



**PERSBERICHT**  
**Woensdag 8 mei 2013, 07u00**  
Gereguleerde informatie

## **TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.01.2013 – 31.03.2013**

- **Het netto courant resultaat<sup>1</sup> over Q1 2013 bedraagt 13,8 miljoen euro en 0,92 euro per aandeel, wat een stijging per aandeel inhoudt van 12,3% ten opzichte van Q1 2012, conform de verwachtingen voor het lopende boekjaar.**
- **WDP bevestigt haar ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2013 van 60 miljoen euro of 3,85 euro per aandeel.**

### **1. Samenvatting**

- Netto courant resultaat over Q1 2013 van 13,8 miljoen euro, een stijging met 24,2% in vergelijking met Q1 2012 (11,1 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel<sup>2</sup> over Q1 2013 stijgt met 12,3% tot 0,92 euro tegenover 0,82 euro in Q1 2012.
- De bezettingsgraad<sup>3</sup> bedraagt op 31 maart 2013 97,1%, tegenover 97,3% per einde 2012. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,1 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 maart 2013 bedraagt de schuldgraad 54,8% tegenover 56,1% per 31 december 2012. De reële waarde van de portefeuille<sup>4</sup> bedraagt 1.165,5 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.
- De intrinsieke waarde<sup>5</sup> van het aandeel WDP op 31 maart 2013 bedraagt 35,41 euro, tegenover 34,52 euro op 31 december 2012.

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

<sup>2</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.081.692 gedurende Q1 2013.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 1.098,2 miljoen euro tegenover 1.095,2 miljoen euro eind 2012.

- De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP opteerde er in april 2013 voor om opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. De aandeelhouders kunnen tot en met 21 mei 2013 hun keuze bekendmaken bij hun financiële instelling.
- Bevestiging van de ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2013 van 60 miljoen euro of 3,85 euro per aandeel. Dit zou moeten toelaten om het dividend voor 2013 te laten stijgen met 5% tot 3,25 euro bruto per aandeel.

## 2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q1 2013

### 2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet gedurende het eerste kwartaal van 2013 het hoge niveau van bezettingsgraad (97,3% op het einde van 2012) te handhaven. Op 31 maart 2013 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,1%. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 13% van de huurcontracten die in 2013 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen reeds 85% verlengd worden (tegenover 70% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

### 2.2. Acquisities en desinvesteringen

Er werden geen nieuwe investeringen en desinvesteringen gerealiseerd in het eerste kwartaal van 2013. Er werd wel gestart met de bouw van verschillende nieuwe projecten in België en Roemenië (zie 2.3. *Projecten*).

WDP bezit momenteel 36,2 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop*. Het betreft hier voornamelijk de Tsjechische portefeuille voor een bedrag van circa 25 miljoen euro. WDP verwacht deze verkoop<sup>6</sup> te realiseren voor uiterlijk 30 juni 2013. De overige vijf sites te Aalst (3), Wieze (1) en Nijvel (1) voor een bedrag van 11,3 miljoen euro zullen verkocht worden voornamelijk in de tweede helft van 2013.

### 2.3. Projecten

Naar aanleiding van de gerealiseerde combinatie-oefening te Londerzeel<sup>7</sup> zijn dit voorjaar twee projecten opgestart. Enerzijds is aan de Weversstraat, na afbraak en sanering van de oude Crown-

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Zie persbericht van 13 november 2012.

<sup>7</sup> Zie persbericht van 25 maart 2013.

Baele-gebouwen, gestart met de ontwikkeling van een tailor made magazijn van 14.500 m<sup>2</sup> (voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2014) met zichtlocatie langs de A12 voor Colfridis. De lichte renovatie aan het industrieel complex aan de Nijverheidsstraat 15 voor Crown-Baele anderzijds is inmiddels afgerond. Eveneens is gestart met de voorbereiding van de afbraak en nieuwbouw aan de Nijverheidsstraat 13. Na oplevering zal Lantmännén Unibake er kunnen beschikken over een diepvriesmagazijn met 20.000 palletplaatsen.

De vrijstaande kantoorruimte te Bornem, Rijksweg 19 wordt ingericht voor Davigel. Ook wordt een gekoelde magazijnruimte op de benedenverdieping ingericht met voorziene oplevering eind juni 2013.

Aan de Tragel 47 te Aalst wordt de bestaande site van Tech Data met 3.000 m<sup>2</sup> uitgebreid (voorziene oplevering: Q4 2013), waardoor de activiteiten en de groei van de groep op deze site verder mogelijk gemaakt worden. De huurovereenkomst werd hiermee tevens verlengd en de jarenlange samenwerking succesvol bevestigd.

Voor GLS werd gestart met de bouw van een cross-dock magazijn van 4.000 m<sup>2</sup> te Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10. Dit combinatieproject voor GLS betreft een eigen ontwikkeling waarvoor WDP een deel van haar terrein verkoopt. Daarnaast zal WDP een op maat ontworpen gebouw optrekken met een huurovereenkomst voor negen jaar vast met voorziene oplevering eind 2013. WDP biedt zo de mogelijkheid aan GLS om op deze locatie haar activiteiten te optimaliseren voor lange termijn.

In de Antwerpse haven te Zwijndrecht – tussen Kennedy- en Liefkenshoektunnel –, kan WDP een uitbreidingspotentieel van 20.000 m<sup>2</sup> realiseren voor Van Moer Group, die tevens huurder is van het bestaande pand, ook 20.000 m<sup>2</sup>. De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van dit jaar. Dankzij deze samenwerking op lange termijn, kan Van Moer Group beschikken over een magazijn op maat van zijn activiteiten.

#### **2.4. Duurzaamheid**

WDP's ambitie om te evolueren naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit, wordt kracht bijgezet door de opstart van de installatie van een grondpark met zonnepanelen op de bestaande WDP-site te Sarulesti (Roemenië). Na het eerste zonnepanelenproject in Oarja, is deze installatie het tweede groene project binnen de portefeuille van WDP Development RO<sup>8</sup>.

Na oplevering van dit zonnepark, bereikt WDP een totaal geïnstalleerd vermogen van 22 MWp aan groene energie via zonnepanelen die zijn geïnstalleerd op meer dan dertig sites in België en Roemenië.

---

<sup>8</sup> WDP Development RO is een 51-49 joint operation met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

## 2.5. Beheer van de financiële middelen

Halverwege maart 2013 realiseerde WDP een succesvolle private plaatsing van obligaties<sup>9</sup> voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro met vervaldag in 2020 en een jaarlijks brutorendement van 3,82%. De netto-opbrengsten van deze uitgifte ondersteunen WDP in de realisatie van haar recent aangekondigde groeiplan 2013-16 en in de verdere diversificatie van haar financieringsbronnen. Ze zorgen bovendien voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.

## 2.6. Feiten na balansdatum

Bij de start van het tweede kwartaal van dit jaar, kon WDP reeds volgende projecten in Roemenië opstarten<sup>10</sup>:

- Inter Cars SA, onderdeel van de gelijknamige Poolse groep en een belangrijke speler in de distributie van auto- en vrachtwagenonderdelen voor Oost-Europa, wordt huurder van een nieuw te ontwikkelen logistiek magazijn op de beschikbare grond van Brasov. Dit project behelst een magazijn van 5.000 m<sup>2</sup> en is gebaseerd op een langetermijncontract van tien jaar. De oplevering is voorzien in het najaar van 2013. Meteen de start van een tweede semi-industrieel en logistiek WDP-park in Roemenië.
- Op één van haar beschikbare gronden te Sarulesti, is WDP gestart met de installatie van een grondpark voor zonnepanelen met een totaal vermogen van 6 MWp<sup>11</sup>. WDP rekent erop via deze installatie op een beschikbare grond binnen de portefeuille een intern rendement te genereren dat vergelijkbaar is met de zonnepanelenprojecten in België, rekening houdende met het feit dat WDP een contract van tien jaar kon afsluiten met Enel (een internationale leider in de energiemarkt) voor wat betreft enerzijds de verkoop van de geproduceerde groene stroom en anderzijds de aankoop van de groene stroomcertificaten.

Dit zonnepanelenproject past in WDP's ambitie om op middellange termijn te evolueren naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit en is een volgende stap in de verdere uitbouw van de portefeuille, gezien recent ook in Roemenië maatregelen ter bevordering van alternatieve energieprojecten werden goedgekeurd. Deze beide projecten, met name de investering en verhuring in Brasov tesamen met het grondpark met zonnepanelen in Sarulesti, staan voor een additionele investering van ruim 10 miljoen euro<sup>11</sup>.

In Nederland hebben WDP en Certitudo Capital een koop- en samenwerkingsovereenkomst gesloten - onder de gebruikelijke ontbindende voorwaarden - met betrekking tot de aankoop van een distributiecentrum in het midden van het land welke transactie tegen uiterlijk 30 juni 2013 zal

---

<sup>9</sup> Zie persbericht van 14 maart 2013.

<sup>10</sup> Zie persbericht van 3 mei 2013.

<sup>11</sup> Op basis van 100% van de investering. WDP is 51% eigenaar binnen de 51-49 joint operation WDP Development RO.

plaatsvinden. Het investeringsbedrag bedraagt 7,65 miljoen euro met een verwacht rendement van ca. 8%.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder heeft beslist om dit jaar aan de aandeelhouders opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. De aandeelhouders werden op de Algemene Vergadering die plaatsvond op 24 april 2013 geïnformeerd over de concrete modaliteiten van dit keuzedividend.<sup>12</sup>

De aandeelhouders hebben voor wat betreft de uitbetaling van het dividend over 2012 van (afgerond) 3,11 bruto of (exact) 2,33 euro netto aldus de keuze tussen:

- **Uitkering van het dividend in cash:**  
Coupon nr. 22 geeft recht op een dividend van (afgerond) 3,11 euro bruto of (exact) 2,33 euro netto per aandeel (na aftrek van 25% roerende voorheffing<sup>13</sup>).
- **Inbreng van het dividend tegen nieuwe aandelen WDP:**  
Op één nieuw aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van 19 coupons nr. 22 (elk ten bedrage van het nettodividend van 2,33 euro). Dit komt neer op een uitgifteprijs van 44,27 euro per aandeel (zijnde 19 x 2,33 euro = 44,27 euro).

Deze modaliteiten werden bepaald op basis van het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (*VWAP* of *Volume Weighted Average Price*) van het aandeel WDP gedurende de laatste vijf beursdagen op NYSE Euronext Brussels, met name van 17 april 2013 tot en met 23 april 2013, zijnde 49,52 euro. Aangezien de nieuwe aandelen dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2013, werd vervolgens het brutodividend van (afgerond) 3,11 euro voor het boekjaar 2012 afgetrokken, wat leidt tot een gecorrigeerde gemiddelde beurskoers van 46,41 euro. De uiteindelijke uitgifteprijs van 44,27 euro per aandeel houdt aldus een korting in van 5% ten opzichte van de gecorrigeerde gemiddelde beurskoers (berekend op basis van de *VWAP*). Gebaseerd op de slotkoers van 7 mei 2013 (het aandeel noteert ex-coupon sinds 29 april 2013) bedraagt de korting 9%.

- **Combinatie van betalingsmodaliteiten:**  
Een mix tussen een inbreng in natura van dividendrechten tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, en een betaling van het dividend in cash.

Alle bestaande aandeelhouders dienen in de periode die loopt tot en met 21 mei 2013 hun keuze bekend te maken aan hun financiële instelling om te kiezen voor een inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, een uitbetaling van het dividend in cash of een combinatie van beide voorgaande betalingsmodaliteiten. Op vrijdag 24 mei 2013 zal dan – vóór beurs

---

<sup>12</sup> Zie persbericht van 24 april 2013.

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

– de effectieve dividenduitkering plaatsvinden. De nieuw gecreëerde aandelen noteren dan direct vanaf deze datum en zijn dus ook vanaf dan onmiddellijk verhandelbaar. Op die dag zullen tevens de resultaten van het keuzedividend worden bekend gemaakt.

### **3. Financiële resultaten**

#### **3.1. Samenvatting**

Het netto courant resultaat van WDP over Q1 2013 bedraagt 13,8 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 24,2% tegenover het resultaat van 11,1 miljoen euro in Q1 2012. Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2012 naar aanleiding van onder andere strategische acquisities, voorverhuurde projecten en de consistent hoge bezettingsgraad. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 0,92 euro over het eerste kwartaal van 2013, tegenover 0,82 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode<sup>14</sup>. Deze stijging van 12,3% leidt ertoe dat WDP op schema zit om de vooropgestelde groei van het netto courant resultaat van 5% tot 3,85 euro per aandeel te realiseren.

---

<sup>14</sup> Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over Q1 2013 bedraagt 15.081.692.

## 3.2. Kerncijfers

### Kerncijfers

Operationeel	31-03-2013	31-12-2012
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen EUR)	1.165,5	1.163,1
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) (%) <sup>1</sup>	8,20%	8,17%
Nettohuurrendement (EPRA) (%) <sup>2</sup>	7,43%	7,42%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (j) <sup>3</sup>	7,1	7,2
Bezettingsgraad (%) <sup>4</sup>	97,1%	97,3%
Like-for-like huurgroei (%) <sup>5</sup>	1,7%	2,3%
Operationele marge (%) <sup>6</sup>	91,3%	91,3%

Financieel	31-03-2013	31-12-2012
Schuldgraad (%) <sup>7</sup>	54,8%	56,1%
Interest Coverage Ratio (x) <sup>8</sup>	3,7x	3,4x
Gemiddelde kost van de schulden (%)	3,52%	3,63%
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (j)	3,0	2,7
Gemiddelde resterende looptijd lange termijn kredietfaciliteiten (j)	3,6	3,6
Hedge ratio (%) <sup>9</sup>	85%	78%
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (j) <sup>10</sup>	5,8	5,8

Resultaat (in miljoen EUR)	31-03-2013	31-03-2012
Vastgoedresultaat	20,8	17,9
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	19,0	16,2
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-5,1	-5,0
Netto courant resultaat	13,8	11,1
Resultaat op de portefeuille	0,2	0,3
IAS 39-resultaat	5,1	-4,1
Nettoresultaat	19,1	7,3

Gegevens per aandeel (in EUR)	31-03-2013	31-03-2012
Netto courant resultaat (EPRA) <sup>2,11</sup>	0,92	0,82
Resultaat op de portefeuille	0,01	0,02
IAS 39-resultaat	0,34	-0,30
Nettoresultaat	1,27	0,53
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	31,07	29,93
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	35,52	34,05
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	31,06	29,93

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>3</sup> Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groene stroomcertificaten.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> De evolutie van de nettohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille. Berekend volgens de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

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

<sup>8</sup> Gedefinieerd als 'Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille' gedeeld door 'Intrestkosten' min 'Geïnde intresten en dividenden' min 'Vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke'.

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

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

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

### 3.3. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2013

#### Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 20,8 miljoen euro in het eerste kwartaal van 2013, een stijging met 16,1% tegenover dezelfde periode vorig jaar (17,9 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2012 in voornamelijk België en Nederland via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Anderzijds is deze stijging ook het gevolg van interne groei door een consistent hoge bezettingsgraad en de indexatie van de huurinkomsten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar gestegen met 1,7%. Dit resultaat omvat tevens 0,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 1,0 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 19,0 miljoen euro in het eerste kwartaal van 2013, een stijging met 17,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (16,2 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 1,8 miljoen euro over het eerste kwartaal, een stijging met 0,1 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode vorig jaar. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge<sup>15</sup> over Q1 2013 91,3% bedraagt – vergelijkbaar met Q1 2012 (90,6%).

#### Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het *financieel resultaat* (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -5,1 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2013, stabiel tegenover vorig jaar (5,0 miljoen euro) met inbegrip van de inkomsten uit de Tsjechische activa die verwerkt werden als financieel inkomen. De totale financiële schulden bedragen tot 647 miljoen euro ten opzichte van 551 miljoen euro een jaar geleden. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,5% in het eerste kwartaal van 2013 tegenover 3,6% in 2012.

#### Resultaat op de portefeuille

Het *resultaat op de portefeuille* over het eerste kwartaal van 2013 bedraagt +0,2 miljoen euro of +0,01 euro per aandeel<sup>16</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +0,3 miljoen euro of +0,02 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste kwartaal van 2013: België (-0,1 miljoen euro), Nederland (+0,4 miljoen euro), Frankrijk (-0,0 miljoen euro) en Roemenië (-0,1 miljoen euro).

<sup>15</sup> De operationele marge (of bedrijfsmarge), bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

<sup>16</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.081.692 gedurende Q1 2013.



### **IAS 39-resultaat<sup>17</sup>**

De impact van het *IAS 39-resultaat* bedraagt +5,1 miljoen euro of +0,34 euro per aandeel in de loop van het eerste kwartaal 2013 (tegenover -4,1 miljoen euro of -0,30 euro per aandeel in 2012). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 maart 2013 als gevolg van een tijdelijke opflakking van de langetermijnintrestvoeten in de loop van het eerste kwartaal van 2013.

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

### **Nettoresultaat**

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het *nettoresultaat* in het eerste kwartaal van 2013 van 19,1 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar waar dit 7,3 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 19,1 miljoen euro en het netto courant resultaat van 13,8 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat) (zie supra).

## **3.4. Balans**

### **Verdere toelichting bij de balans van 31 maart 2013**

#### **Vastgoedportefeuille**

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (fair value<sup>18</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, 1.098,2 miljoen euro op 31 maart 2013 tegenover 1.095,2 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan

---

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Voor de precieze waarderingmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>19</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 1.165,5 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.

Deze waarde van 1.165,5 miljoen euro omvat voor 1.037,9 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*), quasi stabiel tegenover de start van het boekjaar. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 17,8 miljoen euro met projecten in België te Aalst, Anderlecht, Nijvel, Londerzeel en Zwijndrecht. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Nijvel, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 42,5 miljoen euro. De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 maart 2013 gewaardeerd tegen een fair value van 67,3 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%<sup>20</sup>. 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 <sup>4</sup>	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	62	27	8	5	1	103
Bruto verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	1.159.577	662.225	150.113	39.356	6.879	2.018.150
Grond (m <sup>2</sup> )	2.417.414	1.007.977	376.174	131.224	860.977	4.793.766
Fair value (in miljoen EUR)	603,3	364,1	80,6	24,9	25,2	1.098
% van de totale fair value	55%	33%	8%	2%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende Q1 2013	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	-0,3%	0,0%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,9%	1,3%	8,4%	0,0%	0,0%	3,1%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (j) <sup>2</sup>	5,5	8,6	2,6	2,6	8,7	6,4
WDP bruto huurrendement <sup>3</sup>	7,7%	8,7%	8,8%	10,5%	9,3%	8,2%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,7%	0,0%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,7%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	7,0%	7,9%	7,7%	9,7%	9,0%	7,4%

<sup>1</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> Exclusief zonnepanelen.

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> In het najaar van 2012 werd beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP CZ. De closing van de transactie is voorzien uiterlijk 30 juni 2013.

<sup>19</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

<sup>20</sup> 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 35,41 euro per 31 maart 2013. Dit betekent een stijging van 0,89 euro tegenover een intrinsieke waarde van 34,52 euro op 31 december 2012. De intrinsieke waarde inclusief IAS 39-resultaat bedraagt 31,07 euro per aandeel op 31 maart 2013 tegenover 29,85 euro op 31 december 2012.

### **3.5. Financiële positie**

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn gedaald van 659,9 miljoen euro per 31 december 2012 tot 647,2 miljoen euro per 31 maart 2013. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, daalden van 670,7 miljoen euro naar 657,8 miljoen euro. Tegelijk bleef het balanstotaal stabiel met 1.200,5 miljoen euro tegenover 1.196,4 miljoen euro per 31 december 2012. Hierdoor daalde de schuldgraad in de loop van het eerste kwartaal van 2013, namelijk tot 54,8% per eind maart 2013 in vergelijking met 56,1% per eind december 2012.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2013 bedraagt 3,0 jaar<sup>21</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 3,6 jaar<sup>22</sup>. Op 31 maart 2013 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 100 miljoen euro<sup>23</sup>. 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. Er zijn geen vervaldagen van de langetermijnschulden in 2013. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 3,5% in het eerste kwartaal van 2013. De Interest Coverage Ratio<sup>24</sup> is gelijk aan 3,7x voor dezelfde periode tegenover 3,4x voor het volledige boekjaar 2012. Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 547 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,8 jaar, wat een indekkingsgraad impliceert van 85%.

---

<sup>21</sup> *Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door jaarlijks revolverende back-upfaciliteiten.*

<sup>22</sup> *Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,2 jaar.*

<sup>23</sup> *Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.*

<sup>24</sup> *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

WDP bevestigt haar uitgangspunt van verdere groei, zoals gecommuniceerd bij de start van het jaar waarbij het investeringspotentieel dat gecreëerd wordt door de geplande verkopen, 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%.

Op basis van de gerealiseerde winst over het eerste kwartaal van 2013 en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar 2013, bevestigt WDP haar ambitie van een verwachte stijging van het netto courant resultaat tot 60 miljoen euro of 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<sup>25</sup>.

In 2013 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds meer dan 85% kon verlengd worden (tegenover 70% bij de start van het jaar). Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale bezettingsgraad van 96% voor 2013.

---

#### Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgium  
[www.wdp.be](http://www.wdp.be)  
[investorrelations@wdp.be](mailto:investorrelations@wdp.be)

**Joost Uwents**  
CEO  
T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 476 88 99 26  
[joost.uwents@wdp.be](mailto:joost.uwents@wdp.be)

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO  
T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhouwe@wdp.be](mailto:mickael.vandenhouwe@wdp.be)

Image gallery: [www.wdp.be/relations/pressmedia](http://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 m<sup>2</sup> 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](http://www.wdp.be).*

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

---

<sup>25</sup> 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 zonnenschijn.

## 5. FINANCIËLE OVERZICHTEN – Kerncijfers 31 maart 2013 – analytisch (resultaten en balans)

Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)	2013.MAR	2012.DEC	2012.MAR
<b>Netto courant resultaat</b>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	20.210	75.384	17.119
Opbrengsten van zonne-energie	811	6.275	960
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-204	-324	-143
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>20.817</b>	<b>81.335</b>	<b>17.936</b>
Vastgoedkosten	-644	-2.149	-463
Algemene kosten van de vennootschap	-1.167	-4.914	-1.231
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>19.007</b>	<b>74.273</b>	<b>16.242</b>
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-5.074	-21.312	-5.016
Belastingen op netto courant resultaat	-13	-534	-80
Latente belastingen op netto courant resultaat	-100	-355	-16
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>13.820</b>	<b>52.072</b>	<b>11.131</b>
<b>Resultaat op de portefeuille<sup>1</sup></b>			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	218	1.757	241
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-7	101	-1
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	5	-115	24
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>216</b>	<b>1.742</b>	<b>265</b>
<b>IAS 39-resultaat</b>			
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	5.056	-18.488	-4.136
<b>IAS 39-resultaat</b>	<b>5.056</b>	<b>-18.488</b>	<b>-4.136</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>19.093</b>	35.326	7.260
<b>Kernratio's</b>			
<i>in EUR</i>			
Netto courant resultaat / aandeel <sup>2</sup>	0,92	3,67	0,82
Resultaat op de portefeuille / aandeel <sup>2</sup>	0,01	0,12	0,02
IAS 39-resultaat / aandeel <sup>2</sup>	0,34	-1,30	-0,30
Nettoresultaat / aandeel <sup>3</sup>	1,27	2,49	0,53
Netto courant resultaat / aandeel <sup>2</sup>	0,92	3,45	0,82
<b>Voorgestelde uitkering</b>		<b>46.753.245</b>	
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat) <sup>4</sup>		89,8%	
Brutodividend / aandeel		3,10	
Nettodividend / aandeel		2,33	
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.081.692	15.081.692	13.638.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.081.692	14.194.272	13.638.521

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>3</sup> Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

<sup>4</sup> Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP Comm. VA.



Geconsolideerde balans (in EUR x 1.000)	2013.MAR	2012.DEC	2012.MAR
Immateriële vaste activa	187	213	278
Vastgoedbeleggingen	1.062.003	1.060.615	918.863
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	68.421	69.018	72.334
Financiële vaste activa	11.398	11.396	11.407
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.186	5.580	585
<b>Vaste activa</b>	<b>1.147.195</b>	<b>1.146.822</b>	<b>1.003.467</b>
Activa bestemd voor verkoop	36.229	34.564	14.310
Handelsvorderingen	9.417	8.393	8.895
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.760	2.458	1.571
Kas en kasequivalenten	2.172	1.801	1.916
Overlopende rekeningen	3.755	2.388	4.204
<b>Vlottende activa</b>	<b>53.332</b>	<b>49.604</b>	<b>30.896</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.200.527</b>	1.196.425	1.034.364
Kapitaal	117.425	117.349	106.323
Uitgiftepremies	138.428	138.428	94.168
Reserves	193.699	159.078	200.477
Nettoresultaat van het boekjaar	19.093	35.326	7.260
<b>Eigen vermogen</b>	<b>468.645</b>	<b>450.181</b>	<b>408.228</b>
Langlopende verplichtingen	576.102	554.473	480.411
- Langlopende financiële schulden	508.044	481.446	421.243
- Andere langlopende verplichtingen	68.058	73.027	59.168
Kortlopende verplichtingen	155.781	191.771	145.725
- Kortlopende financiële schulden	139.161	178.418	129.546
- Andere kortlopende verplichtingen	16.620	13.353	16.179
<b>Verplichtingen</b>	<b>731.883</b>	<b>746.244</b>	<b>626.136</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.200.527</b>	1.196.425	1.034.364
<b>Kernratio's</b>			
<i>In EUR</i>			
NAV <sup>1</sup> / aandeel	31,07	29,85	29,93
NAV <sup>1</sup> (exclusief IAS 39-resultaat) / aandeel	35,41	34,52	34,05
Koers van het aandeel	49,50	47,24	40,03
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV <sup>1</sup> (exclusief IAS 39-resultaat)	39,79%	36,84%	17,57%
<i>In EUR x 1.000</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	1.165.524	1.163.088	1.000.240
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	657.848	670.686	563.850
Balanstotaal	1.200.527	1.196.425	1.034.364
Schuldgraad <sup>2</sup>	54,80%	56,06%	54,51%

<sup>1</sup> NAV = Net Asset Value of Intrinsic Value vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

<sup>2</sup> Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.