële waarde van de portefeuille⁶ bedraagt 1.467,9 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.
- De NAV (EPRA)⁷ bedraagt 36,7 euro op 30 september 2014, tegenover 35,9 euro op 31 december 2013.
- Het totale investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2013-16 bedraagt circa 400 miljoen euro. Met dit pakket aan investeringen is circa tweederde van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.
- WDP bevestigt zijn ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2014 van 4,05 euro per aandeel (circa 67 miljoen euro). Hiermee zit WDP op schema voor de beoogde dividendstijging met 5% tegenover 2013 tot 3,40 euro per aandeel, in lijn met de verwachte winstgroei.
- In het kader van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde VastgoedVennootschappen (GVV-Wet) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 omtrent Gereguleerde VastgoedVennootschappen, heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van WDP op donderdag 16 oktober 2014 de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. WDP is verheugd met dit nieuwe statuut, dat beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat WDP toe om zijn huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de vennootschap, zijn aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als *REIT* (*Real Estate Investment Trust*) teneinde zijn zichtbaarheid en zijn begrip door de internationale beleggers te optimaliseren.⁸

⁶ De portefeuillevaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen. Indien de zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 1.393,9 miljoen euro tegenover 1.196,2 miljoen euro eind 2013.

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

⁸ Zie persbericht van 16 oktober 2014.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q3 2014

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet het hoge niveau van bezettingsgraad op peil te houden. Op 30 september 2014 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,3% tegenover 97,4% op het einde van 2013. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 13% van de huurcontracten die in 2014 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen reeds ruim 90% verlengd worden (tegenover 60% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2. Acquisities

Nederland

Duiven, Inundatie 1: zoals reeds aangekondigd, kocht WDP begin juli 2014 een site bestaande uit een bedrijfshal met kantoren van ongeveer 23.000 m² aan te Duiven. Het pand is verhuurd aan Nedac Sorbo, een distributiebedrijf gespecialiseerd in non-foodassortimenten, op basis van een langetermijnhuurcontract.

Venray, Wattstraat 2-6: zoals vermeld bij de publicatie van de halfjaarlijkse resultaten, kon midden juli 2014 de koopovereenkomst voor wat betreft de aankoop van een strategisch gelegen nieuwbouwmagazijn te Venray worden afgerond. 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.⁹

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

2.3. Projecten die in het derde kwartaal van 2014 werden afgewerkt

België

Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99: naast de bestaande site voor DPD, kocht WDP een aangrenzend stuk grond en werd er ondertussen, in functie van de groeiende e-commerce activiteiten,

⁹ Zie persbericht van 2 mei 2014.

een uitbreiding van de bestaande ruimte van ongeveer 2.000 m² gerealiseerd. Het investeringsbudget bedraagt 1,5 miljoen euro.

Nederland

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.

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

België

Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31: half februari 2014 werd door Montea en WDP een huurovereenkomst afgesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van negen jaar, met aanvang op 1 januari 2015. Deze site¹⁰ is door WDP en Montea gedeeltelijk herontwikkeld en uitgebreid in samenspraak met de huurder, tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m² magazijnruimte met bijhorende kantoren. De investering bedraagt ongeveer 7 miljoen euro (aandeel WDP, rekening houdend met de proportionele 50-50-verdeling WDP-Montea).

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13: herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 30.000 palletplaatsen voor Lantmännen Unibake, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2015. De investering wordt geschat op circa 18 miljoen euro.

Willebroek, Victor Dumonlaan 4: in het kader van de herverhuring, zal WDP de bestaande site ter grootte van circa 34.000 m² renoveren en transformeren naar een volledig geconditioneerd warehouse voor voedingsmiddelen op maat en in samenspraak met Bakker Logistiek Groep, dat zijn intrek zal nemen vanaf 1 februari 2015. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 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.

Vilvoorde, Havendoklaan 10: in de zone Cargovil, wordt op een perceel, gelegen naast de WDP-site aan de Havendoklaan 12, een magazijn van ongeveer 7.000 m² opgetrokken ten behoeve van logistiek

¹⁰ De site te Grimbergen wordt samen met een andere GVV, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50-verdeling. Hierdoor is WDP Comm. VA mede-eigenaar van deze site.

dienstverlener Intertrans, met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt 5 miljoen euro.

Willebroek, Koningin Astridlaan 14-16: op deze site, gelegen naast de A12-autosnelweg, is de finale fase van de omvorming van de verouderde *Femont-site* ingezet. WDP zal er immers het laatste gedeelte van de vroegere magazijnen omvormen tot een hedendaags logistiek gebouw voor Distri-Log, reeds huurder van de aanpalende gebouwen. Deze laatste fase omvat ongeveer 10.000 m² (voorziene oplevering: Q1 2015) met een investeringsbudget van 6 miljoen euro.

Nederland

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 ervan¹¹.

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

Harderwijk, Archimedesstraat 9: een nieuwbouwproject op maat van Alcoa. Het betreft een nieuw distributiecentrum met opslagruimte van in totaal ruim 17.000 m² (exclusief kantoren en mezzanine) dat wordt gerealiseerd op een recent door WDP aangekocht perceel. Alcoa geeft de voorkeur aan deze locatie, gezien zijn strategische ligging in functie van zijn Nederlands en Duits cliënteel. Voor dit project voorziet WDP een gefaseerde oplevering vanaf het tweede kwartaal van 2015, met finale oplevering in augustus later dat jaar, op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.²⁶

Tiel, Medel 1A: een nieuwbouwproject van in totaal 27.000 m² voor Kuehne + Nagel. Het investeringsbudget bedraagt circa 25 miljoen euro. De site biedt tevens ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden.

Roemenië

Ploiesti: op het bestaande perceel wordt door WDP, via WDP Development RO¹², een logistiek gebouw van ongeveer 7.000 m² opgetrokken voor Roquet, een toeleverancier aan de automobielsector, op

¹¹ Zie persbericht van 4 november 2013.

¹² WDP Development RO is een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

basis van een langetermijnhuurcontract met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt 4 miljoen euro¹³.

Braila: eveneens via WDP Development RO¹², realiseert WDP een gebouw van ongeveer 16.000 m² aan opslagruimte op een concessiegrond gelegen nabij de Donau in Braila. Na gefaseerde oplevering (voorzien in het najaar van 2015) zal de ruimte worden gehuurd door het Japanse Yazaki, een gerenommeerde internationale toeleverancier voor de auto-industrie op basis van een langetermijnhuurcontract van 15 jaar, met optie tot uitbreiding. Huurder Yazaki is heden reeds via meerdere vestigingen actief in Roemenië. Dit project vraagt een investering van circa 9 miljoen euro¹³.

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

2.5. Verkopen

In de loop van het derde kwartaal van 2014 werden geen verkopen gerealiseerd.

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

2.6. Beheer van financiële middelen

Eind september 2014 kon WDP, via WDP Development RO, een lening afsluiten met BNP Paribas Fortis ter financiering van de Roemeense activiteiten. Het betreft een bullet lening van 25 miljoen euro met een looptijd van zes jaar.

2.7. Feiten na balansdatum

WDP verwerft het statuut van openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV), ook B-REIT genaamd

Op 26 augustus 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten), onder bepaalde opschortende voorwaarden, aan WDP een vergunning verleend als openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap (openbare GVV), overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde VastgoedVennootschappen (GVV-Wet). De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van WDP heeft op 16 oktober 2014 de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de BAV en de

¹³ Op basis van 100% van de investering.

vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, aldus zijn vervuld, geniet WDP vanaf die datum van het statuut van openbare GVV.

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

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over de eerste negen maanden van 2014 bedraagt 51,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 12,2% tegenover het resultaat van 45,4 miljoen euro over dezelfde periode in 2013. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 3,13 euro, een stijging van 5,8% tegenover 2,96 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode¹⁴. Met dit resultaat presteert WDP beter dan de initieel gestelde verwachtingen voor 2014 en in lijn met de bijgestelde verwachtingen zoals gecommuniceerd bij de publicatie van de halfjaarcijfers.¹⁵

Deze stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2014 naar aanleiding van onder andere het gerealiseerde acquisitievolume, de opgeleverde voorverhuurde projecten en de consistent hoge bezettingsgraad. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Dit alles bevestigt WDP's ambitie om het dividend voor 2014 opnieuw te laten stijgen met 5% tegenover 2013 tot 3,40 euro bruto per aandeel over het boekjaar 2014 (betaalbaar in 2015).

¹⁴ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste negen maanden van 2014 bedraagt 16.278.212, rekening houdende met de creatie van 470.317 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

¹⁵ Zie persbericht van 8 augustus 2014.

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS

OPERATIONEEL	30/09/2014	31/12/2013
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1 467,9	1 273,1
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,2	8,2
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	7,5	7,5
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste verval dag) ³ (in j)	7,3	7,3
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,3	97,4
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	0,0	1,5
Operationele marge ⁶ (in %)	91,8	91,9

FINANCIEEL	30/09/2014	31/12/2013
Schuldgraad ⁷ (in %)	58,1	54,6
Interest Coverage Ratio ⁸ (x)	3,4	3,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,54	3,64
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	3,5	3,0
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	3,8	3,4
Hedge ratio ⁹ (in %)	76	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹⁰ (in j)	5,4	5,7

RESULTAAT (in miljoen euro)	30/09/2014	30/09/2013
Vastgoedresultaat	76,9	67,1
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	70,5	61,8
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-19,1	-15,7
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	51,0	45,4
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	11,6	-0,7
IAS 39-resultaat	-13,9	17,9
Nettoresultaat	48,7	62,6

GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)	30/09/2014	30/09/2013
Netto courant resultaat (EPRA) ²	3,13	2,96
Resultaat op de portefeuille	0,71	-0,05
IAS 39-resultaat	-0,85	1,17
Nettoresultaat	2,99	4,08
NAV (IFRS) ¹¹	32,8	31,2
NAV (EPRA) ^{2,11}	36,7	34,7
NNNAV (EPRA) ²	32,3	31,2

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

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

³ Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de 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. Op basis van een vergelijking 9M 2014 tegenover 9M 2013.

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

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. Toelichting bij de resultatenrekening van 30 september 2014

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 76,9 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2014, een stijging met 14,5% tegenover dezelfde periode vorig jaar (67,1 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2013-14 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar stabiel gebleven (+0,0%)¹⁶. Het vastgoedresultaat omvat tevens 6,1 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 5,7 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 70,5 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2014, een stijging met 14,1% tegenover dezelfde periode vorig jaar (61,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 6,3 miljoen euro gedurende de eerste negen maanden, een stijging met 1,0 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2013. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge¹⁷ over 9M 2014 91,8% bedraagt – in lijn met dezelfde periode in 2013 (91,9%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)* bedraagt -19,1 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2014, een stijging tegenover vorig jaar (-15,7 miljoen euro) waarin de inkomsten uit de verkochte Tsjechische activa tot en met de closing eind juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen (circa +1 miljoen euro). De totale financiële schulden bedragen 838,3 miljoen euro op 30 september 2014, ten opzichte van 688,4 miljoen euro op het einde van 2013. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,5% gedurende de eerste negen maanden van 2014 tegenover 3,6% over dezelfde periode in 2013.

Resultaat op de portefeuille

Het *resultaat op de portefeuille* over de eerste negen maanden van 2014 bedraagt +11,6 miljoen euro¹⁸ of +0,71 euro per aandeel¹⁹. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -0,7 miljoen euro of -0,05 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor de eerste negen maanden van 2014: België (-1,9 miljoen euro), Nederland (+12,1 miljoen euro), Frankrijk (+1,4 miljoen euro) en Roemenië (+0,0 miljoen euro).

¹⁶ Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

¹⁷ De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

¹⁸ Dit is inclusief het aandeel in het resultaat op de portefeuille van joint ventures.

¹⁹ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.278.212 over de eerste negen maanden van 2014.

IAS 39-resultaat²⁰

De impact van het *IAS 39-resultaat* bedraagt -13,9 miljoen euro of -0,85 euro per aandeel in de loop van de eerste negen maanden van 2014 (tegenover +17,9 miljoen euro of +1,17 euro per aandeel in de eerste negen maanden van 2013). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 30 september 2014 als gevolg van een daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2014.

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

Nettoresultaat

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het *nettoresultaat* in de eerste negen maanden van 2014 van 48,7 miljoen euro (in vergelijking met de eerste negen maanden van 2013 waar dit 62,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 48,7 miljoen euro en het netto courant resultaat van 51,0 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat) en de positieve waardeschommeling van de portefeuille.

²⁰ 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.

3.4. Balans

Verdere toelichting bij de balans van 30 september 2014

Vastgoedportefeuille²¹

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (*fair value*²²) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, 1.393,9 miljoen euro op 30 september 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 zonnepanelen²³, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 1.467,9 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.

Deze waarde van 1.467,9 miljoen euro omvat voor 1.249,0 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*), quasi stabiel tegenover de start van het boekjaar. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 104,4 miljoen euro met enerzijds de projecten in België te Londerzeel, Willebroek (2) en Vilvoorde en anderzijds de projecten in Nederland te Zwolle, Schiphol Logistics Parc, Harderwijk en Tiel. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 40,4 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 september 2014 gewaardeerd tegen een *fair value* van 74,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (*yield*) van 8,0%²⁴. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,2%.

²¹ 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%).

²² Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

²³ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

²⁴ 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 (#)	62	37	8	2	109
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m²)	1 215 207	903 192	150 113	10 122	2 278 634
Grond (in m²)	2 873 319	1 493 385	376 174	860 977	5 603 855
Fair value (in miljoen euro)	713,1	572,2	81,3	27,3	1 393,9
% van de totale fair value	51%	41%	6%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende de 9 maanden	-0,3%	2,1%	0,0%	0,2%	0,8%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,6%	1,9%	4,3%	0,0%	2,9%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (in j) ²	5,4	8,5	3,6	8,5	6,7
WDP brutohuurrendement ³	7,8%	8,5%	8,4%	9,3%	8,2%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,2%	7,6%	7,7%	9,2%	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 36,7 euro per 30 september 2014. Dit betekent een stijging van 0,8 euro tegenover een intrinsieke waarde van 35,9 euro op 31 december 2013. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 32,8 euro op 30 september 2014, stabiel tegenover 32,8 euro op 31 december 2013.

3.5. Financiële positie²⁵

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn gestegen van 688,4 miljoen euro per 31 december 2013 tot 838,3 miljoen euro per 30 september 2014. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het koninklijk besluit van 13 juli 2014 omtrent Gereguleerde VastgoedVennootschappen, stegen van 701,1 miljoen euro naar 853,1 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.283,1 per 31 december 2013 naar 1.469,9

²⁵ 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%).

miljoen euro. Hierdoor evolueerde de schuldgraad in de loop van de eerste negen maanden van 2014 naar 58,1% per eind september 2014 tegenover 54,6% per eind december 2013.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2014 bedraagt 3,5 jaar²⁶. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 3,8 jaar²⁷. Op 30 september 2014 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 90 miljoen euro²⁸. 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 proactief verlengd. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 3,5% in de eerste negen maanden van 2014. De *Interest Coverage Ratio*²⁹ is gelijk aan 3,4x 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.

²⁶ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door jaarlijks revolverende back-upfaciliteiten.

²⁷ 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 4,1 jaar.

²⁸ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.

²⁹ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

4. Vooruitzichten

Op basis van de gerealiseerde winst over de eerste negen maanden van 2014, het acquisitievolume van de afgelopen maanden en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar, bevestigt WDP zijn ambitie van een verwachte stijging van het netto courant resultaat tot 4,05 euro per aandeel (circa 67 miljoen euro). Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend te laten stijgen met 5% tegenover 2013 tot 3,40 euro per aandeel, in lijn met de beoogde winstgroei.³⁰

Voor wat betreft de evolutie van de schuldgraad, wordt rekening gehouden met een kapitaalstructuur die constant blijft, met een schuldgraad van circa 56% per 31 december 2014.

In 2014 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds meer dan 90% 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 96% voor 2014.

³⁰ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneschijn.

5. FINANCIËLE RESULTATEN – Kerncijfers 30 september 2014 – analytisch (resultaten en balans)³¹

5.1. Geconsolideerde resultaten

	2014.SEP	2013.DEC restated	2013.SEP restated
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN			
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	70 220	82 585	61 687
Opbrengsten van zonne-energie	6 124	6 353	5 653
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	523	92	-199
Vastgoedresultaat	76 867	89 030	67 141
Vastgoedkosten	-2 139	-2 488	-1 871
Algemene kosten van de vennootschap	-4 195	-4 768	-3 421
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	70 533	81 775	61 849
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-19 070	-21 432	-15 691
Belastingen op netto courant resultaat	-89	-40	-38
Latente belastingen op netto courant resultaat	-354	-330	-230
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-60	-426	-443
NETTO COURANT RESULTAAT	50 961	59 545	45 447
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	11 617	-277	-215
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	13	659	665
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-9	-1 091	-1 163
Resultaat op de portefeuille	11 621	-709	-713
IAS 39-resultaat			
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-13 900	20 837	17 895
IAS 39-resultaat	-13 900	20 837	17 895
NETTORESULTAAT	48 682	79 673	62 629

* 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.

³¹ 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.SEP	2013.DEC restated	2013.SEP restated
<i>(in euro)</i>			
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel *	3,13	3,85	2,96
Resultaat op de portefeuille / aandeel *	0,71	-0,05	-0,05
IAS 39-resultaat / aandeel *	-0,85	1,35	1,17
Nettoresultaat (IFRS)/ aandeel *	2,99	5,15	4,08
Netto courant resultaat / aandeel **	3,08	3,70	2,90
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	16 278 212	15 460 354	15 352 732
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16 539 564	16 079 247	15 655 288

* 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.

	Q3 2014	Q3 2013 <i>restated</i>
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	25 087	21 417
Opbrengsten van zonne-energie	2 298	2 457
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	185	-98
Vastgoedresultaat	27 571	23 775
Vastgoedkosten	-758	-648
Algemene kosten van de vennootschap	-1 411	-1 126
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	25 402	22 002
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-7 149	-5 713
Belastingen op netto courant resultaat	-49	-13
Latente belastingen op netto courant resultaat	-104	-30
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-16	-174
NETTO COURANT RESULTAAT	18 085	16 072
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	9 730	-3 899
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	279	-355
Resultaat op de portefeuille	10 009	-4 254
IAS 39-resultaat		
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-2 857	2 933
IAS 39-resultaat	-2 857	2 933
NETTORESULTAAT	25 236	14 752
* 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		
<i>(in euro)</i>		
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel*	1,09	1,03
Resultaat op de portefeuille / aandeel*	0,61	-0,27
IAS 39-resultaat / aandeel*	-0,17	0,19
Nettoresultaat (IFRS)/ aandeel*	1,53	0,94
Netto courant resultaat / aandeel**	1,09	1,03
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16 539 564	15 655 288
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16 539 564	15 655 288
* 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	<i>2014.SEP</i>	<i>2013.DEC</i> <i>restated</i>	<i>2013.SEP</i> <i>restated</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	118	114	137
Vastgoedbeleggingen	1 365 351	1 167 733	1 121 952
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	64 505	66 814	65 941
Financiële vaste activa	13 608	23 384	19 435
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5 575	6 800	8 502
Deelnemingen in joint ventures	1 536	2 946	0
Vaste activa	1 450 693	1 267 792	1 215 967
Activa bestemd voor verkoop	1 231	2 179	9 712
Handelsvorderingen	7 667	3 578	7 099
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5 691	5 465	9 107
Kas en kasequivalenten	390	1 579	354
Overlopende rekeningen	3 244	2 498	3 760
Vlottende activa	18 222	15 298	30 032
TOTAAL ACTIVA	1 468 915	1 283 090	1 245 999
Kapitaal	128 477	124 898	121 903
Uitgiftepremies	19 261	177 057	159 221
Reserves	346 402	145 451	145 384
Nettoresultaat van het boekjaar	48 682	79 674	62 629
Eigen vermogen	542 822	527 080	489 137
Langlopende verplichtingen	723 339	565 026	553 073
Langlopende financiële schulden	658 854	514 899	500 016
Andere langlopende verplichtingen	64 485	50 127	53 057
Kortlopende verplichtingen	202 754	190 984	203 789
Kortlopende financiële schulden	179 404	173 477	184 802
Andere kortlopende verplichtingen	23 350	17 507	18 987
Verplichtingen	926 093	756 010	756 862
TOTAAL PASSIVA	1 468 915	1 283 090	1 245 999

KERNRATIO'S		2014.SEP	2013.DEC <i>restated</i>	2013.SEP <i>restated</i>
<i>(in euro)</i>				
NAV (IFRS) / aandeel		32,8	32,8	31,2
NAV (EPRA) / aandeel		36,7	35,9	34,7
Koers van het aandeel		57,1	52,7	51,8
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)		55,6%	46,7%	49,7%
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)*		1 467,9	1 273,1	1 229,3
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad		853 139	701 052	697 911
Balanstotaal		1 468 915	1 283 090	1 245 999
Schuldgraad**		58,1%	54,6%	56,0%

* *Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP development RO (51%).*

** *Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 omtrent Gereguleerde VastgoedVennootschappen.*

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

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 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, Frankrijk, Nederland en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.be.

*WDP Comm. VA – B-REIT (Gereguleerde VastgoedVennootschap naar Belgisch recht)
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel)*
