



JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01/01/2011 TOT 31/12/2011

- **NETTO COURANTE WINST¹ OVER 2011 BEDRAAGT 44,3 MILJOEN EURO OF 13% MEER DAN OVER 2010**
- **VOORGESTELD DIVIDEND OVER 2011 VAN 2,94 EURO BRUTO PER AANDEEL ONDER DE VORM VAN EEN KEUZEDIVIDEND EN TERUGKEER NAAR GEBRUIKELIJKE PAYOUT RATIO VAN 90%**
- **VERWACHTE NETTO COURANTE WINST VOOR 2012 VAN MINIMUM 49 MILJOEN EURO EN VOORZIENE STIJGING DIVIDEND PER AANDEEL TOT 3,10 EURO**

1. SAMENVATTING

- Netto courante winst over 2011 van 44,3 miljoen euro, een stijging met 13,4% in vergelijking met 2010 (39,0 miljoen euro) en fors beter dan de initiële winstverwachtingen voor 2011². De netto courante winst per aandeel over 2011 stijgt met 9,7% tot 3,42 euro tegenover 3,11 euro in 2010³. Hiermee zit WDP op schema om de beoogde cumulatieve winstgroei van 20% per aandeel over 2010-13 te realiseren.
- Behoud van het dividend op het niveau van 2010, met name 2,94 euro bruto ofwel 2,32 euro netto per aandeel⁴. Hierdoor zakt de uitkeringsgraad terug naar de gebruikelijke 90%. Herhaling van de mogelijkheid tot keuzedividend.
- De bezettingsgraad⁵ bedraagt op 31 december 2011 96,7%, tegenover 95,7% per einde 2010. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP portefeuille bedraagt 7,2 jaar (inclusief zonnepanelen).

¹ Netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille en het IAS 39 resultaat.

² Zie persbericht van 22 februari 2011 alsook Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2011 van 12.958.501.

⁴ Na aftrek van de roerende voorheffing van 21%.



WDP

warehouses with brains

2 / 17

- **WDP realiseert globaal investeringsvolume van circa 100 miljoen euro in 2011 en dit rekening houdende met een gelijkblijvende kapitaalstructuur. Op 31 december 2011 bedraagt de schuldgraad 55,1% tegenover 55,2% per 31 december 2010. De reële waarde van de portefeuille⁶ bedraagt 989,4 miljoen euro in vergelijking met 889,2 miljoen euro eind 2010.**
- **WDP wordt door de sterke en rendabele groei in tweede thuismarkt Nederland tevens marktleider in de Benelux.**
- **De intrinsieke waarde⁷ van het aandeel WDP op 31 december 2011 bedraagt 33,24 euro, tegenover 32,58 euro op 31 december 2010.**
- **Voor het boekjaar 2012 verwacht WDP een verdere stijging van de netto courante winst te realiseren tot minimaal 49 miljoen euro⁸. Rekening houdende met een uitkeringsgraad van 90% heeft de onderneming als verwachting voor het boekjaar 2012 (betaalbaar in 2013) een dividend uit te keren van 3,10 euro bruto per aandeel, een stijging met 5,4% tegenover 2011.**

2. OPERATIONELE & FINANCIËLE ACTIVITEITEN

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 december 2011 bereikt de WDP portefeuille een bezettingsgraad van 96,7%, een stijging tegenover de bezettingsgraad van 95,7% op 31 december 2010. Deze positieve evolutie is voornamelijk het gevolg van diverse verhuringen in de bestaande portefeuille, onder meer van de panden te Nijvel (10.000m²), Courcelles (10.000m²), Kortenberg (5.000m²), Libercourt (6.000m²), Seclin (4.000m²) en talrijke contractverlengingen van bestaande huurders (met een succesratio van om en bij 90%), en ondanks het gedeeltelijk vrijkomen van verhuurbare kantoorruimte (4.500m²) in

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.

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 922,4 miljoen euro tegenover 824,4 miljoen euro eind 2010.

⁷ De intrinsieke waarde (exclusief IAS 39 resultaat en voor 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.

⁸ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een verdere verslechtering van het economische en financiële klimaat) en bij een normaal aantal uren zonneshijn.



WDP

warehouses with brains

3 / 17

de site 'Hungaria' te Leuven en een pand te Londerzeel (8.500m²). Door de verhuuractiviteit is de leegstand in Wallonië en Frankrijk volledig weggewerkt.

2.2. Acquisities-desinvesteringen

Op 1 mei 2011 nam WDP de Nederlandse logistieke portefeuille van Wereldhave over voor 42 miljoen euro.⁹ Het betreft zes verhuurde logistieke sites, voornamelijk in de Randstad. Vijf daarvan (in Alkmaar, Amsterdam, Amersfoort, Utrecht en Roosendaal) zijn verhuurd aan DHL Express. Een zesde site, in Alphen aan de Rijn, is verhuurd aan Iron Mountain. Deze portefeuille genereert een jaarlijkse huurstroom van 4 miljoen euro wat equivalent staat met een aanvangsrendement van 9,6%.

Op 12 september werd de overname van GDP NV (Genk Distribution Platform) afgerond. Hierdoor werd WDP eigenaar van een pand van 18.000m² in het Hermespark te Genk, aanpalend aan de bestaande WDP site die bijgevolg werd uitgebreid tot een totale oppervlakte van 50.000m².¹⁰ Yusen Logistics (ex-NYK) huurde het pand tot eind 2011. Ondertussen werd voor de totaliteit van het gebouw een nieuwe huurder gevonden. De totale investering bedraagt 8,7 miljoen euro en genereert een initieel rendement van 8,6%.

Op 21 november nam WDP in Alphen aan de Rijn een site van 15.000m² over van een multinational die zijn voornaamste activiteiten elders in Nederland centraliseert. Het betreft drie verschillende, aan elkaar gekoppelde logistieke panden die verworven werden voor een totaal investeringsbedrag van 7 miljoen euro (inclusief de volledige renovatie). De site wordt vanaf januari 2012 verhuurd voor 10 jaar vast aan VT Verkerk, een logistieke dienstverlener uit de Randstad.¹¹

Op 1 december nam WDP het distributiecentrum van Betafence te Zwevegem over voor 16,3 miljoen euro. De verwerving gebeurde via een partiële splitsing en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen WDP.¹² Het betreft een triple net terbeschikkingstelling voor een termijn van 20 jaar vast met een jaarlijkse te indexerende vergoeding van 1,255 miljoen euro. Deze transactie levert WDP een netto aanvangsrendement op van 7,7%.

Op 19 december kocht WDP 16 ha grond in Heppignies nabij de luchthaven van Charleroi voor 2,3 miljoen euro exclusief de nog uit te voeren saneringsverplichting. Het terrein is erg strategisch gelegen, in het hart van de economische activiteit rond de luchthaven, en vlakbij een kruispunt van autosnelwegen. In 2012 zal de site in een eerste fase afgebroken en gesaneerd worden.

Daarnaast werd de achtste verdieping van het kantoorgebouw in Anderlecht voor 325.000 euro verkocht, evenals een pand in Wespelaar voor 1,9 miljoen euro, en werd een braakliggend terrein in het centrum van Boom voor 550.000 euro verkocht aan het gemeentebestuur. Tevens werd een vordering van 2,8 miljoen euro op huurder Kuehne + Nagel vervroegd terugbetaald.

⁹ Zie persberichten van 3 maart en 11 april 2011.

¹⁰ Zie persbericht van 15 juli 2011.

¹¹ Zie persberichten van 24 augustus 2011, 15 november 2011 en 11 januari 2012.

¹² Zie persbericht van 30 september en 1 december 2011.



WDP

warehouses with brains

4 / 17

Tot slot is WDP in onderhandeling voor de verkoop van vier kleinere, niet-strategische sites voor een totaal bedrag van 14,3 miljoen euro. Deze werden in de gepubliceerde rekeningen per 31 december 2011 geclassificeerd onder 'activa bestemd voor verkoop'.

2.3. Projecten

In Flémalle nabij Luik werd een cross-dockcentrum van 5.700m² opgeleverd voor DPD dat dit pand vanaf september huurt voor 15 jaar vast. Het is al het tweede project dat WDP samen met DPD realiseert, naast het distributiecentrum in Courcelles.

Door de omvorming van een oude industriële site naar een hedendaags retailpark kon op het project te Merchtem een meerwaarde gecreëerd worden. Het voorverhuurd project van 3.000m² werd in september opgeleverd aan Aldi en Brico.

In Puurs werd de beschikbare oppervlakte gerenoveerd in functie van de langetermijnverhuur aan Femstaal, vanaf eind 2011. Femstaal huurde eerder opslagruimten op de site in Willebroek, maar de site in Puurs was meer aangewezen voor de industriële activiteiten van de onderneming. Deze 'verhuis' biedt WDP tevens de gelegenheid om een nieuwbouwproject te realiseren voor Distrilog op de site in Willebroek die zich zal voltrekken in 2012.¹³

In Libercourt werd de resterende 6.000m² van fase I van het logistiek park vervolledigd en verhuurd.

Op de site in Oarja in Roemenië werden de twee aangekondigde projecten opgeleverd volgens schema. Het Duitse Röchling-Automotive huurt sinds eind september een semi-industrieel complex van 5.000m² voor 10 jaar vast. De overeenkomst voorziet eveneens een optie tot uitbreiding met 2.500m². Het tweede project van 7.000m² werd voor jaareinde opgeleverd aan Pelzer-Pimsa, eveneens gekoppeld aan een contract van 10 jaar vast.

2.4. Duurzaamheid

In de loop van het boekjaar 2011 werden zonnepaneleninstallaties in gebruik genomen op de daken van 7 sites in België voor een totaal vermogen van 1,8MWp ('megawattpiek') en een totale investering van 4,4 miljoen euro.

Op dit ogenblik beschikt WDP reeds over installaties met een totaal vermogen van zo'n 15MWp. De bevak wil zijn voortrekkersrol op het vlak van duurzame bouw in de sector van het logistiek vastgoed verder verstevigen, en blijft een totaal vermogen van zo'n 30MWp nastreven om CO₂-neutraliteit voor de portefeuille te bereiken. WDP bestudeert diverse mogelijkheden om deze tweede fase te realiseren, waarbij niet alleen zonne-energie maar ook wind en andere energiebronnen in overweging worden genomen.

Bovendien voert WDP een beleid van 'sustainable warehouses'. De duurzame projecten op het vlak van onder meer elektriciteit, verwarming en isolatie zijn erop gericht de CO₂-uitstoot van de opslagruimten binnen de portefeuille te verminderen, en tegelijk de energiefactuur van de huurders

¹³ Zie persbericht van 17 november 2011.



WDP

warehouses with brains

5 / 17

gevoelig te doen dalen. Het nieuwe pand voor Distrilog in Willebroek met voorziene oplevering in de zomer van 2012 zal als eerste logistieke site in België het BREEAM-certificaat ontvangen, met de waardering 'Very Good'.¹⁴ Ook het nieuwe project te Schiphol zal BREEAM-gecertificeerd worden.¹⁵ Deze aandacht voor duurzaamheid geldt niet alleen voor nieuwe projecten. Ook de oudere sites in de portefeuille worden opgewaardeerd naar moderne, efficiënte en duurzame panden.

2.5. Beheer van de financiële middelen

In 2011 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 100 miljoen euro waarbij op voorhand een gepaste financieringsstrategie werd uitgetekend om te kunnen voldoen aan de investeringsverplichtingen alsook om de kapitaalstructuur van de onderneming te handhaven. Zo werd van de circa 100 miljoen euro kapitaaluitgaven circa 45 miljoen euro gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via het keuzedividend, de Betafence-transactie en de gereserveerde winsten) en het saldo via nieuwe schulden. Bovendien werd er ook geanticipeerd op de vervaldagen van de kredieten in 2012-13 alsook werd een buffer van kredietlijnen opgebouwd.¹⁶

Zo versterkte de onderneming de financiële middelen in 2011 achtereenvolgens door:

- De toekenning van een financieringspakket van 105 miljoen euro van ABN AMRO

In het kader van de financiering van zijn groeiplannen in Nederland sloot WDP gefaseerd een financieringspakket van 105 miljoen euro af met ABN AMRO. Het betreft een bullet lening (2+2 jaar) van 80 miljoen euro. Daarnaast bevat het pakket ook nog een korte termijn lening van 25 miljoen euro die ABN AMRO ter beschikking stelt voor de voorfinanciering van de verdere groei van WDP in Nederland.

- Het keuzedividend ten belope van 23 miljoen euro

WDP lanceerde als eerste bevak een keuzedividend voor haar aandeelhouders. Dit werd een onverdeeld succes aangezien meer dan 70% van de aandeelhouders van WDP opteerden voor een inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot de creatie van 650.437 nieuwe aandelen rekening houdende met een emissieprijs van 35,0 euro. Als dusdanig kon het eigen vermogen van de onderneming in mei versterkt worden met circa 23 miljoen euro wat bijkomende investeringscapaciteit creëerde.

- De verlenging tot 2016 van een bilateraal krediet met BNP Paribas Fortis

Een tradionele bilaterale revolverende kredietfaciliteit bij BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 25 miljoen euro met vervaldag in 2012 werd eind juni verlengd tot 2016.

¹⁴ Zie persbericht van 17 november 2011.

¹⁵ Zie verder 2.6. Feiten na balansdatum

¹⁶ idem



WDP

warehouses with brains

6 / 17

- De kapitaalverhoging door verwerving via partiële splitsing van het distributiecentrum van Betafence tegen betaling in nieuwe aandelen WDP

Begin december keurde de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders de verwerving via partiële splitsing van het distributiecentrum van Betafence te Zwevegem voor een bedrag van 16,3 miljoen euro goed, wat aanleiding gaf tot een kapitaalverhoging voor WDP van (afgerond) 16,3 miljoen euro en de uitgifte van 454.146 nieuwe aandelen WDP aan een emissieprijs van (afgerond) 35,89 euro per aandeel.

2.6. Feiten na balansdatum

Begin januari 2012 concretiseerde WDP het geplande project in Nederland, waarbij de bevak medeontwikkelaar wordt, en tevens 100% eindinvesteerder, van een pand van 10.000m² opslag en 1.600m² kantoren op de gloednieuwe logistieke hotspot Schiphol Logistics Park van SADC (Schiphol Area Development Company) voor een totaal investeringsbudget van 14 miljoen euro. De bouw van het project dient gefaseerd te worden opgeleverd in de loop van het derde kwartaal van 2012. Rapid Logistics, gespecialiseerd in luchthavengebonden logistiek in de regio Schiphol, wordt huurder van de nieuwe site, met een huurovereenkomst van 10 jaar vast. Deze toegang tot een absolute topregio als Schiphol, een strategische nichemarkt, bevestigt de positie van WDP als referentiespeler in de sector van logistiek vastgoed in Nederland. Door deze recente uitbouw van de Nederlandse portefeuille wordt WDP tevens marktleider in de Benelux.

Begin februari ondertekende WDP een nieuwe financieringsovereenkomst met KBC Bank. Deze kredietlijn betreft een bullet lening van 40 miljoen euro voor een looptijd van 6 jaar (4+1+1)¹⁷. Dankzij deze overeenkomst kan de basisfinanciering van de bevak bij de Belgische banken verstevigd worden en het financieringsrisico gespreid worden over meerdere banken. Bovendien verbreedt WDP zijn financieringsbasis ter ondersteuning van de verdere groei.

Bovendien kon WDP eveneens verschillende kredietlijnen bij ING Bank voor een totaal bedrag van 75 miljoen euro met vervaldagen eind 2013, verlengen voor een periode van 6 jaar (4+1+1)¹⁸. Zo heeft WDP reeds proactief alle vervaldagen van de schulden in 2012 en de helft van de vervaldagen in 2013 verlengd.

3. FINANCIËLE RESULTATEN

3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over 2011 bedraagt 44,3 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,4% tegenover het resultaat van 39,0 miljoen euro in 2010. Met dit resultaat

¹⁷ De vervaldag van het krediet kan via een verlengingsoptie tweemaal met telkens 1 jaar verlengd worden door kredietverstrekker, waarbij de opties dienen gelicht te worden na respectievelijk jaar 1 en jaar 2 vanaf de start van het krediet.

¹⁸ idem



presteert WDP sterk boven de initieel gestelde verwachtingen voor 2011¹⁹ en licht boven de geactualiseerde winstverwachting zoals bijgesteld bij de derde kwartaalcijfers.²⁰

Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP portefeuille in 2011 door aankopen, voorverhuurde projecten en de ingebruikname van de zonne-energieprojecten, die een stijging van het vastgoedresultaat tot gevolg hebben. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

De netto courante winst per aandeel bedraagt 3,42 euro, tegenover 3,11 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode²¹. Deze stijging van 9,7% leidt ertoe dat WDP op schema zit om de vooropgestelde 20% winstgroei over 2010-13 te realiseren.

Wanneer rekening gehouden wordt met de verwatering door de nieuw uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend en de inbreng in natura van het distributiecentrum van Betafence, komt de netto courante winst van 2011 op 3,25 per aandeel²². Op basis van dit netto courant resultaat zal de zaakvoerder van WDP aan de Algemene Vergadering voorstellen om over 2011 een totaal dividend uit te keren van 2,94 euro bruto of 2,32 euro netto per aandeel. Dit betekent een behoud van het dividend op het niveau van 2010. Hierdoor bedraagt het uitkeringspercentage 90,5% over 2011.

De zaakvoerder van WDP is voornemens om op de Algemene Vergadering van 25 april 2012 aan de aandeelhouders opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. Een keuzedividend is een vorm van uitkering van het dividend, waarbij de aandeelhouders de mogelijkheid krijgen om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen²³ (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen). De aandeelhouder heeft daarbij met andere woorden de keuze om het dividend in cash of in aandelen te ontvangen. De aandeelhouders zullen op de Algemene Vergadering worden ingelicht over de concrete modaliteiten van dit keuzedividend, waaronder de uitgifteprijs van de aandelen en de aanvaardingsperiode.

¹⁹ Zie persbericht van 22 februari 2011 alsook Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

²⁰ Zie persbericht van 15 november 2011.

²¹ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2011 bedraagt 12.958.501 rekening houdende met de creatie van 650.437 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend en 454.146 als gevolg van de inbreng in natura van het distributiecentrum van Betafence.

²² Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen over 2011 bedraagt 13.638.521.

²³ Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting t.o.v. de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een vastgoedbevak, zoals voorzien door artikel 13, §2 van het KB van 7 december 2010, zijn echter niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.



3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS	31-12-2011	31-12-2010
Operationeel		
Fair value van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (EUR mio)	989,4	889,2
Brutohuurrendement (incl. leegstand) (%) ¹	8,27%	8,30%
Nettohuurrendement (EPRA) (%) ²	7,53%	7,52%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tem eerste vervaldag) (j) ³	7,2	6,1
Bezettingsgraad (%) ⁴	96,7%	95,7%
Like-for-like huurgroei (%) ⁵	2,8%	n.b.
Operationele marge (%) ⁶	91,7%	91,8%
Financieel		
Schuldgraad (%) ⁷	55,1%	55,2%
Interest Coverage Ratio (x) ⁸	3,1x	2,9x
Gemiddelde kost van de schulden (%)	3,95%	4,28%
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (j)	3,5	3,9
Gemiddelde resterende looptijd lange termijn kredietfaciliteiten (j)	4,1	5,1
Hedge ratio (%) ⁹	76%	84%
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (j) ¹⁰	6,3	4,9
Resultaat (EUR mio)		
Vastgoedresultaat	69,1	62,7
Operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille)	63,3	57,5
Financieel resultaat (excl. IAS 39-resultaat)	-18,9	-18,5
Netto courant resultaat	44,3	39,0
Resultaat op de portefeuille	2,7	-4,2
IAS 39-resultaat	-17,3	-2,3
Netto resultaat	29,7	32,6
Gegevens per aandeel (EUR)		
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2, 11}	3,42	3,11
Resultaat op de portefeuille	0,21	-0,33
IAS 39-resultaat	-1,34	-0,18
Netto resultaat	2,29	2,60
NAV (IFRS) ¹¹	29,43	29,62
NAV (EPRA) ^{2, 11}	33,32	32,48
NNNAV (EPRA) ^{2, 11}	29,43	29,62

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 stroom certificaten.

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 ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

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

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



3.3. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2011

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt in 2011 69,1 miljoen euro, een stijging met 10,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (62,7 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in voornamelijk België en Nederland door de afwerking van voorverhuurde projecten te Genk, Tilburg en Nijmegen in 2010, en door de acquisitie van de portefeuille van Wereldhave NL, de overname van GDP NV (Genk Distribution Platform) en oplevering van nieuwe zonnepanelenprojecten in 2011. Met 6,2 miljoen euro droegen de zonnepanelen in het boekjaar 2011 voor 9% bij tot de inkomsten. Anderzijds is deze stijging ook de resultante 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 over de laatste 12 maanden gestegen met 2,8%.

Netto vastgoedresultaat

Het netto vastgoedresultaat bedraagt in 2011 63,3 miljoen euro, een stijging met 10,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (57,5 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 5,8 miljoen euro over het volledige boekjaar, een stijging met 0,6 miljoen euro in vergelijking met de kosten over 2010. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden waarbij de bedrijfsmarge²⁴ over 2011 91,7% bedraagt – quasi stabiel versus 2010.

Financieel resultaat (exclusief IAS 39 resultaat)

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -18,9 miljoen euro over 2011, een lichte stijging tegenover vorig jaar (-18,5 miljoen euro) met inbegrip van een stijging van de totale financiële schulden tot 549 miljoen euro ten opzichte van 501 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 4,0% in 2011 tegenover 4,3% in 2010. Deze daling is het gevolg van het feit dat WDP een deel van de rente-indekkingen heeft verlengd aan een lagere intrestvoet.

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het volledige boekjaar bedraagt +2,7 miljoen euro of +0,21 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat nog -4,2 miljoen euro of -0,33 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2011: België (-0,4 miljoen euro), Nederland (+2,2 miljoen euro), Frankrijk (+1,8 miljoen euro), Tsjechië (+0,6 miljoen euro) en Roemenië (-1,5 miljoen euro).

IAS 39²⁵ resultaat

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt -17,3 miljoen euro of -1,3 per aandeel in de loop van 2011 (tegenover -2,3 miljoen euro of -0,18 per aandeel in 2010). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2011 als gevolg van de sterke daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2011.

²⁴ De bedrijfsmarge, of operationele marge, bekomt men door het netto vastgoedresultaat te delen door het vastgoedresultaat.

²⁵ 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.



WDP

warehouses with brains

10 / 17

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.

Netto resultaat

De netto courante winst samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het netto resultaat in 2011 van 29,7 miljoen euro (in vergelijking met 2010 waar dit 32,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het netto resultaat van 29,7 miljoen euro en het netto courant resultaat van 44,3 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de renteindekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat) deels 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 2011:

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²⁶) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2011 922,4 miljoen euro tegenover 824,4 miljoen euro aan de start van het boekjaar. Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen²⁷, stijgt de totale portefeuillevaarde tot 989,4 miljoen euro in vergelijking met 889,2 miljoen euro eind 2010.

Deze waarde van 989,4 miljoen euro omvat voor 849,9 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de acquisitie van de logistieke portefeuille van Wereldhave in Nederland, de overname van GDP NV (Genk Distribution Platform), de inbreng in natura van het distributiecentrum van Betafence, de aankoop van het pand te Alphen aan de Rijn, en in mindere mate, de uitvoering van de (100% voorverhuurde) projecten.

De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 28,1 miljoen euro met onder meer projecten op de sites te Ternat, Anderlecht, Willebroek en Mollem (Asse) in België, Venlo en Ridderkerk in Nederland. Daarnaast zijn er tevens de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Nijvel, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 44,4 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2011 gewaardeerd tegen een fair value waarde van 67,0 miljoen euro, inclusief de projecten in uitvoering met betrekking tot de zonnepanelen, die tot de oplevering worden gewaardeerd tegen kostprijs.

²⁶ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA persbericht van 6 februari 2006:

<http://www.beama.be/content/index.php>

²⁷ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

**WDP****warehouses with brains**

11 / 17

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een bruto huurrendement (yield) van 8,0%²⁸. Het bruto huurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,3%.

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	60	16	8	5	1	90
Bruto verhuurbare oppervlakte (m ²)	1.111.949	359.933	141.504	39.356	6.879	1.659.621
Land (m ²)	2.277.190	703.295	308.354	131.224	861.441	4.281.504
Fair value (EUR m)	579,08	210,16	82,61	25,18	25,38	922,40
% van de totale fair value	63%	23%	9%	3%	3%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2011	-0,1%	1,8%	2,3%	4,0%	-7,7%	0,4%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,3%	3,6%	0,7%	0,0%	0,0%	3,6%
Gemiddelde looptijd tem de eerste vervalddag (j) ²	5,6	8,9	3,5	2,8	9,9	6,2
WDP bruto huurrendement ³	7,7%	9,5%	8,0%	10,5%	9,4%	8,3%
Effect leegstand	-0,3%	-0,3%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,6%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,0%	8,6%	7,6%	9,7%	9,1%	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).

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel (exclusief het IAS 39 resultaat) bedraagt 33,24 euro per 31 december 2011. Dit betekent een stijging van 0,65 euro tegenover de intrinsieke waarde op 31 december 2010 van 32,58 euro. Inclusief het IAS 39 resultaat bedraagt de intrinsieke waarde op 31 december 2011 29,43 euro per aandeel tegenover 29,62 euro op 31 december 2010.

3.5. Financiële positie

De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010, stegen van 509,1 miljoen naar 561,3 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 922,4 miljoen tot 1.018,9 miljoen euro. Hierdoor bleef de schuldgraad quasi stabiel in de loop van 2011, namelijk 55,1% per eind december 2011 in vergelijking met de 55,2% per 31 december 2010.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2011 bedraagt 3,5 jaar²⁹. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-

²⁸ 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).

²⁹ Inclusief de korte termijn schulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door jaarlijks revolverende backup faciliteiten.



WDP

warehouses with brains

12 / 17

opgenomen lange termijn kredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,1 jaar³⁰. Op 31 december 2011 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 70 miljoen euro³¹. Daarnaast zijn er ook een korte termijn kredietfaciliteit ter prefinanciering van projecten in Nederland alsook de beschikbare korte termijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper programma. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 4,0% in 2011. De interest coverage ratio³² was gelijk aan 3,1x voor dezelfde periode.

De financiële schulden zijn voor 416 miljoen euro ingedeekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en) met een gewogen gemiddelde looptijd van 6,3 jaar, wat een indekkingsgraad impliceert van 76%.

4. VOORUITZICHTEN 2012: WDP verwacht stijging netto courant resultaat tot minimaal 49 miljoen euro en een stijging van het dividend per aandeel met 5,4% tot 3,10 euro bruto

Voor 2012 blijft WDP positief voor wat betreft de verdere evolutie van de netto courante winst. Hiervoor is grotendeels de basis gelegd met de investeringen ten belope van circa 100 miljoen euro in 2011 die tijdens het boekjaar 2012 volledig zullen bijdragen aan het resultaat. Daarnaast zijn de fundamentals van het bedrijf sterk, zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, duurzame gemiddelde huurniveaus en een kost van de schulden die onder controle blijft.

In 2012 komen zoals de laatste jaren ook het geval was 10% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan ondertussen reeds de helft kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 95% voor 2012.

Bovendien zorgt de opgebouwde positie aan rente-indekkingen met de huidige rentestand dat de gemiddelde kost van de schulden onder controle blijft rond de 4% (inclusief bancaire marges).

Er werd tevens uitgegaan van verdere groei, waarbij het investeringspotentieel dat gecreëerd wordt door het keuzedividend en de recent afgesloten nieuwe kredietfaciliteiten worden aangewend voor nieuwe acquisities en de lopende projecten te Schiphol en Willebroek, dit rekening houdende met een constante kapitaalstructuur met een schuld ratio van 55%.

Dit in acht genomen, verwacht WDP een verdere stijging van de netto courante winst tot minimaal 49 miljoen euro. Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een verdere verslechtering van het economische en

³⁰ Hierbij werd rekening houden met de nieuwe financieringsoperaties gerealiseerd na balansdatum (zie ook 2.6. Feiten na balansdatum). Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden uitgeoefend worden bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de lange termijn kredieten 4,9 jaar.

³¹ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.

³² Gedefinieerd als 'operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille' gedeeld door 'intrestkosten – geïnde intresten & dividenden – vergoeding voor financiële leasings & soortgelijke'.



WDP

warehouses with brains

13 / 17

financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn. Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om, rekening houdende met de gebruikelijke payout ratio van 90%, het dividend te laten groeien tot 3,10 euro bruto per aandeel.

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

Joost Uwents, WDP, tel: +32 (0)476 88 99 26; joost.uwents@wdp.be of

Nathalie Verbeeck, Citigate, tel: +32 (0)2 713 07 32; nverbeeck@citigate.be

Meer info over WDP vindt u op de website: www.wdp.be.

De presentatie van de persconferentie van vandaag, 15 februari 2012, is vanaf 12u beschikbaar op de website van WDP onder de subrubriek 'Presentaties' in de rubriek 'Investor Relations'. U vindt in deze presentatie meer gedetailleerde informatie over de resultaten en plannen van WDP. Op de website vindt u tevens beeldmateriaal van de verschillende WDP-sites.

Vastgoedbevak WDP ontwikkelt en belegt in semi-industrieel en logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ruim 1,5 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, Tsjechië & Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.be.

*WDP Comm.VA - Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht
Blakebergen 15, 1861 Wolvertem – België – 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 2011 - analytisch (resultaten en balans)

Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)			
	2011.DEC	2010.DEC	2009.DEC
Netto courant resultaat			
Nettohuurresultaten	63.103	57.985	54.127
Opbrengsten van zonne-energie	6.209	5.029	3.704
Andere bedrijfsopbrengsten / kosten	-218	-349	-58
Vastgoedresultaat	69.094	62.665	57.773
Vastgoedkosten	-1.403	-1.285	-1.083
Algemene kosten van de vennootschap	-4.362	-3.831	-3.325
Netto vastgoedresultaat	63.329	57.549	53.365
Financieel resultaat excl. IAS 39-resultaat	-18.917	-18.485	-18.086
Belastingen op netto courant resultaat	-87	-864	-220
Latente belastingen op netto courant resultaat	-58	823	-1.023
Netto courant resultaat	44.268	39.023	34.035
Resultaat op de portefeuille *			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	3.399	-5.538	-26.791
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	17	-69	11
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-708	1.442	4.105
Resultaat op de portefeuille	2.708	-4.165	-22.675
IAS 39-resultaat			
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-17.272	-2.256	-10.923
Latente belastingen op herwaardering IRS'en			
IAS 39-resultaat	-17.272	-2.256	-10.923
NETTORESULTAAT	29.704	32.602	437
Kernratio's			
<i>In EUR</i>			
Netto courant resultaat / aandeel**	3,25	3,11	3,14
Netto courant resultaat / aandeel***	3,42	3,11	3,14
Resultaat op de portefeuille / aandeel ***	0,21	-0,33	-2,29
Nettoresultaat / aandeel ***	2,29	2,60	-0,21
Voorgestelde uitkering	40.052.245	36.864.818	32.256.717
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat) ****	90,48%	94,47%	94,77%
Brutodividend / aandeel	2,94	2,94	2,94
Nettodividend / aandeel	2,32	2,50	2,50
Aantal aandelen in omloop per einde periode	13.638.521	12.533.938	12.533.938
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.958.501	12.533.938	12.533.938
<p>* 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.</p> <p>** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen</p> <p>*** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen.</p> <p>**** Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op statutaire basis van WDP Comm. VA.</p>			



Geconsolideerde balans (in EUR x 1.000)			
	2011.DEC	2010.DEC	2009.DEC
Immateriële vaste activa	310	422	287
Vastgoedbeleggingen	908.089	821.511	815.392
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	68.185	65.773	55.232
Financiële vaste activa	11.418	12.535	11.737
Vorderingen financiële leasing		107	195
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.409	6.150	168
Uitgestelde belastingen - activa			836
Vaste activa	992.410	906.498	883.847
Activa bestemd voor verkoop	14.310	2.850	14.199
Vorderingen financiële leasing		88	83
Handelsvorderingen	6.649	7.812	9.678
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.431	1.824	3.108
Kas en kasequivalenten	1.704	1.209	2.204
Overlopende rekeningen	2.380	2.100	2.959
Vlottende activa	26.474	15.883	32.230
TOTAAL ACTIVA	1.018.884	922.381	916.076
Kapitaal	106.336	97.853	97.853
Uitgiftepremies	94.168	63.961	63.961
Reserves	171.127	176.870	204.592
Nettoresultaat van het boekjaar	29.704	32.602	437
Eigen vermogen	401.334	371.286	366.843
Langlopende verplichtingen	477.594	411.691	413.651
Kortlopende verplichtingen	139.956	139.404	135.583
Verplichtingen	617.550	551.095	549.233
TOTAAL PASSIVA	1.018.884	922.381	916.076
Kernratio's			
In EUR			
NAV*/aandeel	29,43	29,62	29,27
NAV* (excl. IAS 39-resultaat) /aandeel	33,24	32,58	32,05
Koers van het aandeel	37,06	36,65	33,93
Agio/Disagio van de koers tov NAV* (excl. IAS 39-resultaat)	11,50%	12,48%	5,87%
In EUR x 1000			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	989.398	889.219	829.645
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	561.296	509.105	506.145
Balanstotaal	1.018.884	922.381	916.076
Schuldgraad**	55,09%	55,19%	55,25%
* NAV = Net Asset Value of Intrinsieke Waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar			
** Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks.			

**WDP**

warehouses with brains

16 / 17

Balans en Resultatenrekening 31 december 2011 -IFRS

BALANS - ACTIVA	31/12/2011	31/12/2010
	EUR (x1.000)	EUR (x1.000)
VASTE ACTIVA	992.410	906.498
Immateriële vaste activa	310	422
Vastgoedbeleggingen	908.089	821.511
Andere materiële vaste activa	68.185	65.773
Financiële vaste activa	11.418	12.535
Vorderingen financiële leasing	0	107
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.408	6.150
Uitgestelde belastingen activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	26.474	15.883
Activa bestemd voor verkoop	14.310	2.850
Vorderingen financiële leasing	0	88
Handelsvorderingen	6.649	7.812
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.431	1.824
Kas en kasequivalenten	1.704	1.209
Overlopende rekeningen	2.380	2.100
TOTAAL ACTIVA	1.018.884	922.381
BALANS - PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	401.334	371.286
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	401.334	371.286
Kapitaal	106.336	97.853
Uitgiftepremies	94.168	63.960
Reserves	171.126	176.871
Nettoresultaat van het boekjaar	29.704	32.602
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	617.550	551.095
I. Langlopende verplichtingen	477.594	411.691
Voorzieningen	1.112	1.115
Langlopende financiële schulden	422.536	373.415
Andere langlopende financiële verplichtingen	51.978	35.315
Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	1.968	1.846
II. Kortlopende verplichtingen	139.956	139.404
Kortlopende financiële schulden	126.187	127.501
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.225	8.235
Andere kortlopende verplichtingen	2.348	454
Overlopende rekeningen	1.196	3.214
TOTAAL PASSIVA	1.018.884	922.381



RESULTATENREKENING	31/12/2011	31/12/2010
	EUR (x1.000)	EUR (x1.000)
Huuropbrengsten	63.752	58.137
Met huur verbonden kosten	-649	-152
NETTOHUURRESULTAAT	63.103	57.985
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	5.159	5.275
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.946	-6.085
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6.778	5.490
VASTGOEDRESULTAAT	69.094	62.665
Technische kosten	-1.278	-963
Commerciële kosten	-271	-399
Beheerskosten vastgoed	146	77
Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-1.403	-1.285
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	67.691	61.380
Algemene kosten van de vennootschap	-4.362	-3.831
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	63.329	57.549
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	17	-69
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.399	-5.538
OPERATIONEEL RESULTAAT	66.745	51.942
Financiële inkomsten	1.365	1.000
Netto interestkosten	-20.066	-19.388
Andere financiële kosten	-216	-97
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-17.272	-2.256
FINANCIËEL RESULTAAT	-36.189	-20.741
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	30.556	31.201
BELASTINGEN	-852	1.401
NETTORESULTAAT	29.704	32.602
AANTAL AANDELEN	12.958.501	12.533.938
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)*	2,29	2,60
NETTORESULTAAT	29.704	32.602
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT NA BELASTING	-1.480	3.896
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-1.302	3.892
Wisselkoersverschillen	-178	4
TOTAALRESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	28.224	36.498
TOEREKENBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP MINDERHEIDSBELANGEN	28.224 0	36.498 0
* De berekening van het netto resultaat/aandeel gebeurt op basis van het gemiddeld aantal aandelen. Tot 26 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen.		