



PERSBERICHT
Woensdag 13 februari 2013, 07u00
Gereguleerde informatie

JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01/01/2012 T.E.M. 31/12/2012

- **Het netto courant resultaat¹ over 2012 bedraagt 52,1 miljoen euro, wat een stijging per aandeel inhoudt van 7,4%, met name tot 3,67 euro.**
- **Vooropgestelde stijging dividend over 2012 met 5,4% tot 3,10 euro bruto per aandeel onder de vorm van een keuzedividend.**
- **Nieuw groeiplan 2013-16 met als doelstelling een cumulatieve stijging van het netto courant resultaat per aandeel met 20-25% tot 4,40-4,60 euro.**

1. Samenvatting

- Het netto courant resultaat over 2012 bedraagt 52,1 miljoen euro, met name een stijging met 17,6% in vergelijking met 2011 (44,3 miljoen euro) en ruim boven de initiële verwachtingen voor 2012². Het netto courant resultaat per aandeel³ over 2012 stijgt met 7,4% tot 3,67 euro tegenover 3,42 euro in 2011 en met 18% tegenover 3,11 euro in 2010. Hiermee is de beoogde cumulatieve winstgroei van 20% per aandeel over de periode 2011-13 binnen handbereik en kan een nieuw groeiplan geformuleerd worden.
- Voorgestelde dividendstijging met 5,4% tot 3,10 euro bruto ofwel 2,33 euro netto per aandeel⁴ met een herhaling van de mogelijkheid tot keuzedividend.
- De bezettingsgraad⁵ op 31 december 2012 bedraagt 97,3%, tegenover 96,7% per einde 2011. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,2 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2012 bedraagt de schuldgraad 56,1%⁶ tegenover 55,1% per 31 december 2011. De reële waarde van de portefeuille⁷ bedraagt 1.163,1 miljoen euro in vergelijking met 989,4 miljoen euro eind 2011.

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

² Zie persbericht van 15 februari 2012 alsook het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 14.194.272 gedurende 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.



- De intrinsieke waarde⁸ van het aandeel WDP op 31 december 2012 bedraagt 34,52 euro, tegenover 33,24 euro op 31 december 2011.
- WDP wil haar gerichte en rendabele expansie bestendigen door middel van een nieuw groeiplan waarbij een uitbreiding van de portefeuille met 50% tot 1,8 miljard euro over de komende vier jaar vooropgesteld wordt. Deze uitbreiding zal geschieden aan de hand van acquisities en eigen, voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden. Voor de periode 2013-16 wordt gestreefd naar een cumulatieve stijging van het netto courant resultaat per aandeel van 20-25% tot 4,40-4,60 euro per aandeel⁹.
- Voor het boekjaar 2013 verwacht WDP alvast een verdere stijging van het netto courant resultaat te realiseren tot minimaal 60 miljoen euro of 3,85 euro per aandeel. Dit in acht genomen, verwacht de onderneming voor het boekjaar 2013 (uitbetaalbaar in 2014) een dividend uit te keren van 3,25 euro bruto per aandeel, een nieuwe stijging met 5% tegenover 2012.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens 2012

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 december 2012 bereikt de WDP-portefeuille een bezettingsgraad van 97,3%, een stijging tegenover de bezettingsgraad van 96,7% op 31 december 2011. Deze positieve evolutie is voornamelijk het gevolg van verhuringen binnen de bestaande portefeuille in Venlo, Zele en Londerzeel. Van de 10% bestaande huurcontracten, die in 2012 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon 90% verlengd worden. Dit percentage ligt in lijn met voorgaande jaren, hetgeen duidt op een hoge mate van klantenretentie. De overige 10% werd grotendeels herverhuurd aan nieuwe klanten. Bovendien kon van de 13% contracten die op vervaldag komen in 2013, vandaag reeds meer dan 70% verlengd worden.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

WDP kocht in maart 2012 de Lake Side Portfolio voor een bedrag van 105 miljoen euro. Het betreft in totaal acht gebouwen op toplocaties in Nederland, die allemaal voor 100% verhuurd zijn aan

⁶ Wanneer in de berekening van de schuldgraad per 31 december 2012 rekening gehouden wordt met de verwachte realisatie in 2013 van de verkoop van de 'Activa bestemd voor verkoop' voor een bedrag van 34,6 miljoen euro, dan bedraagt de pro forma schuldgraad 54,8%.

⁷ 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 1.095,2 miljoen euro tegenover 922,4 miljoen euro eind 2011.

⁸ De intrinsieke waarde (exclusief IAS 39-resultaat en vóór winstuitkering van het lopende boekjaar) is het eigen vermogen per aandeel waarbij enkel de som van de schattingen van de individuele panden in rekening wordt gebracht en is geen waardering van WDP in zijn totaliteit.

⁹ Deze vooruitzichten zijn 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 zonneshijns.

kwaliteitshuurders, met langetermijncontracten van gemiddeld 12,5 jaar. De overdracht van de gebouwen gebeurde gefaseerd in de loop van 2012. De zes reeds afgewerkte gebouwen werden eind april aan de portefeuille toegevoegd. De twee resterende projecten werden na afwerking begin oktober verworven. De initiële jaarlijkse huurinkomsten van deze portefeuille bedragen 8,2 miljoen euro en worden jaarlijks geïndexeerd.¹⁰

Op 21 september 2012 realiseerde WDP de verwerving van een site te Londerzeel voor 3,4 miljoen euro. De verwerving gebeurde via een partiële splitsing en de betaling via de uitgifte van nieuwe WDP-aandelen. Het betreft een strategische site van 30.000 m² met directe toegang tot de A12 en een mooi herontwikkelingspotentieel.¹¹

Op 3 oktober 2012 ondertekende WDP een koopovereenkomst voor de aankoop van een logistiek pand te Veghel (Nederland) voor een bedrag van ongeveer 9 miljoen euro. Deze site is aanpalend aan de bestaande site van WDP te Veghel en is eveneens verhuurd aan Kuehne + Nagel. Zo ontstaat hier een strategische site van circa 100.000 m². Dit pand vormde een uitbreiding op de aankoop van de Lake Side Portfolio die gefaseerd plaatsvond in de loop van 2012.¹²

Eind oktober 2012 finaliseerde WDP het aankoopproces voor de verwerving van de controle over de vennootschap Aedess bvba, eigenaar van een logistiek pand van 20.000 m², voor een bedrag van 8,5 miljoen euro. Het pand is gelegen op een strategische locatie in de haven van Antwerpen te Zwijndrecht, tussen de Kennedy- en de Liefkenshoektunnel. De grond wordt gehuurd via een lange termijn concessieovereenkomst en biedt een mogelijkheid tot uitbreiding met circa 20.000 m². Vandaag is de bebouwde oppervlakte op korte termijn verhuurd aan Van Moer Group, een internationaal transportbedrijf. In het kader van de behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging, en het nastreven van synergie-effecten binnen de WDP-groep, fuseerde WDP vlak voor jaareinde 2012 met haar 100% dochtervennootschap Aedess bvba.¹³

Eind november 2012 heeft WDP het distributiecentrum te Barneveld in Nederland overgenomen voor 26 miljoen euro van Pon Onroerend Goed BV. De verkoper werkt momenteel aan een volledige renovatie en nieuwbouw van deze locatie die zal worden opgeleverd in juni 2013. Een Pon werkmaatschappij is huurder van de site voor een totaal van ruim 30.000 m².¹⁴

WDP kondigde eerder aan in onderhandeling te zijn¹⁵ voor de verkoop van zeven kleinere, niet-strategische sites binnen de Belgische portefeuille voor een totaal bedrag van 20,1 miljoen euro - in lijn met de laatste fair value. Ondertussen werden in de loop van 2012 drie sites, respectievelijk te Doornik, Sint-Niklaas en Sint-Katelijne-Waver verkocht voor een bedrag van 10,4 miljoen. WDP verwacht de vier resterende sites te Aalst (3) en te Wieze (1) te verkopen in 2013.

¹⁰ Zie persberichten van 22 maart 2012 en 25 april 2012.

¹¹ Zie persberichten van 23 juli 2012 en 21 september 2012.

¹² Zie persbericht van 3 oktober 2012.

¹³ Zie persbericht van 8 november 2012.

¹⁴ Zie persbericht van 3 december 2012.

¹⁵ Zie persbericht van 15 februari 2012.

Vanuit strategisch oogpunt werd in het najaar van 2012 beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. Deze transactie past in de strategie van WDP om haar positie in haar kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië. De transactie van de Tsjechische vastgoedportefeuille behelst een totale waarde van circa 25 miljoen euro, volledig in lijn met de laatste fair value. De closing van de transactie (onder een aantal gebruikelijke voorwaarden, waaronder financiering) is voorzien uiterlijk 1 april 2013.¹⁶ Momenteel staat dus een bedrag van 34,6 miljoen euro aan 'Activa bestemd voor verkoop' in de balans genoteerd.

2.3. Projecten

In februari 2012 werd in Mollem (Asse) een gekoeld magazijn van 3.200 m² opgeleverd en in gebruik genomen door de internationale zuivelgroep Lactalis SA. Dit is het eerste 'full led'-magazijn in België, waarbij zowel de binnen- als de buitenverlichting uitsluitend met ledlampen gebeurt. WDP versterkt met dit proefproject zijn leidinggevende rol op het vlak van duurzaam ondernemen.¹⁷

Nadat een huurcontract werd afgesloten met Arrow Electronics, werd in Venlo de afwerking van de resterende 15.000 m² voltooid op het einde van het tweede kwartaal van 2012.¹⁸

Het project te Schiphol werd in het derde kwartaal van 2012 opgeleverd. Rapid Logistics, een onderneming gespecialiseerd in luchthavengebonden logistiek in de regio Schiphol, is huurder van de nieuwe site, met een huurovereenkomst van tien jaar vast. De aanwezigheid in een topregio zoals Schiphol, een strategische nichemarkt, bevestigt de positie van WDP als referentiespeler in de sector van logistiek vastgoed in Nederland. Ondertussen werd voor dit project bovendien een BREEAM 'Very Good' certificaat ontvangen.

In Ternat werd in het vierde kwartaal de herontwikkeling van de site gerealiseerd na het afsluiten van verschillende huurcontracten met onder andere ATS en bpost, dat hier een regionaal verdeelcentrum van 2.500 m² heeft gevestigd. Hiermee is 90% van de beschikbare oppervlakte verhuurd.

In Willebroek werd de bestaande site – die gezien zijn ligging langs de A12 vooral een logistieke toekomst heeft – uitgebreid met een nieuwbouwproject van 15.000 m² voor Distrilog. Aangezien deze onderneming hier al sinds eind 2007 20.000 m² huurt, is de site uitgegroeid tot een strategische logistieke topsite met een bebouwde oppervlakte van 35.000 m², volledig verhuurd aan Distrilog voor lange termijn. Voor de nieuwe WDP-site in Willebroek wordt de BREEAM-kwalificatie 'Very Good' geambieerd.

¹⁶ Zie persbericht van 13 november 2013.

¹⁷ Zie persbericht van 15 februari 2012.

¹⁸ Zie persbericht van 26 maart 2012.

2.4. Duurzaamheid

In de loop van 2012 werden zonnepaneleninstallaties geïnstalleerd op de daken van vier bijkomende sites in België voor een totaal van 1,2 MWp ('megawattpiek') en een totale investering van 2,4 miljoen euro (inclusief dakrenovaties). Tevens werden PV-projecten gerealiseerd op de twee recent opgeleverde nieuwbouwprojecten in Oarja in Roemenië voor een totaal vermogen van 0,6 MWp en een totale investering van 1,1 miljoen euro¹⁹. Momenteel heeft WDP een totaal geïnstalleerd vermogen van 16 MWp aan zonnepanelen. Tevens werden een aantal panden ingericht met energiezuinige verlichting ter reductie van het elektriciteitsgebruik van de huurders.

2.5. Beheer van de financiële middelen

In 2012 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 175 miljoen euro netto (circa 185 miljoen euro investeringen minus 10 miljoen euro gerealiseerde verkopen)²⁰. Daarbij werd op voorhand een gepaste financieringsstrategie uitgetekend. Zo werd van de circa 175 miljoen euro netto aan kapitaaluitgaven circa 70 miljoen euro gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via het keuzedividend, de partiële splitsing van Immo Weversstraat, de 'Lake Side bis'-transactie en de gereserveerde winsten) en het saldo via nieuwe schulden. Bovendien werd geanticipeerd op de vervaldagen van de kredieten in 2013. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen gehandhaafd.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2012 achtereenvolgens als volgt:

- Verhoging van het kredietpakket bij ABN AMRO met 20 miljoen euro²¹

De in 2011 opgestarte samenwerking met ABN AMRO, ter ondersteuning van de verdere groei van WDP in Nederland, werd in april versterkt met een verhoging van het kredietpakket met 20 miljoen euro tot 125 miljoen euro (100+25).

- Keuzedividend ten belope van 22 miljoen euro²²

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 73% 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 22,4 miljoen euro door middel van de creatie van 622.013 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 36,00 euro. Deze fondsen werden onmiddellijk ingezet ter financiering van de aankoop van de Lake Side Portfolio waarvan de overdracht eind april 2012 plaatsvond.

¹⁹ Op basis van 100% van de investering. WDP is 51% eigenaar binnen de 51/49 joint operation WDP Development RO.

²⁰ Exclusief de in uitvoering zijnde verkopen in België en Tsjechië voor een bedrag van 34,6 miljoen euro (zie 2.2. Acquisities en desinvesteringen)

²¹ Zie persbericht van 25 april 2012.

²² Zie persbericht van 25 april 2012.



- De toekenning van een nieuwe lening van 15 miljoen euro door Triodos Bank²³

In het kader van zijn groeiplannen en continue focus op duurzaamheid, sloot WDP in augustus een nieuwe financieringsovereenkomst met Triodos Bank, die specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten. Het bilaterale bullet investeringskrediet van 15 miljoen euro op zes jaar werd aangewend ter financiering van het BREEAM-project te Schiphol.

- Verwerving site te Londerzeel tegen betaling in nieuwe WDP-aandelen voor 3 miljoen euro²⁴

Eind september 2012 keurde de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders de verwerving via partiële splitsing van een site van Immo Weversstraat te Londerzeel goed, voor een bedrag van 3,4 miljoen euro. Dit leidde tot een kapitaalverhoging voor WDP van 3,4 miljoen euro en de uitgifte van 84.226 nieuwe aandelen WDP aan een emissieprijs van (afgerond) 40,37 euro per aandeel.

- Versterking eigen vermogen met 30 miljoen euro via 'Lake Side bis'-transactie²⁵

Begin oktober 2012 verwezenlijkte WDP de verwerving van de drie resterende sites binnen de Lake Side Portfolio via de 'Lake Side bis'-transactie. De transactie heeft geleid tot de verwerving van de drie resterende panden binnen de Lake Side Portfolio (met name de sites te Roosendaal, Beek en de extra aankoop te Veghel). De verrichting gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen WDP. De nieuwe aandelen werden uitgegeven naar aanleiding van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 30,0 miljoen euro via uitgifte van 736.932 nieuwe aandelen WDP aan een prijs van 40,75 euro per aandeel.

- Verhoging van het kredietpakket bij KBC Bank met 10 miljoen euro²⁶

De samenwerking met KBC Bank werd in het kader van de expansie van WDP versterkt via een uitbreiding van het bestaande kredietpakket met 10 miljoen euro.

- Nieuw krediet bij Banque LBLux van 25 miljoen euro²⁷

Begin november 2012 ondertekende WDP een nieuwe financieringsovereenkomst met Banque LBLux. Deze kredietlijn betreft een bullet lening van 25 miljoen euro met een looptijd van vijf jaar. Hierdoor kon WDP de financieringsbasis verbreden ter ondersteuning van de verdere groei.

²³ Zie persbericht van 22 augustus 2012.

²⁴ Zie persberichten van 23 juli 2012 en 21 september 2012.

²⁵ Zie persberichten van 3 oktober 2012, 4 oktober 2012 en 9 oktober 2012.

²⁶ Zie persbericht van 8 november 2012.

²⁷ Zie persbericht van 8 november 2012.

2.6. Feiten na balansdatum

WDP kon begin januari 2013 het financieringspakket van 125 miljoen euro bij ABN AMRO verlengen. Zo kon de bestaande bullet lening van 100 miljoen euro met initiële vervaldag in april 2013 verlengd worden voor bedragen van respectievelijk 25 miljoen euro en 75 miljoen euro met één respectievelijk twee jaar. Daarnaast omvat het pakket ook een kortetermijnkredietfaciliteit van 25 miljoen euro, die tevens werd bevestigd, ter voorfinanciering van de verdere groei van WDP in Nederland. Op deze manier kon WDP reeds op een proactieve manier alle langetermijnschulden met een vervaldag in 2013 herfinancieren.²⁸

Bij de start van 2013 kon WDP ook de volgende projecten op de bestaande grondreserves concreet vorm geven:

- In Nijvel kon WDP met GLS, marktleider en een referentie op het vlak van distributie van pakjes en paletten, een package deal afsluiten voor de verkoop van een deel van de bestaande grond, namelijk 2 ha op een totaal van 5 ha, en de bouw van een cross-dock magazijn van 4.000 m² op basis van een langdurig huurcontract. Het segment van cross-dock magazijnen groeit binnen de logistieke sector omwille van het toenemend succes van e-commerce.
- In Zwijndrecht in de Antwerpse haven kan WDP het uitbreidingspotentieel van 20.000 m² realiseren door een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten met Van Moer Group, die tevens huurder is van het bestaande pand.
- In Aalst zal de bestaande site van Tech Data met 3.000 m² worden uitgebreid tezamen met een verlenging van het bestaande huurcontract.

WDP voorziet een additionele investeringskost voor deze projecten van 11 miljoen euro en verwacht deze allemaal te kunnen opleveren tegen jaareinde 2013. Het beoogde rendement op de totale investering bedraagt minimaal 8%.

²⁸ Zie ook '3.5. Financiële positie'.

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over 2012 bedraagt 52,1 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 17,6% tegenover het resultaat van 44,3 miljoen euro in 2011. Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2011 en 2012 naar aanleiding van onder andere de strategische acquisities in Nederland, de oplevering van voorverhuurde projecten en de verhoogde bezettingsgraad. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 3,67 euro, tegenover 3,42 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode²⁹. De gerealiseerde cumulatieve stijging van 18% over de twee boekjaren 2011-12 leidt ertoe dat WDP ruimschoots op schema zit om de vooropgestelde 20% winstgroei over 2011-2013 te realiseren en een nieuw groeiplan geformuleerd kan worden.

Wanneer rekening gehouden wordt met 'verwatering' door de nieuw uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend, de partiële splitsing van Immo Weversstraat en de (indirecte) inbreng in natura van drie sites via de 'Lake Side bis'-transactie, komt het netto courant resultaat van 2012 op 3,45 euro per aandeel³⁰.

Op basis van de robuuste stijging van het netto courant resultaat, is de zaakvoerder van WDP voornemens aan de Algemene Vergadering voorstellen om over 2012 een totaaldividend uit te keren van 3,10 euro bruto of 2,33 euro netto per aandeel³¹ onder de vorm van een keuzedividend waarvan de modaliteiten bekend gemaakt zullen worden op de Algemene Vergadering op 24 april 2013. Dit betekent een stijging met 5,4% tegenover het niveau van 2,94 euro bruto van vorig jaar.

²⁹ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2012 bedraagt 14.194.272, rekening houdende met de creatie van 622.013 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend, 84.226 als gevolg van de partiële splitsing van Immo Weversstraat en 736.932 via de 'Lake Side bis'-transactie.

³⁰ Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen over 2012 bedraagt 15.081.692.

³¹ Rekening houdende met de bevrijdende roerende voorheffing van 25%.

3.2. Kerncijfers

Kerncijfers	31-12-2012	31-12-2011
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen EUR)	1.163,1	989,4
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) (%) ¹	8,17%	8,27%
Nettohuurrendement (EPRA) (%) ²	7,42%	7,53%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste verval dag) (j) ³	7,2	7,2
Bezettingsgraad (%) ⁴	97,3%	96,7%
Like-for-like huurgroei (%) ⁵	2,3%	2,8%
Operationele marge (%) ⁶	91,3%	91,7%
Financieel		
Schuldgraad (%) ⁷	56,1%	55,1%
Interest Coverage Ratio (x) ⁸	3,4x	3,1x
Gemiddelde kost van de schulden (%)	3,63%	3,95%
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (j)	2,7	3,5
Gemiddelde resterende looptijd lange termijn kredietfaciliteiten (j)	3,6	4,1
Hedge ratio (%) ⁹	78%	76%
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (j) ¹⁰	5,8	6,3
Resultaat (in miljoen EUR)		
Vastgoedresultaat	81,3	69,1
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	73,4	63,3
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-21,3	-18,9
Netto courant resultaat	52,1	44,3
Resultaat op de portefeuille	1,7	2,7
IAS 39-resultaat	-18,5	-17,3
Nettoresultaat	35,3	29,7
Gegevens per aandeel (in EUR)		
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2, 11}	3,67	3,42
Resultaat op de portefeuille	0,12	0,21
IAS 39-resultaat	-1,30	-1,34
Nettoresultaat	2,49	2,29
NAV (IFRS) ¹¹	29,85	29,43
NAV (EPRA) ^{2, 11}	34,64	33,35
NNNAV (EPRA) ²	29,85	29,43

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 bedrijfsmarge of operationele marge, bekomt men door het nettovastgoedresultaat 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 voor door het resultaat op de portefeuille' gedeeld door 'intrestkosten - geïnde intresten & dividenden - vergoeding voor financiële leasings & soortgelijke'.

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

¹⁰ Resterende looptijd van de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

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

3.3. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2012

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* over 2012 bedraagt 81,3 miljoen euro, een stijging met 17,7% tegenover vorig jaar (69,1 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in voornamelijk België en Nederland via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Anderzijds is deze stijging ook het gevolg van interne groei door de verhoging van de bezettingsgraad en de indexatie van de huurinkomsten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar gestegen met 2,3%. Dit resultaat omvat tevens 6,3 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,2 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar). Tot slot omvat dit resultaat ook een aantal éénmalige elementen, gerealiseerd in het vierde kwartaal voor een totaal bedrag van 0,6 miljoen euro.

Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat* (voor het resultaat op de portefeuille) bedraagt 74,3 miljoen euro in 2012, een stijging met 17,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (63,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 4,9 miljoen euro over het boekjaar 2012, een stijging met 0,6 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2011. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de bedrijfsmarge³² gedurende 2012 91,3% bedraagt – vergelijkbaar met 2011 (91,7%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het *financieel resultaat* (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -21,3 miljoen euro over 2012, een toename tegenover vorig jaar (-18,9 miljoen euro) met inbegrip van een stijging van de totale financiële schulden tot 660 miljoen euro ten opzichte van 549 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% gedurende 2012 tegenover 4,0% in 2011. Deze daling is het gevolg van enerzijds het actief beheer van de rente-indekkingen en anderzijds de daling van de intrestvoeten op de internationale financiële markten.

³² De bedrijfsmarge (of operationele marge), bekomt men door het netto vastgoedresultaat te delen door het vastgoedresultaat.

Resultaat op de portefeuille

Het *resultaat op de portefeuille* over het volledige boekjaar 2012 bedraagt +1,7 miljoen euro of +0,12 euro per aandeel³³. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +2,7 miljoen euro of +0,21 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2012: België (+4,5 miljoen euro), Nederland (+0,0 miljoen euro), Frankrijk (-2,1 miljoen euro), Tsjechië (-0,4 miljoen euro) en Roemenië (-0,2 miljoen euro).

IAS 39-resultaat³⁴

De impact van het *IAS 39-resultaat* bedraagt -18,5 miljoen euro of -1,30 per aandeel in de loop van 2012 (tegenover -17,3 miljoen euro of -1,34 per aandeel in 2011). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2012 als gevolg van de sterke daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2012.

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 2012 van 35,3 miljoen euro (in vergelijking met 2011 waar dit 29,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 35,3 miljoen euro en het netto courant resultaat van 52,1 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat), licht gecompenseerd door de positieve variatie van de reële waarde van de portefeuille (zie supra).

3.4. Balans

Verdere toelichting bij de balans van 31 december 2012

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (fair value³⁵) van de vastgoedportefeuille van WDP

³³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 14.194.272 gedurende 2012.

³⁴ 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.

conform IAS 40, op 31 december 2012 1.095,2 miljoen euro tegenover 922,4 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 zonnepanelen³⁶, stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.163,1 miljoen euro in vergelijking met 989,4 miljoen euro eind 2011.

Deze waarde van 1.163,1 miljoen euro omvat voor 1.048,1 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 7,2 miljoen euro met projecten te Anderlecht en Nijvel in België enerzijds en Ridderkerk 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 39,9 miljoen euro. De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2012 gewaardeerd tegen een fair value van 67,9 miljoen euro. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek 'andere materiële vaste activa'.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een bruto huurrendement (yield) van 8,0%³⁷. Het bruto huurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,2%.

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	62	27	8	5	1	103
Bruto verhuurbare oppervlakte (m ²)	1.159.577	662.225	150.113	39.356	6.879	2.018.150
Grond (m ²)	2.417.414	1.007.977	376.174	131.224	860.977	4.793.766
Fair value (in miljoen EUR)	600,7	363,7	80,6	24,9	25,2	1.095
% van de totale fair value	55%	33%	8%	2%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2012	0,7%	0,0%	-2,6%	-1,5%	-0,6%	0,2%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,5%	1,3%	8,4%	0,0%	0,0%	2,9%
Gemiddelde looptijd tem de eerste verval dag (j) ²	5,2	8,9	3,0	2,9	8,9	6,4
WDP bruto huurrendement ³	7,7%	8,7%	8,8%	10,5%	9,3%	8,2%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,7%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,7%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,0%	7,9%	7,6%	9,7%	9,0%	7,4%

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

² Exclusief zonnepanelen.

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

³⁵ Voor de precieze waarderingmethodologie verwijzen we naar het BEAMA persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

³⁶ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingmodel.

³⁷ 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).

Intrinsieke waarde

De *intrinsieke waarde* per aandeel (exclusief het IAS 39-resultaat) bedraagt 34,52 euro per 31 december 2012. Dit betekent een stijging van 1,28 euro tegenover een intrinsieke waarde van 33,24 euro op 31 december 2011. De intrinsieke waarde inclusief IAS 39-resultaat bedraagt 29,85 euro per aandeel op 31 december 2012.

3.5. Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2012 gestegen van 548,7 miljoen euro per 31 december 2011 tot 659,9 miljoen euro per eind december 2012. 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 561,3 miljoen naar 670,7 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.018,9 miljoen tot 1.196,4 miljoen euro. Hierdoor bleef de schuldgraad quasi stabiel in de loop van 2012, namelijk 56,1%³⁸ per eind december 2012 in vergelijking met 55,1% per eind december 2011.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2012 bedraagt 2,7 jaar³⁹. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnskredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 3,6 jaar⁴⁰. Op 31 december 2012 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 75 miljoen euro⁴¹. Daarnaast kan WDP beschikken over een kortetermijnskredietfaciliteit 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 2013, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds volledig proactief verlengd⁴². De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 3,6% in 2012. De interest coverage ratio⁴³ is gelijk aan 3,4x voor 2012 tegenover 3,1x in 2011. De financiële schulden zijn voor 513 miljoen euro ingedeekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en) met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,8 jaar, wat een indekkingsgraad impliceert van 78%.

³⁸ Wanneer in de berekening van de schuldgraad per 31 december 2012 rekening gehouden wordt met de verwachte realisatie in 2013 van de verkoop van de 'Activa bestemd voor verkoop' voor een bedrag van 34,6 miljoen euro, dan bedraagt de pro forma schuldgraad 54,8%.

³⁹ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door jaarlijks revolverende backup faciliteiten.

⁴⁰ 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 langetermijnskredieten 4,2 jaar.

⁴¹ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.

⁴² Zie ook '2.6. Feiten na balansdatum'

⁴³ Gedefinieerd als 'operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille' gedeeld door 'intrestkosten – geïnde intresten en dividenden – vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke'.

4. Vooruitzichten

Vooruitzichten 2013

WDP verwacht in 2013 een verdere stijging van het netto courant resultaat. Het netto-investeringsvolume van circa 175 miljoen euro gerealiseerd in 2012, zal tijdens het boekjaar 2013 volledig bijdragen aan het resultaat. Er wordt tevens uitgegaan van verdere groei, waarbij het investeringspotentieel dat gecreëerd wordt door de geplande verkopen⁴⁴, 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 2013 komen 13% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds meer dan 70% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale bezettingsgraad van 96% voor 2013.

Dit in acht genomen, verwacht WDP voor 2013 een stijging van het netto courant resultaat tot minimaal 60 miljoen euro⁴⁵ of minimaal 3,85 euro per aandeel. Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend te laten stijgen met 5% tot 3,25 euro bruto per aandeel.

Nieuw groeiplan 2013-16

WDP wil zo verder blijven groeien in dimensie én winstgevendheid via een uitbreiding van haar portefeuille voornamelijk in de kernmarkten in België en Nederland, aangevuld door Noord-Frankrijk en de logistieke groeiemarkt Roemenië. Binnen deze context beoogt WDP de volgende vier boekjaren, 2013-16, een uitbreiding van haar portefeuille te realiseren met 50% tot circa 1,8 miljard euro. Deze groei zal verlopen via acquisities en nieuwe projecten op bestaande en/of nieuwe gronden. Daarnaast bekijkt WDP investeringsopportuniteiten om haar CO₂-neutraliteitsambitie op middellange termijn kracht bij te zetten. Zowel alternatieve energiebronnen als projecten ter reductie van het energieverbruik binnen de bestaande portefeuille worden overwogen.

Bij deze beoogde groei staat de creatie van aandeelhouderswaarde voorop. Het nieuwe strategische groeiplan 2013-16 heeft tot doelstelling een cumulatieve groei van het netto courant resultaat per aandeel te realiseren van 20- 25% tot 4,40-4,60 euro over deze vierjarige periode.⁴⁶ Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden. 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.

⁴⁴ Zie '2.2. Acquisities en desinvesteringen'.

⁴⁵ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

⁴⁶ 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 zonneshijn.



WDP
warehouses with brains

PERSBERICHT
Woensdag 13 februari 2013, 07u00

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 semi-industrieel en logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ongeveer 2,0 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ongeveer 100 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Frankrijk, Nederland en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.be.

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

'De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die afgesloten werden door de Raad van Bestuur.'



FINANCIËLE OVERZICHTEN - Kerncijfers 31 december 2012 – analytisch (resultaten en balans)

Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)	2012.DEC	2011.DEC	2010.DEC
Netto courant resultaat			
Huuriinkomsten, min de met huur verbonden kosten	75.384	63.103	57.985
Opbrengsten van zonne-energie	6.275	6.209	5.029
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-324	-218	-349
Vastgoedresultaat	81.335	69.094	62.665
Vastgoedkosten	-2.149	-1.403	-1.285
Algemene kosten van de vennootschap	-4.914	-4.362	-3.831
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	74.273	63.329	57.549
Financieel resultaat excl. IAS 39-resultaat	-21.312	-18.917	-18.485
Belastingen op netto courant resultaat	-534	-87	-864
Latente belastingen op netto courant resultaat	-355	-58	823
Netto courant resultaat	52.072	44.268	39.023
Resultaat op de portefeuille*			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	1.757	3.399	-5.538
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	101	17	-69
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-115	-708	1.442
Resultaat op de portefeuille	1.742	2.708	-4.165
IAS 39-resultaat			
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-18.488	-17.272	-2.256
IAS 39-resultaat	-18.488	-17.272	-2.256
NETTORESULTAAT	35.326	29.704	32.602
Kernratio's			
<i>in EUR</i>			
Netto courant resultaat / aandeel**	3,67	3,42	3,11
Resultaat op de portefeuille / aandeel**	0,12	0,21	-0,33
IAS 39-resultaat / aandeel**	-1,30	-1,34	-0,18
Nettoresultaat / aandeel***	2,49	2,29	2,60
Netto courant resultaat / aandeel**	3,45	3,25	3,11
Voorgestelde uitkering	46.753.245	40.052.245	36.864.818
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)****	89,8%	90,5%	94,5%
Brutodividend / aandeel	3,10	2,94	2,94
Nettodividend / aandeel	2,33	2,32	2,50
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.081.692	13.638.521	12.533.938
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.194.272	12.958.501	12.533.938
<i>* 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.</i>			
<i>** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.</i>			
<i>*** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.</i>			
<i>**** Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op statutaire basis van WDP Comm. VA.</i>			



Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)	Q4/2012	Q3/2012	Q2/2012	Q1/2012
Netto courant resultaat				
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	20.248	19.292	18.725	17.119
Opbrengsten van zonne-energie	694	2.343	2.278	960
Anderen bedrijfsopbrengsten / kosten	195	-239	-137	-143
Vastgoedresultaat	21.137	21.396	20.867	17.936
Vastgoedkosten	-640	-497	-549	-463
Algemene kosten van de vennootschap	-1.251	-1.230	-1.202	-1.231
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	19.247	19.669	19.115	16.242
Financieel resultaat excl. IAS 39-resultaat	-5.615	-5.565	-5.116	-5.016
Belastingen op netto courant resultaat	-57	-334	-63	-80
Latente belastingen op het netto courant resultaat	-318	-7	-15	-16
Netto courant resultaat	13.256	13.763	13.922	11.131
Resultaat op de portefeuille				
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	482	732	302	241
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	103	-2		-1
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-43	-84	-12	24
Resultaat op de portefeuille	542	645	289	265
IAS 39 resultaat				
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39 impact)	-1.594	-5.015	-7.743	-4.136
Latente belastingen op herwaardering IRS'en				
IAS 39 resultaat	-1.594	-5.015	-7.743	-4.136
NETTO RESULTAAT	12.204	9.394	6.469	7.260
Kernratio's (in EUR)				
Netto courant resultaat / aandeel*	0,88	0,96	0,98	0,82
Netto courant resultaat / aandeel**	0,88	0,96	1,01	0,82
Resultaat op de portefeuille / aandeel**	0,04	0,05	0,02	0,02
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.081.692	14.344.800	14.260.534	13.638.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.009.601	14.268.777	13.850.416	13.638.521

* Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

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



Geconsolideerde balans (in EUR x 1.000)	2012.DEC	2011.DEC	2010.DEC
Immateriële vaste activa	213	310	422
Vastgoedbeleggingen	1.060.615	908.089	821.511
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	69.018	68.185	65.773
Financiële vaste activa	11.396	11.418	12.535
Vorderingen financiële leasing			107
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.580	4.408	6.150
Vaste activa	1.146.822	992.410	906.498
Activa bestemd voor verkoop	34.564	14.310	2.850
Vorderingen financiële leasing			88
Handelsvorderingen	8.393	6.649	7.812
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.458	1.431	1.824
Kas en kasequivalenten	1.801	1.704	1.209
Overlopende rekeningen	2.388	2.380	2.100
Vlottende activa	49.604	26.474	15.883
Totaal activa	1.196.425	1.018.884	922.381
Kapitaal	117.349	106.336	97.853
Uitgiftepremies	138.428	94.168	63.961
Reserves	159.078	171.127	176.870
Nettoresultaat van het boekjaar	35.326	29.704	32.602
Eigen vermogen	450.181	401.334	371.286
Langlopende verplichtingen	554.473	477.594	411.691
- Langlopende financiële schulden	481.446	422.536	373.415
- Andere langlopende verplichtingen	73.027	55.058	38.276
Kortlopende verplichtingen	191.771	139.956	139.404
- Kortlopende financiële schulden	178.418	126.187	127.001
- Andere kortlopende verplichtingen	13.353	13.770	12.403
Verplichtingen	746.244	617.550	551.095
Totaal passiva	1.196.425	1.018.884	922.381
Kernratio's			
<i>In EUR</i>			
NAV* / aandeel	29,85	29,43	29,62
NAV* (excl. IAS 39-resultaat) / aandeel	34,52	33,24	32,58
Koers van het aandeel	47,24	37,06	36,65
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV* (exclusief IAS 39-resultaat)	36,84%	11,50%	12,48%
<i>In EUR x 1.000</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	1.163.088	989.398	886.369
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	670.686	561.296	509.105
Balans totaal	1.196.425	1.018.884	922.381
Schuldgraad**	56,06%	55,09%	55,19%

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

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



FINANCIËLE OVERZICHTEN - Balans en Resultatenrekening 31 december 2012 –IFRS

Resultatenrekening (in EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011
Huurinkomsten	75.897	63.752
Met huur verbonden kosten	-513	-649
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	75.384	63.103
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.033	5.159
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.267	-5.946
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7.185	6.778
Vastgoedresultaat	81.335	69.094
Technische kosten	-1.396	-1.278
Commerciële kosten	-579	-271
Beheerskosten vastgoed	-174	146
Vastgoedkosten	-2.149	-1.403
Operationeel vastgoedresultaat	79.186	67.691
Algemene kosten van de vennootschap	-4.914	-4.362
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	74.272	63.329
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	101	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.757	3.399
Operationeel resultaat	76.130	66.745
Financiële inkomsten	794	1.365
Netto intrestkosten	-21.991	-20.066
Andere financiële kosten	-115	-216
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-18.488	-17.272
Financieel resultaat	-39.800	-36.189
Resultaat voor belastingen	36.330	30.556
Belastingen	-1.004	-852
Nettoresultaat	35.326	29.704
Aantal aandelen	14.194.272	12.958.501
Netto resultaat per aandeel (in EUR)*	2,49	2,29
Nettoresultaat	35.326	29.704
Andere elementen van globaal resultaat na belasting	-1.691	-1.480
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-1.691	-1.302
Wisselkoersverschillen	0	-178
Totaalresultaat van het boekjaar	33.635	28.224
Toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep	33.635	28.224
Minderheidsbelangen	0	0

* De berekening van het netto resultaat / aandeel gebeurt op basis van het gemiddeld aantal aandelen



Balans (in EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011
Vaste activa	1.146.822	992.410
Immateriële vaste activa	213	310
Vastgoedbeleggingen	1.060.615	908.089
Andere materiële vaste activa	69.018	68.185
Financiële vaste activa	11.396	11.418
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.580	4.408
Vlottende activa	49.604	26.474
Activa bestemd voor verkoop	34.564	14.310
Handelsvorderingen	8.393	6.649
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.458	1.431
Kas en kasequivalenten	1.801	1.704
Overlopende rekeningen	2.388	2.380
Totaal activa	1.196.425	1.018.884
Eigen vermogen	450.181	401.334
Kapitaal	117.349	106.336
Uitgiftepremies	138.428	94.168
Reserves	159.078	171.126
Nettoresultaat van het boekjaar	35.326	29.704
Verplichtingen	746.244	617.550
Langlopende verplichtingen	554.473	477.594
Vorzieningen	1.071	1.112
Langlopende financiële schulden	481.446	422.536
Andere langlopende financiële verplichtingen	69.838	51.978
Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	2.118	1.968
Kortlopende verplichtingen	191.771	139.956
Kortlopende financiële schulden	178.418	126.187
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.274	10.225
Andere kortlopende verplichtingen	1.178	2.348
Overlopende rekeningen	1.901	1.196
Totaal passiva	1.196.425	1.018.884

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 voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren.

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