





WDP SPACE FOR GROWTH

Agenda (voor update: zie www.wdp.be)

| | |
|--|--|
| bekendmaking halfjaarresultaten 2006 | donderdag 31 augustus 2006 |
| betalbaarstelling interimdividend 2006 (coupon nr. 11) | vanaf donderdag 24 augustus 2006 |
| bekendmaking resultaten 3e kwartaal | dinsdag 28 november 2006 |
| bekendmaking jaarresultaten 2006 | week 9 2007 |
| Algemene Vergadering | woensdag 25 april 2007 10u (jaarlijks laatste woensdag van april) |
| betalbaarstelling saldo dividend 2006 (coupon nr. 12) | vanaf woensdag 2 mei 2007 |

| | |
|---|----|
| • De strategie van Warehouses De Pauw | 4 |
| • Kerncijfers | 7 |
| Verslag van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder | |
| • Woord van de Voorzitter | 8 |
| • Activiteitenverslag | 10 |
| • Vooruitzichten | 18 |
| • Beknopte bespreking van de semi-industriële vastgoedmarkt | 20 |
| • Beoordeling van de portefeuille door de vastgoeddeskundige | 25 |
| • Het aandeel WDP | 32 |
| • Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006 | 35 |
| • <i>Balans per 30-06-2006 - Activa</i> | 36 |
| • <i>Balans per 30-06-2006 - Passiva</i> | 37 |
| • <i>Bespreking van de balans</i> | 38 |
| • <i>Analytische voorstelling van de resultaten</i> | 41 |
| • <i>Bespreking van de resultaten</i> | 42 |
| • <i>Resultatenrekening per 30-06-2006</i> | 45 |
| • <i>Financieringstabel</i> | 46 |
| • <i>Mutatietabel van het geconsolideerde Eigen Vermogen</i> | 47 |
| • <i>Toelichting</i> | 48 |
| • <i>Verslag van de commissaris</i> | 53 |
| • Vastgoedbevaks: een Europees succesverhaal | 54 |

1. Voorstelling van WDP

1.1. Een heel eigen aanpak

Warehouses De Pauw (WDP) is op dit ogenblik de grootste speler op de Belgische markt van het semi-industrieel vastgoed. Met als motto 'space for growth' spitst de vastgoedbevak WDP zich toe op de uitbouw van een kwalitatief hoogstaande portefeuille van logistiek en semi-industrieel vastgoed.

Concreet gebeurt dit door:

- het zelf ontwikkelen van opslag- en distributieruimten;
- het realiseren van projecten op vraag en op maat van de gebruiker;
- het investeren in ruimten voor klanten die een 'sale and rent back'-operatie wensen uit te voeren.

Het polyvalente karakter van een gebouw speelt bij elke investering een doorslaggevende rol. Het herverhuurpotentieel na het vertrek van de zittende huurder is bepalend voor de levensduur van het gebouw. Ook houdt WDP de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille, zodat de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de bevak blijven. Wat de locaties betreft, wordt telkens gekozen voor strategische opslag- en distributieknooppunten.

Daarnaast hecht WDP erg veel belang aan een relatie met de klanten op lange termijn. De bevak wil voor hen in de eerste plaats een vastgoedpartner zijn.

1.2. De portefeuille

Op 30 juni 2006 had WDP 62 sites in portefeuille, gespreid over vier landen: België, Frankrijk, Nederland en Tsjechië. De totale oppervlakte omvatte 1,695 miljoen m² terreinen en 747.674 m² panden, met bovendien 82.814 m² in ontwikkeling en aanbouw.

De marktwaarde van de vastgoedportefeuille van WDP bedroeg eind juni 2006, volgens de nieuwe 'IAS 40'-waardering aan reële waarde, 371,51 miljoen EUR (*).

(*) Conform IAS 40 worden terreinen en gebouwen gewaardeerd aan reële waarde of 'fair value', activa in aanbouw worden gewaardeerd volgens de 'lower of cost or market value'-methode. Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEA/MIA-persbericht van 6 februari 2006: www.beama.be/content/index.php.



1.3. Beursnotering en marktkapitalisatie

De vastgoedbevak WDP is sinds 28 juni 1999 genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussel. Sinds 2003 maakt zij deel uit van het 'next prime'-segment voor Europese midcaps en van de VLAM21-index, en sinds 2004 ook van de EPRA-index (European Public Real Estate Association). In 2005 werd WDP bovendien opgenomen in de Euronext-indexen Bel Mid en Next 150.

Sinds 17 december 2004 hebben de aandelen WDP een tweede notering op de Tweede Markt van Euronext Parijs.

Eind juni 2006 had de bevak een marktkapitalisatie van 316 miljoen EUR.

1.4. Aandeelhouderschap

WDP is gegroeid uit het patrimonium van de familiale Groep Jos De Pauw uit Merchtem. Die is nog steeds de referentieaandeelhouder met een strategische participatie van 30%.

2. 2006: het begin van een nieuwe groeifase

2.1. De prioritaire markten

Samen met de thuismarkt België vormen Nederland en Frankrijk traditioneel de belangrijkste prioritaire markten voor WDP. De meeste eigendommen en projecten liggen dan ook op toplocaties op de logistieke as Breda-Antwerpen-Brussel-Lille. WDP wil dominant aanwezig zijn in dit logistieke hart van West-Europa om er optimaal ten dienste te kunnen staan van zijn klanten. Door een verdere uitbouw van de portefeuille wil WDP beantwoorden aan de grote vraag. Die zal ook in de toekomst blijven aanhouden, dankzij de aanwezigheid van de grote aanvoerhavens Antwerpen en Rotterdam en de koopkracht van deze dichtbevolkte regio.

Een tweede groeipijler voor WDP is Tsjechië, dat zich snel ontwikkelt tot het logistieke hart van Centraal- en Oost-Europa.

2.2. 2006 en later

Eind 2005 nam de Raad van Bestuur van WDP een cruciale strategische beslissing. Na een aanhoudende groei sinds de beursintroductie in juni 1999, had de vastgoedbevak immers een punt bereikt waarop moest gekozen worden tussen consolideren of verder groeien. De bevak was met andere woorden te groot geworden om een kleine speler te zijn, maar hij was nog te klein om bij de groten in Europa te horen. Daarom werd resoluut gekozen voor verdere groei.

Deze beslissing werd ondersteund door de huidige lage schuldgraad van de bevak.

Het nieuwe streefdoel dat WDP zich gesteld heeft, ziet er dan ook als volgt uit: een verdubbeling van de huidige vastgoedportefeuille naar 700 miljoen EUR tegen uiterlijk eind 2010. Hoe de bevak dit doel wil bereiken, leest u in het kaderstuk.

Deze nieuwe, grote stap ging in het voorjaar van 2006 gepaard met een versteviging van het uitvoerend management. Het managementteam kan sinds begin 2006 ook rekenen op de ondersteuning en de professionele ervaring van de voorzitter van de Raad van Bestuur, die deeltijds optreedt als uitvoerend voorzitter.

In het kader van de aangekondigde portefeuilleverdubbeling heeft WDP in de eerste helft van 2006 – en ook tijdens de zomermaanden – reeds een aantal belangrijke investeringen gedaan. De eerste 110 miljoen EUR van het strategisch groeiplan konden aan diverse projecten worden toegewezen. Voor een uitgebreide bespreking ervan verwijzen we naar het hoofdstuk ‘Activiteitenverslag’ op blz.10.

Naar een portefeuille van 700 miljoen EUR in drie stappen

Het strategisch groeiplan 2006-2010 mikt op een verdubbeling van de waarde van de portefeuille, van 343 miljoen EUR eind 2005 naar 700 miljoen EUR uiterlijk eind 2010. De bevak wil dit doel op drie manieren bereiken.

1. Door rechtstreeks 100 à 150 miljoen EUR te investeren in de huidige strategische markten.
2. Door een bestaande maatschappij of vastgoedportefeuille over te nemen met een waarde van 100 à 150 miljoen EUR.
3. Door een bijkomende 50 miljoen EUR te investeren in de toetreding tot nieuwe markten. Dit zal gebeuren op één van de volgende wijzen:
 - de strategische markten met elkaar verbinden door ook aanwezig te zijn in Duitsland;
 - de huidige Centraal-Europese markt uitbreiden met een of meer van de volgende landen: Slowakije, Roemenië, Hongarije, Polen.

Kerncijfers

Geconsolideerde halfjaarcijfers

| | in mio EUR 30/06/2006 IFRS | in mio EUR 31/12/2005 IFRS | in mio EUR 30/06/2005 IFRS |
|--|--|----------------------------------|--|
| ACTIVA | | | |
| TERREINEN EN GEBOUWEN* (inclusief projectontwikkelingen) | 371,51 | 342,88 | 372,74 |
| LIQUIDITEITEN | 5,90 | 4,54 | 4,36 |
| OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA e.a. | 14,81 | 6,56 | 8,17 |
| TOTAAL ACTIVA | 392,22 | 353,98 | 385,27 |
| PASSIVA | | | |
| EIGEN VERMOGEN | 233,60 | 227,33 | 242,29 |
| VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN | 3,63 | 2,96 | 6,58 |
| SCHULDEN | 154,99 | 123,69 | 136,40 |
| TOTAAL PASSIVA | 392,22 | 353,98 | 385,27 |
| IW**/AANDEEL voor winstuitkering | 29,62 | 28,83 | 30,73 |
| KOERS | 39,95 | 44,00 | 39,45 |
| AGIO/DISAGIO voor winstuitkering | 34,85% | 52,62% | 28,39% |
| SCHULDGRAAD*** (dividend als schuld) | 42,83% | 37,96% | 37,69% |
| SCHULDGRAAD*** (dividend onder eigen vermogen) | 39,52% | 34,94% | 35,40% |
| *: waardering fair value IAS 40. Zie ook het persbericht van 6 februari 2006 op www.beama.be | | | |
| **: IW = Intrinsieke Waarde of Net Asset Value = eigen vermogen | | | |
| ***: schulden/balanstotaal | | | |
| | EUR (x 1.000) 1 ^e sem 2006 | EUR (x 1.000) 2005 | EUR (x 1.000) 1 ^e sem 2005 |
| NETTOBEDRIJFSOPBRENGSTEN | 14.392,15 | 27.124,95 | 13.756,21 |
| BEDRIJFSKOSTEN | -1.999,35 | -3.175,71 | -1.594,77 |
| BEDRIJFSRESULTAAT | 12.392,80 | 23.949,24 | 12.161,44 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | -1.854,90 | -4.163,20 | -2.168,10 |
| BELASTINGEN | -94,99 | 404,23 | 104,48 |
| NETTO COURANT RESULTAAT | 10.442,91 | 20.190,27 | 10.097,82 |
| IMPACT IAS 39 | 3.803,80 | 581,51 | 10,99 |
| LATENTE NETTOMEERWAARDE OP DE PORTEFEUILLE | 2.690,39 | 8.170,00 | 15.774,34 |
| WINST VAN HET EERSTE SEMESTER | 16.937,10 | 28.941,78 | 25.883,15 |
| VOORGESTELDE UITKERING | 12.987,47 | 19.481,20 | 8.812,93 |
| UITKERINGSPERCENTAGE (t.o.v. netto courant resultaat) | 91,16% | 93,79% | 87,18% |
| AANTAL AANDELEN EINDE PERIODE | 7.885.249 | 7.885.249 | 7.885.249 |
| NETTO COURANT RESULTAAT/AANDEEL | 1,32 | 2,56 | 1,28 |
| BRUTODIVIDEND/AANDEEL | 1,65* | 2,47 | 1,12 |
| NETTODIVIDEND/AANDEEL | 1,40* | 2,10 | 0,95 |
| % netto courant resultaat t.o.v. IW eind vorig boekjaar (dividend als schuld, zonder impact IAS 39) | 9,64% | 9,74% | 9,74% |
| % netto courant resultaat t.o.v. IW eind vorig boekjaar (dividend als schuld, met impact IAS 39) | 13,15% | 10,02% | 9,75% |
| % winst v/h boekjaar t.o.v. IW eind vorig boekjaar | 15,63% | 13,96% | 23,92% |

*Interimdividend over de eerste 8 maanden naar aanleiding van de PLI-transactie.

In het voorwoord bij het Jaarverslag 2005 schreef ik dat 2006 een 'overgangsjaar' zou worden, waarin WDP zich zou organiseren en zich voorbereiden op een ambitieus groeiprogramma: een verdubbeling van de portefeuille naar 700 miljoen EUR tegen uiterlijk eind 2010. Welnu, 2006 heeft intussen al bewezen dat het veel meer is dan een overgangsjaar. WDP is meteen begonnen te groeien, en heeft zich duidelijk geprofileerd als marktleider en de referentie inzake opslagruimten op maat.

De opportuniteiten dienden zich aan en we hebben ze niet laten voorbijgaan. Daardoor hebben we de aangekondigde versterking van de portefeuille op onze thuismarkt met enkele grote aankopen versneld kunnen doorvoeren. In het eerste halfjaar en tijdens de zomermaanden hebben we 110 miljoen EUR toegewezen aan projecten, waardoor we ook op een aantal nieuwe strategische liggingen aanwezig zijn.

In een eerste stap versterkte WDP zijn portefeuille in het zuiden van het land met de aankoop van het terrein in Courcelles, nabij Charleroi. Snel daarna volgden Neuville-en-Ferrain en Templemars, waardoor de bevak met intussen vijf sites een volwaardige speler wordt in de buurt rond Rijsel. De portefeuille op de strategische as Brussel-Antwerpen werd verder uitgebreid met nieuwe sites in Kontich en Willebroek. Met de aankoop van een project in Genk zette WDP zijn eerste grote stap in Limburg. De acquisitie in Kortenberg versterkte dan weer de aanwezigheid in Vlaams-Brabant, vlak bij de luchthaven.

Het grootste deel van deze projecten, ter waarde van 70 miljoen EUR, zal al in de loop van 2006, en ten laatste vanaf begin 2007, een positieve impact hebben op het netto courant resultaat. De overige 40 miljoen EUR hebben betrekking op gronden op topliggingen, waar WDP eigen projecten zal ontwikkelen.

Dat betekent natuurlijk niet dat we op onze lauweren mogen rusten. Er valt nog een heel eind te gaan voor we aan de vooropgestelde 700 miljoen EUR zijn. Het komt er nu op aan de aangekochte terreinen succesvol te ontwikkelen, en de uitwerking van het strategisch plan voort te zetten.

Het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, dat de toegestane schuldgraad verhoogt van 50 naar 65%, biedt perspectieven. In combinatie met de kapitaalverhoging die gepaard ging met de verwerving van de site van Partners in Lighting International (PLI) in Kontich, biedt het WDP de mogelijkheid om het hele investeringsplan ter waarde van 350 miljoen EUR te financieren en zo de rentabiliteit verder te verbeteren.



En dat brengt ons bij de financiële aspecten van het voorbije halfjaar. Het goede eerste semester vertaalt zich in de resultaten. Niet alleen ligt de winst hoger dan verwacht, de hogere kosten die gepaard gaan met de groei van de portefeuille worden ook ruimschoots gecompenseerd door de huuropbrengsten van de nieuwe aanwinsten. Dat alles maakt dat WDP de winstvooruitzichten voor 2006 met 1 miljoen EUR kan verhogen, naar 21,5 à 22 miljoen EUR. Nog goed nieuws voor 2006 is dat er, in tegenstelling tot de voorbije twee jaren, maar erg weinig huurcontracten ten einde lopen.

Toch zal de verwachte hogere winst dit jaar niet leiden tot een hoger dividend. Wat de dividenduitkering betreft, geeft de Raad van Bestuur er de voorkeur aan om van deze goede resultaten gebruik te maken om weer aan te knopen bij het traditionele uitkeringsbeleid, met name een uitkeringsgraad van rond de 90% van het geconsolideerd netto courant resultaat.

Dat belet natuurlijk niet dat in de toekomst een verhoging van het dividend wél mogelijk is. De weg die WDP in het eerste halfjaar van 2006 resoluut is ingeslagen, zal naar een verdere groei van de portefeuille leiden, én naar een hogere winst. WDP zal dan opnieuw aanknopen bij die andere traditie, namelijk een geleidelijk stijgend dividend.

Mark Duyck

Voorzitter van de Raad van Bestuur

1. Inleiding

Ook in 2006 heeft WDP de lopende projecten volgens plan en met succes afgewerkt. Enkel de oplevering van twee kleinere projecten – in Rumst en Boortmeerbeek – werd om praktische redenen verschoven naar een later tijdstip.

Zowel in de eerste helft van 2006 als in de zomermaanden werden enkele strategische aankopen gerealiseerd, zowel in België (Courcelles, Genk, Kontich, Kortenberg en Willebroek) als in Frankrijk (Neuville-en-Ferrain en Templemars). Op sommige van deze sites werden intussen al projecten opgestart. Zij bieden bovendien perspectieven voor nieuwe projecten in de nabije toekomst.

Op het vlak van de verhuringen is 2006 een rustig jaar. De verhuring van het pand in Breda, in het begin van het jaar, herstelde de bezettingsgraad meteen naar 95,3%. Eind 2006 vervallen slechts twee huurcontracten, en dat is heel wat minder dan in de twee vorige jaren. Bovendien konden in de zomermaanden twee nieuwe huurcontracten op lange termijn worden afgesloten.





2. De projecten

2.1. Afgewerkte projecten in de eerste helft van 2006

2.1.1. België

Aalst - Denderstraat-Tragel

Eind augustus 2005 kocht WDP de gebouwen van Hudson-Sharp, met een oppervlakte van 7.500 m². Het betreft een verouderd pand dat echter grenst aan twee bestaande WDP-eigendommen. Door de nieuwe aankoop wordt de hele site extra toegankelijk gemaakt, waardoor zij op termijn optimaal zal kunnen ontwikkeld worden.

Eind juni 2006 werd een aantal aanpassings- en moderniseringswerken afgerond, in het kader van een langetermijncontract voor zes jaar vast dat werd afgesloten met De Post. Die zal in het najaar zijn intrek nemen in de gebouwen. De aankoop en de renovatiewerken vertegenwoordigen samen een investering van 2 miljoen EUR.

Asse (Mollem) - Assesteenweg 25

Zoals in 2003 contractueel werd afgesproken met huurder AMP, heeft WDP een nieuwbouw van 7.500 m² magazijnen en 700 m² kantoren gerealiseerd op de braakliggende gronden naast de bestaande gebouwen. Het betreft een project ter waarde van 1,75 miljoen EUR.



Londerzeel - Nijverheidstraat 13-15

Na het vertrek van huurder Scott International op 1 september 2005 is het magazijn heringedeeld in 12.500 en 6.000 m². Dit laatste deel is bestemd voor Beschutte Werkplaatsen Bouchout. De werken behelsden tevens de omvorming van 500 m² tot kantoor- en sociale ruimten.

4.000 m² is tijdelijk verhuurd aan Toyota Belgium, in afwachting van de verhuizing naar Vilvoorde - Havendoklaan 13 (zie '2.2.1. België'). Na het vertrek van de huurder, in de loop van het najaar van 2006, zal ook de gevel van het pand gerenoveerd worden.

2.1.2. Buitenland

Lille (Templemars) - Route de l'Epinoy, perceel 237 bis

Het complex in de 'Zoning Industriel de Templemars' werd gerealiseerd in 1997-1998 en omvatte oorspronkelijk 572 m² burelen en 2.935 m² magazijnen. Het is volledig verhuurd aan Polystyl SA, een onderdeel van de groep Tarkett. Op 30 juni 2006 werden de bouw van een nieuw magazijn van 450 m² en het aanbrengen van 760 m² kantoren in het bestaande magazijn afgerond. Samen met enkele aanpassings- en omgevingswerken is dit goed voor een investering van 600.000 EUR. Het contract met Polystyl, dat oorspronkelijk eind 2006 zou aflopen, is naar aanleiding van de uitbreiding verlengd met zes jaar, tot eind 2012.

2.2. Projecten in uitvoering op 30 juni 2006

2.2.1. België

Courcelles - Rue de Liège

WDP kocht 106.000 m² grond in het logistiek park van Courcelles, nabij Charleroi. In een eerste fase zal op een terrein van 30.000 m² een nieuwbouw van 8.000 m² worden opgetrokken voor het distributiecentrum van DPD, de pakjesdienst van La Poste, de Franse post. Het gebouw zal gefaseerd in gebruik worden genomen in 2007, met een huurcontract van 12 jaar vast. De ontwikkeling van de site en de bouw van het pand zijn goed voor een investering van 4 miljoen EUR.

Naast deze eerste ontwikkeling behoudt WDP een potentieel op de site van 40.000 m² bijkomende opslagruimten. De totale site vertegenwoordigt een investeringsplan van zo'n 20 miljoen EUR (zie in dit verband ook '3. Aankopen' en '5. Vooruitzichten op 30 juni 2006').

Nijvel - Rue du Bosquet

Op de industriezone 'Nivelles-Sud' werd in 2005 een terrein van 2 ha aangekocht voor een bedrag van ruim 1 miljoen EUR. WDP is hier op dit ogenblik reeds aanwezig met zo'n 25.000 m² magazijnen en kantoren. Op de nieuwe gronden wordt thans op eigen initiatief een project van 11.000 m² ontwikkeld. De oplevering is gepland voor het voorjaar van 2007.

Vilvoorde - Havendoklaan 13

Het project omvat een nieuwbouwmagazijn van 3.200 m² en een carrosseriegebouw van 1500 m². De werken zijn volop in uitvoering en de oplevering is gepland voor september 2006. De totale investering voor de aankoop van de gronden en de nieuwbouw bedraagt 4 miljoen EUR.

Bij de aankoop van het terrein van 2 ha in 2005 werd meteen een '3-6-9'-huurcontract gesloten met Toyota Belgium. Dat zal hier een aantal activiteiten bundelen. Daartoe behoren ook de vroegere activiteiten in de WDP-gebouwen in Nijvel - Industrielaan, die in afwachting van de definitieve verhuizing naar Vilvoorde tijdelijk zijn ondergebracht in het pand Londerzeel - Nijverheidstraat (zie '2.1.1. België').



Varia

Ook een aantal kleinere werken wordt uitgevoerd, om te beantwoorden aan de wensen van de huurders.

Boortmeerbeek - Leuvensesteenweg 238: een bestaande site van 11.700 m² wordt aan de straatzijde omgevormd tot een commercieel pand van 1.800 m² met parkeerruimte, en achteraan tot 2.500 m² opslagplaatsen. De totale investering bedraagt 600.000 EUR. De werken zijn midden 2006 begonnen.

Rumst (Terhagen) - Polder 3: op de site van de voormalige steenbakkerij Landuyt bouwt WDP een nieuwe polyvalente ruimte van 2.800 m², ter waarde van 500.000 EUR. Eind 2002 werd de door OVAM verplichte bodemsanering uitgevoerd. Het betreft hier een kleiner project dat WDP met eigen personeel realiseert. Om organisatorische redenen werd beslist de oplevering te verschuiven van midden 2005 naar een later tijdstip.

Temse, Kapelanielaan 10: de gebouwen op dit perceel omvatten 1.212 m² kantoren en 8.347 m² magazijnen met een vrije hoogte van 6,36 tot 7,35 meter, opgetrokken in 1982. In het kader van het akkoord met Sügro wordt het pand aangepast in functie van nieuwe huurders.

2.2.2. Buitenland

Neuville-en-Ferrain - Sentier du Triez des Prêtres

In een samenwerkingsverband met Van Maercke Immo France bouwt WDP een state-of-the-art polyvalente, opsplitsbare opslagruimte van 12.000 m² met bijhorende kantoren in Neuville-en-Ferrain, vlak bij Rijsel en langs de E17. De oplevering is gepland voor eind 2006. Voor WDP bedraagt de investering 7 miljoen EUR. Het is een project op risico, evenwel met een huurgarantie van zes maanden.

3. Aankopen

3.1. Aankopen in de eerste helft van 2006

3.1.1. België

Courcelles - Rue de Liège

WDP kocht 106.000 m² grond in het logistiek park van Courcelles nabij Charleroi, een beloftevolle logistieke toplocatie in België (zie ook '2.2. Projecten in uitvoering' en '5. Vooruitzichten op 30 juni 2006').

Kortenberg - Arthur De Coninckstraat 2-4

In het Vlaams-Brabantse Kortenberg, nabij de Luchthaven Brussel, kocht WDP een bestaand pand van 5.000 m². Het is voor tien jaar vast verhuurd aan de communicatie-logistiek Link2Biz. WDP heeft recht op de huuropbrengsten sinds 1 mei 2006. De investering bedraagt 4,6 miljoen EUR.

Willebroek - Koningin Astridlaan 14

Eind juni tekende WDP een principe-overeenkomst (onder voorbehoud van de uitvoering van een due diligence) voor de overname van De Polken NV en Willebroekse Beleggingsmaatschappij NV, voor een bedrag van 13 miljoen EUR. De aankoop zal gebeuren met economische overdracht op 1 januari 2006.

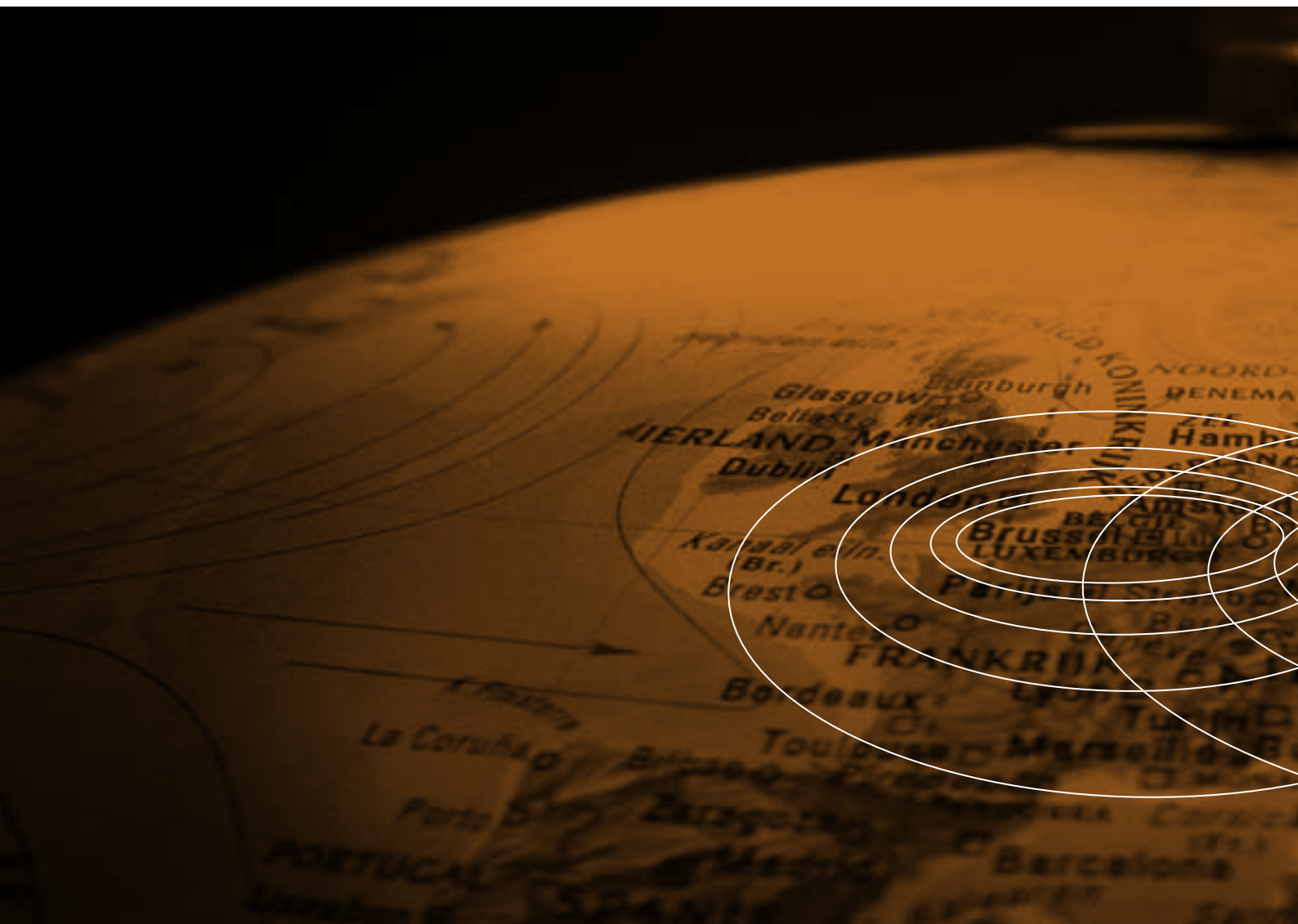
Hierdoor verwerft WDP de gebouwen waar de groep Femont actief is. Het gaat om 18.800 m² productiehallen en 1.850 m² kantoren op een terrein van 57.000 m² langs de A12, vlak bij de afrit Willebroek. WDP verhuurt de ruimten voor een periode van 9 jaar aan de verschillende vennootschappen van de groep Femont.

Tegelijk verwerft WDP door deze overname een vrij te ontwikkelen industrieterrein van 40.000 m² (exclusief de bufferzone die WDP eveneens aankocht) langs de A12 (zie ook '5. Vooruitzichten op 30 juni 2006').

3.1.2. Buitenland

Neuville-en-Ferrain - Sentier du Triez des Prêtres

De aankoop betreft een terrein van 24.200 m² aan de E17 in Neuville-en-Ferrain, vlak bij Rijsel (zie ook '2.2. Projecten in uitvoering op 30 juni 2006').





3.2. Aankopen na balansdatum

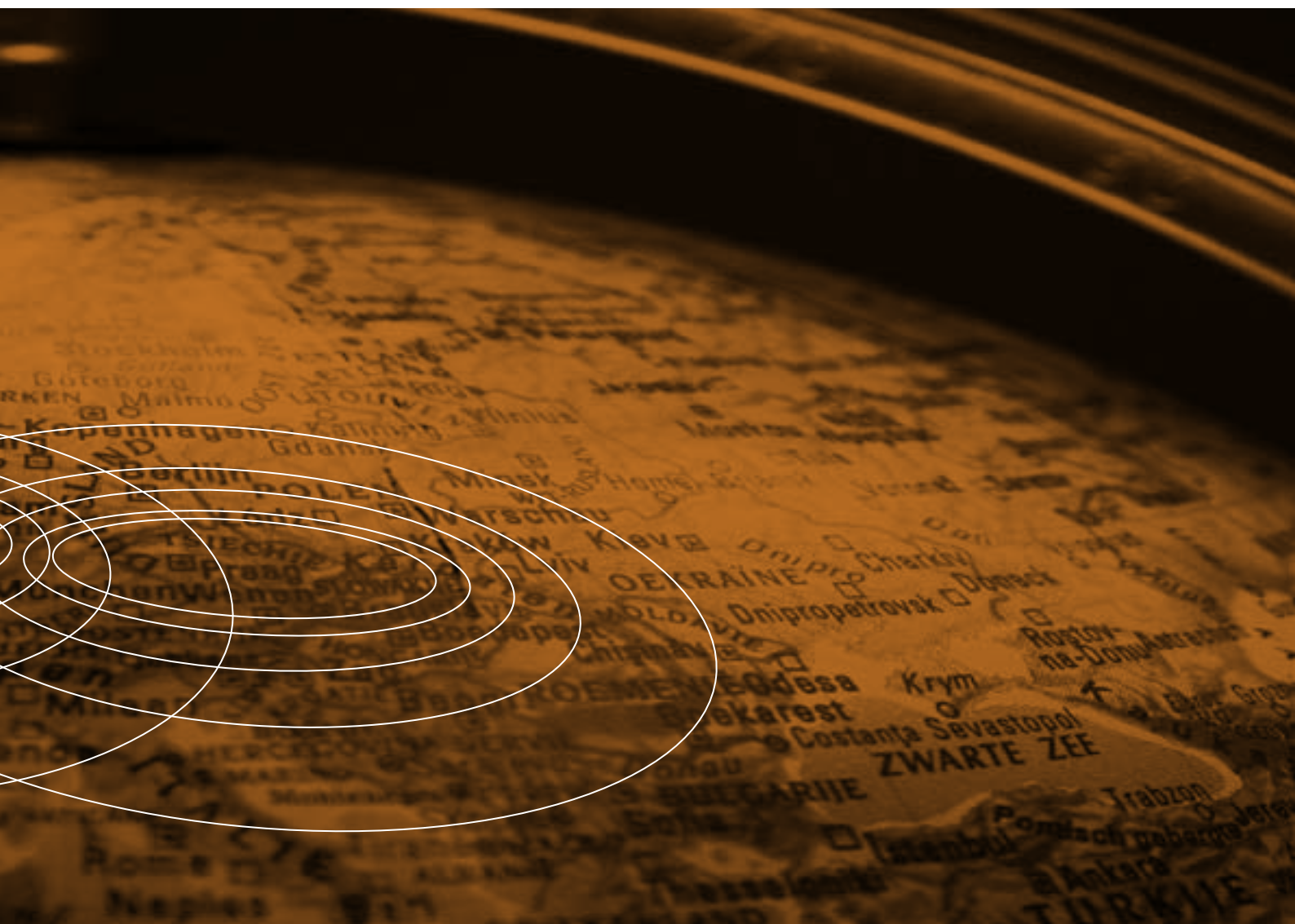
3.2.1. België

Genk - Brikkenovenstraat

WDP kocht een terrein van 60.000 m² in het logistiek park 'Hermes' op de oude mijnsite van Winterslag. Het park ligt naast de E314 en in de nabijheid van de haven van Genk, en omvat in totaal meer dan 500.000 m² opslagruimten. Hier is onder meer het hoofdkwartier van de Groep H. Essers gevestigd, evenals verdeelcentra van Ikea, Lidl, NYK en Vos Logistics. Het totale investeringsplan van WDP voor de site bedraagt 11 miljoen EUR. Begin 2007 wordt gestart met een nieuwbouwproject van 10.000 m² op risico. Daarnaast heeft de site nog een uitbreidingspotentieel van 15.000 à 20.000 m² opslagruimten.

Kontich - Satenrozen 11-13

Eind juni sloot WDP een principe-akkoord voor de aankoop van twee sites van Partners in Lighting International (PLI): één langs de E19 in Kontich, op de as Brussel-Antwerpen, en één in Templemars (voor meer informatie hierover, zie '3.2.2. Buitenland'). In Kontich betreft het de site van Massive NV, waar het Europese verdeelcentrum van PLI gevestigd is. De site omvat een terrein van 160.000 m² en een gebouw van 56.000 m². De groep PLI huurt de beide sites met ingang van 1 september 2006, met een contract voor 15 jaar vast.



De totale investering voor de verwerving van de beide PLI-sites bedraagt bijna 37 miljoen EUR. WDP betaalde cash voor het pand in Templemars. De verwerving van de site in Kontich gebeurde door een partiële splitsing met betaling in aandelen, voor een tegenwaarde van 29,4 miljoen EUR. Op 31 augustus keurde een Buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering de partiële splitsing en de uitgave van 707.472 nieuwe aandelen goed, waardoor de aankoop officieel werd afgerond.

3.2.2. Buitenland

Templemars - Route d'Ennetières (Zone Industrielle)

De site van PLI in Templemars ligt goed zichtbaar vanop de A1 Rijsel-Parijs. Zij omvat een terrein van 44.000 m² en een pand van 14.000 m² waarin het logistiek centrum van Massive France SAS gevestigd is.

4. Verkopen in het eerste halfjaar van 2006

Op de site te Neder-Over-Heembeek - Meudonstraat werd een strategisch niet-interessant stuk grond van 27 a verkocht.

5. Vooruitzichten op 30 juni 2006

5.1. België

Courcelles - Rue de Liège

In een tweede fase van de bouw van het distributiecentrum voor DPD staat een verdere uitbreiding van de gebouwen met 2.220 m² op het programma. De site heeft daarnaast nog een uitbreidingspotentieel van 40.000 m² opslagruimten. WDP plant hier een eigen ontwikkeling.

Willebroek - Koningin Astridlaan 14

Op het aangekochte stuk industrieterrein van 40.000 m² langs de A12 in Willebroek zal WDP zo snel mogelijk van start gaan met de bouw van een nieuw logistiek centrum van minimaal 20.000 m². De afwerking is gepland voor eind 2007 (zie ook '3.1. Aankopen in de eerste helft van 2006').

5.2. Buitenland

Templemars - Route d'Ennetières (Zone Industrielle)

Op de PLI-site in Templemars is een onmiddellijke uitbreiding gepland, met een nieuwbouw van 5.000 m².



6. Verhuringen in 2006

Wat de verhuringen betreft, was het eerste halfjaar van 2006 een rustige periode. Door de verhuring van het pand in Hazeldonk, nabij Breda, kon de bezettingsgraad begin 2006 meteen worden opgetrokken naar 95,3%.

Tegelijk konden in de eerste helft van 2006 twee principe-huurakkoorden worden afgesloten voor de sites in Beringen (Paal), Industrieweg 135 - Rijsselstraat en in Anderlecht - Frans Van Kalkenlaan 9, respectievelijk voor 4.600 en 3.000 m². De huurcontracten gaan in na de aanpassingswerken, op 1 januari 2007 voor Beringen en op 1 mei 2007 voor Anderlecht.

In vergelijking met de twee voorgaande jaren vervallen in 2006 trouwens erg weinig contracten. In Ternat komen op 31 december 8.500 m² vrij na het vertrek van de huurders Carrefour en PIAS. In de haven van Antwerpen worden 18.000 m² beschikbaar op het einde van het vierde kwartaal, door het aflopen van het contract met Katoennatie.

Hogere winstverwachting

In de eerste helft van het jaar presteerde WDP beter dan verwacht. Het netto courant resultaat van 10,4 miljoen EUR – een stijging met 3,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2005 – lag hoger dan het vooropgestelde cijfer.

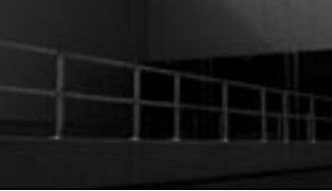
In het eerste semester van 2006 kon bovendien al 110 miljoen EUR geïnvesteerd worden in aankopen en nieuwe projecten. De eerste 70 miljoen investeringen zullen reeds in de loop van dit jaar, of uiterlijk vanaf begin 2007, een bijdrage leveren tot het netto courant resultaat. De overige 40 miljoen vormen een investeringspakket voor eigen ontwikkelingen op strategische grondreserves.

Als gevolg van het beter dan verwachte halfjaarresultaat en de aankoop van de nieuwe sites, verhoogt WDP de winstverwachting voor het jaar 2006 met 1 miljoen EUR, tot 21,5 à 22 miljoen EUR. Dit betekent dat het netto courant resultaat per aandeel, rekening houdend met de kapitaalverhoging van eind augustus (zie hieronder), over 2006 met minimum 3,5% zal stijgen tot 2,65 à 2,70 EUR.

Voor de periode van januari tot en met augustus 2006 – op basis van de bestaande 7.885.249 aandelen – komt de verwachte operationele winst op 1,78 EUR per aandeel. Voor de periode van september tot december 2006 – op basis van het nieuwe aantal van 8.592.721 aandelen – bedraagt de verwachte operationele winst tussen 0,87 en 0,92 EUR per aandeel.

'Ongewoon' interimdividend

Op 24 augustus 2006 keerde WDP een interimdividend uit over de periode januari tot augustus 2006, ten bedrage van 1,65 EUR bruto en 1,40 EUR netto. Deze vervroegde uitkering van het interimdividend – en bovendien over een periode van acht maanden in plaats van de gebruikelijke zes – is het resultaat van de aankoop van twee sites van Partners In Lighting International (PLI). Een van de twee sites werd namelijk verworven bij wijze van partiële splitsing met betaling in aandelen. Als gevolg daarvan werden op 31 augustus 707.472 nieuwe aandelen gecreëerd. Door de uitkering van het interimdividend wordt de verwatering van de winst per aandeel naar aanleiding van de kapitaalverhoging volledig opgevangen.



Normalisering van de uitkeringsgraad

De hogere winstverwachting voor 2006 zal niet resulteren in een hoger dividend over 2006. WDP zal daarentegen van de hogere winstcijfers gebruik maken om de uitkeringsgraad terug naar het vertrouwde niveau van 90% van het geconsolideerd netto courant resultaat te brengen.

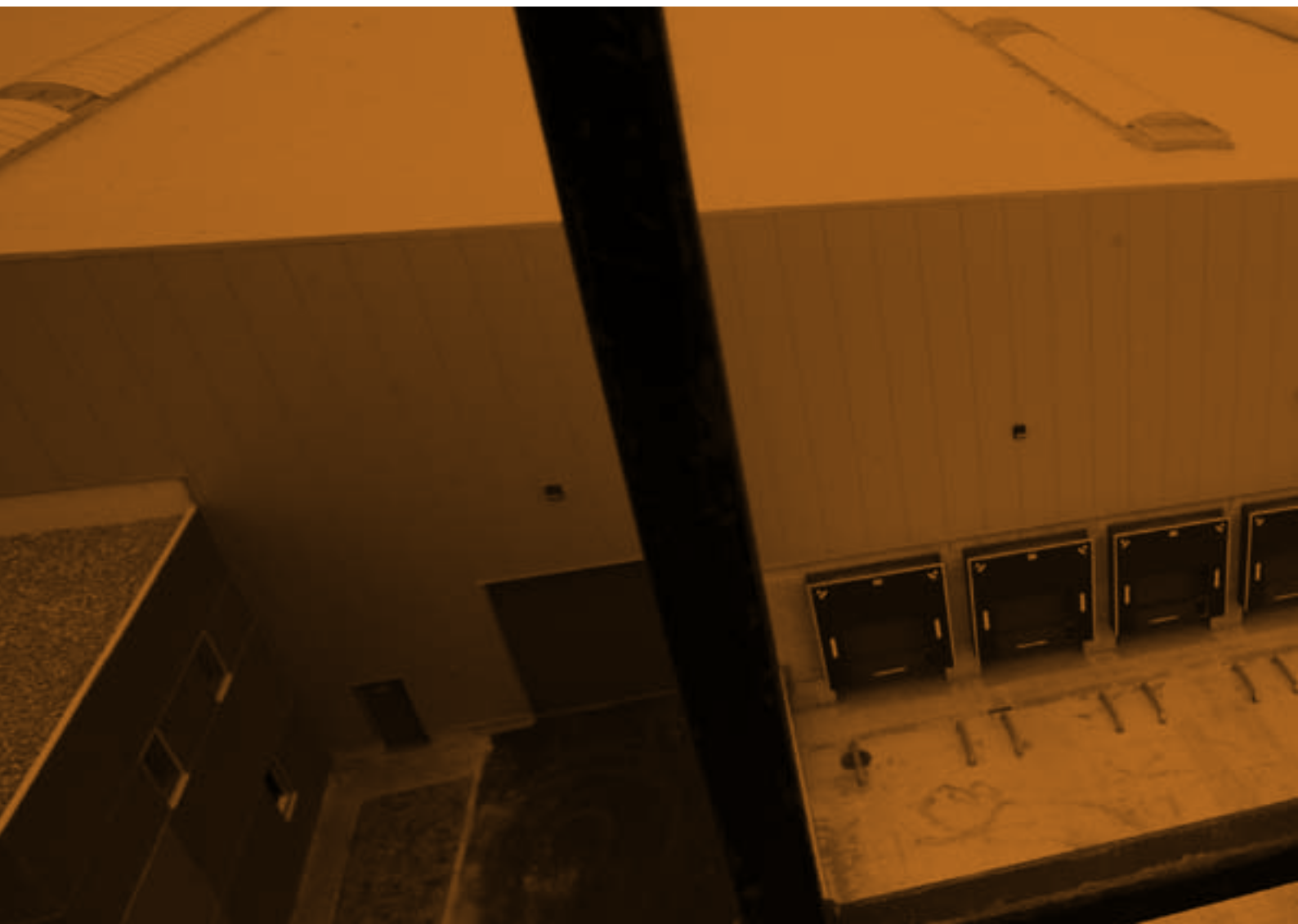
De Raad van Bestuur verwacht het totaaldividend over het jaar 2006 te handhaven op 2,47 EUR per aandeel bruto, ofwel 2,10 EUR netto.

Dit belet niet dat een verdere stijging van het dividend in het vooruitzicht mag gesteld worden wanneer de winstgroei zich ook in de toekomst voortzet.

1. Trends in de Europese semi-industriële markt

In het eerste semester van 2006 hebben de grote trends uit 2005 zich voortgezet. De voorbije jaren heeft de semi-industriële markt goed standgehouden, zeker in vergelijking met de andere vastgoedsectoren. Door de betere prestaties van de Europese economie stijgt de vraag, en ook voor de volgende jaren kan een verdere groei in het vooruitzicht worden gesteld. De toegankelijkheid van de locaties, in combinatie met kostenbesparingen, zullen daarbij doorslaggevend zijn. Naar verwachting zullen de huurprijzen op toplocaties in de nabije toekomst vrij stabiel blijven.

Hoewel de 'traditionele' semi-industriële toplocaties in West-Europa niets aan belangrijkheid inboeten, moeten zij wel toestaan dat ook Centraal-Europese locaties opgang maken. De aanwezigheid van geschoolde arbeidskrachten, en ook de zoektocht naar regionale distributiecentra voor de Centraal- en Oost-Europese markt, ondersteunen die trend. Deze evolutie wordt trouwens nog versterkt door het feit dat de autoriteiten in sommige West-Europese landen weigerachtig staan tegenover bijkomende grote distributiecomplexen op verkeersknooppunten, met als argument dat die nog meer verkeer genereren.

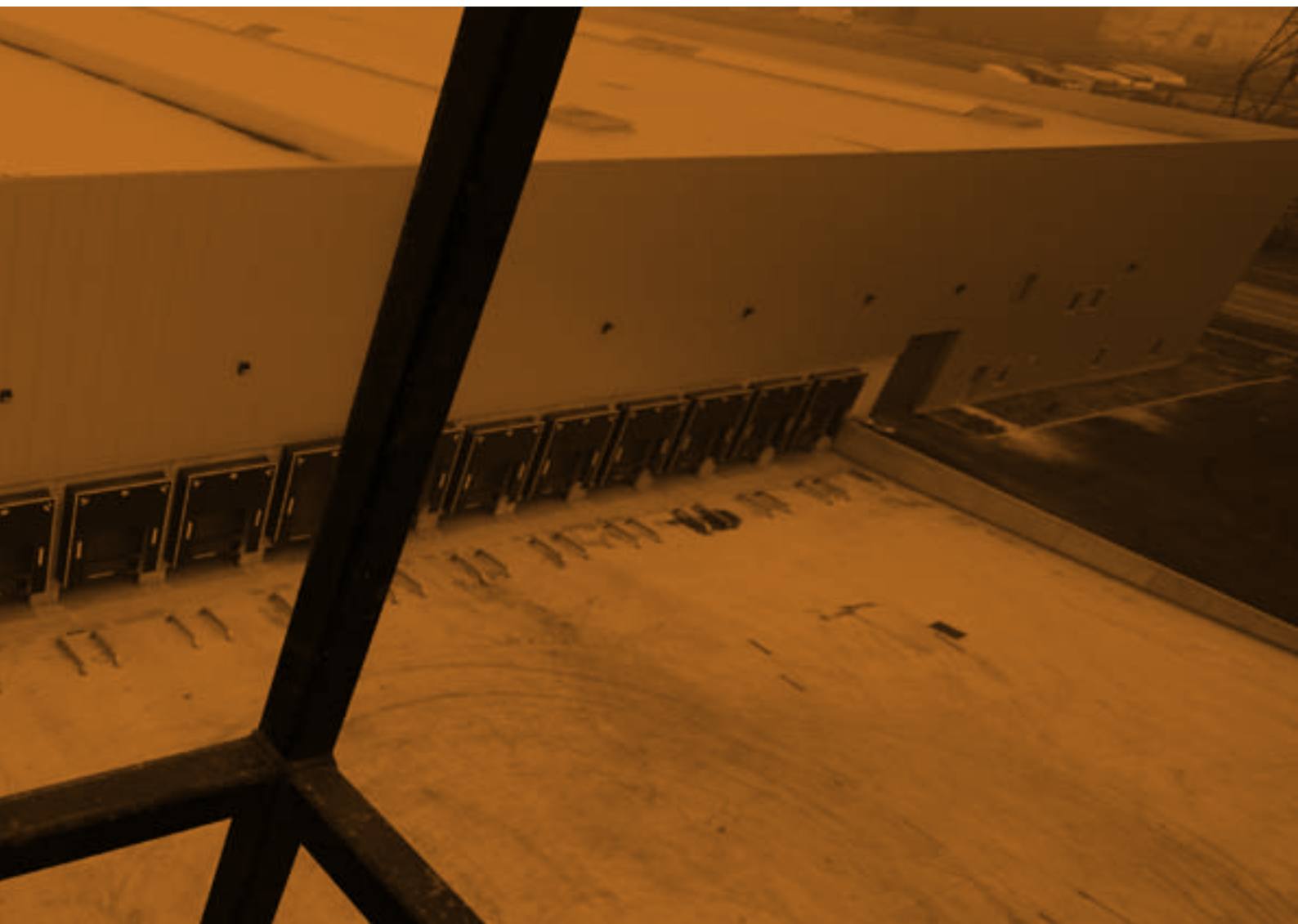




In West-Europa blijft de kloof tussen 'beschikbare ruimten' en 'beschikbare hoogkwalitatieve ruimten' groot. Nu de economie beter begint te presteren, halen veel huurders hun expansieplannen onder het stof vandaan. Zij kijken uit naar modernere en kostenefficiëntere ruimten, daarbij aangemoedigd door de stabiele en relatief lage huurprijzen. Hun aandacht gaat vooral naar grote oppervlakten. Tegelijk worden de huurtermijnen korter of gaat de voorkeur naar een klassiek '3-6-9'-contract omdat de huurders een grotere flexibiliteit wensen. Dit vertaalt zich in een voorzichtige toename van het aantal projecten op risico, daar waar tot voor kort vrijwel alleen voorverhuurde projecten op stapel werden gezet.

In Centraal-Europa blijft het aanbod voorlopig erg krap. Toch verbetert de toestand. Precies door het gebrekkige aanbod verschuift de vraag naar minder grote steden en verkeersknooppunten, waar nog ruimten beschikbaar zijn. Voor de komende twee à drie jaar staan ook heel wat risicoprojecten op stapel, waardoor het aanbod verder verruimt.

De investeerders blijven voorlopig de drijvende kracht achter de groei van de semi-industriële vastgoedsector. Vrijwel elke markt en elke locatie worden interessant geacht, op voorwaarde dat de termijn van de huurcontracten lang genoeg is, de huurders betrouwbaar zijn, en de vraag blijft stijgen. In de praktijk zijn het nog steeds de topliggingen die de groei van de semi-industriële vastgoedmarkt ondersteunen.



De rendementen zullen in de toekomst naar verwacht verder dalen. De voorbije jaren was de daling het sterkst in Centraal-Europa, hoewel de rendementen ook in West-Europa beduidend lager lagen. Frankrijk, Polen en Denemarken stonden het sterkst onder druk. In Duitsland stegen de rendementen daarentegen, omdat die markt de voorbije jaren minder in de belangstelling stond.

2. De belangrijkste Europese knooppunten

De matrix van Cushman&Wakefield Healey&Baker™, die in februari 2006 gepubliceerd werd, illustreert dat de traditionele Europese knooppunten het goed blijven doen, terwijl de Centraal-Europese locaties aan belang winnen. In de matrix zijn de zwakke en sterke punten van de vijftien belangrijkste Europese landen op een rijtje gezet.

België voert net als de vorige jaren de rangschikking aan. De troeven zijn de relatief lage huurprijzen, de gunstige ligging in het hart van de Europese koopkracht en de goede ontsluiting via wegen, spoor- en waterwegverbindingen. De rest van de rangschikking aan de top is enigszins gewijzigd. Frankrijk klom van de derde naar de tweede plaats. De grondprijzen en bouwkosten zijn er onder meer lager dan in België. Op de derde plaats komt Nederland, dat op kostenvlak competitiever geworden is.

De landen in Centraal en Oost-Europa winnen aan belang. Tsjechië klom op van de zesde naar de vierde plaats op de lijst. Vijfde is Polen en zevende Hongarije, die daarmee allebei hun opmars voortzetten. Tsjechië blijft bijzonder populair omwille van de toegankelijkheid, de lage grondprijzen en de relatief goedkope arbeidskrachten. Bovendien ligt Praag pal op de industrieel goed ontwikkelde noord-zuid as tussen Berlijn en Zagreb.

De aantrekkingskracht van de hele Centraal-Europese regio schuilt onder meer in de besparingen die er kunnen gerealiseerd worden in vastgoed- en loonkosten. Bovendien is er een groeiende toevloed van West-Europese producten naar deze nieuwe markten waar ook de distributiesector snel uitbreidt. De weg- en spoorweginfrastructuur laat weliswaar nog te wensen over in vergelijking met de rest van Europa. Nu een groot aantal landen uit de regio tot de Europese Unie zijn toegetreden, zal die achterstand echter geleidelijk worden ingehaald.



3. De Belgische markt

In België blijft de semi-industriële vastgoedmarkt stabiel. De schommelingen in de huurprijzen bleven de voorbije maanden beperkt. In vergelijking met het voorjaar van 2005 bleef de huurprijs voor toplocaties in Brussel ongewijzigd op 47 EUR per m² per jaar. Voor Antwerpen daalde hij verder met 4,7% naar 41 EUR, voor Luik en Gent met 2,9% naar 34 EUR. In al deze steden wordt voor de nabije toekomst een licht stijgende trend in het vooruitzicht gesteld. Het feit dat de huurprijzen in Gent en Luik de evolutie van Brussel en Antwerpen volgen, illustreert het fenomeen dat ook de investeerders meer en meer buiten de traditionele toplocaties actief zijn.

De vraag naar grote opslag- en distributieruimten is groot, terwijl het aanbod beperkt blijft. Vooral op de as Brussel-Antwerpen zijn weinig hoogkwalitatieve ruimten beschikbaar. Op middellange termijn staan echter wel een – beperkt – aantal projecten op risico op stapel.

Ook in België zijn de investeerders de drijvende kracht op de semi-industriële markt. Het gebrek aan beschikbare kwalitatieve ruimten beperkt het aantal transacties en vergroot de concurrentie, wat een negatieve impact heeft op de rendementen. In het derde kwartaal van 2006 daalden die zowel in Brussel (van 8% in dezelfde periode van vorig jaar naar 7%), in Antwerpen (van 8 naar 7,50%), in Luik (van 9 naar 8,25%) en in Gent (van 9,50 naar 8,50%). Daarmee bereiken de rendementen hun laagste peil sinds tien jaar. Voor de nabije toekomst wordt geen onmiddellijke kentering in de situatie verwacht.

De sterke en zwakke punten van een aantal Europese landen als locatie voor distributiecentra*

| | Huurprijs | Arbeids- kost | Toegang- kelijkheid | Weg- congestie | Vracht | Aanbod gebouwen en grond | Ranking 2005 | Ranking 2004 |
|------------------------|-----------|------------------|------------------------|-------------------|--------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| België | 3 | 9 | 1 | 11 | 7 | 11 | 1 | 1 |
| Frankrijk | 5 | 10 | 6 | 10 | 3 | 2 | 2 | 3 |
| Nederland | 11 | 11 | 3 | 13 | 4 | 11 | 3 | 4 |
| Tsjechië | 2 | 4 | 2 | 9 | 14 | 11 | 4 | 6 |
| Polen | 1 | 2 | 7 | 6 | 9 | 6 | 5 | 9 |
| Duitsland | 12 | 12 | 4 | 15 | 2 | 14 | 6 | 2 |
| Hongarije | 4 | 3 | 8 | 2 | 15 | 6 | 7 | 8 |
| Italië | 8 | 7 | 10 | 8 | 6 | 9 | 8 | 10 |
| Oostenrijk | 7 | 15 | 5 | 4 | 13 | 1 | 9 | 5 |
| Verenigd Koninkrijk | 15 | 13 | 9 | 14 | 1 | 9 | 10 | 7 |
| Ierland | 13 | 8 | 11 | 3 | 9 | 2 | 11 | 13 |
| Portugal | 6 | 5 | 13 | 12 | 12 | 2 | 12 | 11 |
| Rusland | 8 | 1 | 14 | 1 | 8 | 6 | 13 | 15 |
| Zweden | 10 | 14 | 15 | 5 | 9 | 5 | 14 | 14 |
| Spanje | 13 | 6 | 12 | 7 | 4 | 15 | 15 | 12 |

(Bron: Cushman&Wakefield Healey&Baker™)

*Het land dat het best scoort krijgt nummer 1, het minst interessante land is nummer 15

Algemeen wordt aangenomen dat de industriële vastgoedmarkt in België goed zal blijven presteren. Op korte termijn zullen de huurprijzen gaan stijgen onder invloed van de wet van vraag en aanbod. Huurders kijken ook meer en meer uit naar locaties buiten de as Brussel-Antwerpen, op zoek naar goedkopere, moderne opslagruimten. Groeipolen zijn alvast Charleroi, waar de luchthaven zal worden vergroot, en Antwerpen waar een uitbreiding van de haven op het programma staat.

4. Semi-industrieel vastgoed als belegging

Vastgoed in het algemeen, en semi-industrieel vastgoed in het bijzonder, blijft in de gunst van de beleggers. Ook nu het economisch klimaat weer begint op te klaren en de beurskoersen aantrekken, blijven investeerders het beschouwen als een 'veilige toevluchtshaven'. Omdat de langetermijnrente volgens de verwachtingen nog een tijdje laag zal blijven, groeit ook de belangstelling van de institutionele investeerders voor semi-industriële panden.

(Bronnen: CB Richard Ellis, Cushman&Wakefield Healey&Baker™, King Sturge, Jones Lang Lasalle, Vlaams Instituut voor de Logistiek)

1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2006

De vastgoedportefeuille van WDP bereikt op 30 juni 2006 een reële waarde van 374,48 miljoen EUR. Bij deze berekening wordt enerzijds de vermoedelijke impact van de registratierechten op de verkoopwaarde in mindering gebracht, anderzijds de meerwaarde op activa in aanbouw niet doorgerekend. Deze aanpassing is conform de internationale boekhoudnormen IAS/IFRS en de afspraken gemaakt binnen de Belgische vereniging van Asset Managers (BEAMA).

De investeringswaarde van de portefeuille, met inbegrip van de transactiekosten en de meerwaarde op activa in aanbouw, wordt geraamd op 384,84 miljoen EUR. Deze waarde weerspiegelt de kosten om het vastgoedpatrimonium in zijn huidige toestand samen te stellen.

Rekening houdend met een uitbreidingspotentieel via nieuwbouw en verbouwing op sites in eigendom en dit ten belope van 29,3 miljoen EUR (inclusief erelonen, BTW en marges) heeft de huidige portefeuille na aftrek van de concessievergoedingen een geschatte brutohuurwaarde van 34,20 miljoen EUR. Dat levert een marktconform brutohuurrendement op van 8,33%.

2. De belangrijkste eigendommen in portefeuille

De portefeuille omvat 62 eigendommen. Daarvan liggen er 51 in België, met een totale reële waarde van 312,20 miljoen EUR. Dit is een aandeel van 83,4%. De elf buitenlandse eigendommen zijn goed voor 62,28 miljoen EUR of 16,6%.

Boom - Langelei is met 20,74 miljoen EUR of 5,54% van de totale portefeuille het belangrijkste eigendom.

Zestien eigendommen hebben een waarde die ligt tussen 10 en 15 miljoen EUR. Het betreft hier, in orde van belangrijkheid: Nijvel - Rue de l'Industrie 30, Hazeldonk in Nederland, Leuven - Vaart 25-35, Asse (Mollem) - Assesteenweg 25, Willebroek - Koningin Astridlaan 14, Aalst - Tragel 11, Zele - Lindestraat 7, Machelen - Rittwegerlaan 91-93, Bornem - Rijksweg 19, Londerzeel - Nijverheidstraat 13, Mlada Boleslav in Tsjechië, Grimbergen - Eppegemstraat 31, Anderlecht - Frans Van Kalkenlaan 9, Vilvoorde - Willem Elsschotstraat 5, Ternat - Industrielaan 24, Vilvoorde - Havendoklaan 12. Samen zijn ze goed voor 196,13 miljoen EUR of 52,4% van de totale portefeuille.

Vijf andere zijn individueel 7,5 à 10 miljoen EUR waard: Aalst - Wijngaardveld 3, Sint-Jans-Molenbeek - Delaunoyststraat, Lille - Fretin-Sainghin, Vilvoorde - Havendoklaan 19 en Aix-en-Provence - ZAC Eiffel. Hun gezamenlijke waarde bedraagt 42,56 miljoen EUR, ofwel een aandeel van 11,4%.

Dit betekent dat de 22 belangrijkste eigendommen samen goed zijn voor 259,4 miljoen EUR of 69,3% van de portefeuille.

De overige 40 eigendommen hebben dus nog een totale waarde van 115,0 miljoen, een aandeel van 30,7%.

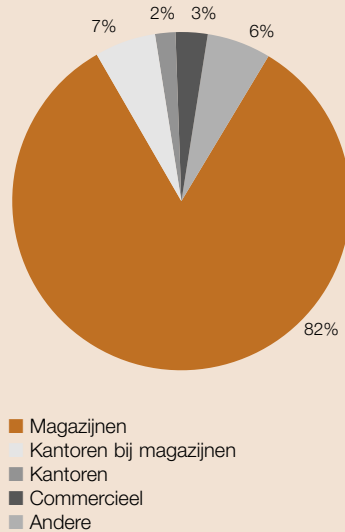
3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 169,5 hectare, waarvan 8,3 hectare in concessie. Het saldo van 161,2 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 129,8 miljoen EUR of 34,7% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde op van 80,6 EUR/m² exclusief transactiekosten.

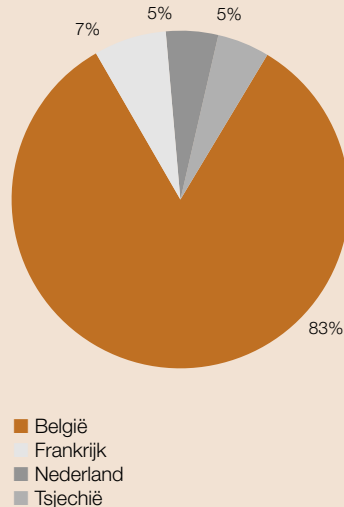
De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 747.674 m² met een totale geschatte huurwaarde van 30,54 miljoen EUR. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (72,4%) voor hun rekening, met 611.495 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 22,2 miljoen EUR. Hun gemiddelde huurwaarde per m² komt daarmee op 36,31 EUR/m².

De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 66.921 m² of 5,24 miljoen EUR huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 78,33 EUR. De commerciële ruimten beslaan 24.406 m² en vertegenwoordigen 1,5 miljoen EUR huur, met een gemiddelde per m² van 61,55 EUR. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 44.852 m² of 1,73 miljoen EUR, met een huur van 38,52 EUR/m². De concessievergoedingen belopen in totaal 0,14 miljoen EUR.

Spreiding verhuurbare oppervlakte per categorie



Spreiding huurwaarde 30/06/2006 per land





| Bestemming op 30/06/2006 | Bebouwde oppervlakte (m ²) | Geschatte huurwaarde (mio EUR) | Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (EUR) | % van de totale huurwaarde |
|--|--|--------------------------------|--|----------------------------|
| Magazijnen | 611.495 | 22,20 | 36,31 | 72,4% |
| Kantoren bij magazijnen | 49.421 | 3,65 | 73,93 | 11,9% |
| Kantoren | 17.500 | 1,59 | 90,78 | 5,2% |
| Commerciële ruimten | 24.406 | 1,50 | 61,55 | 4,9% |
| Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven) | 44.852 | 1,73 | 38,52 | 5,6% |
| Totaal | 747.674 | 30,68 | 41,03 | 100,0% |
| Concessievergoeding | | - 0,14 | | |
| Totaal | | 30,54 | | |

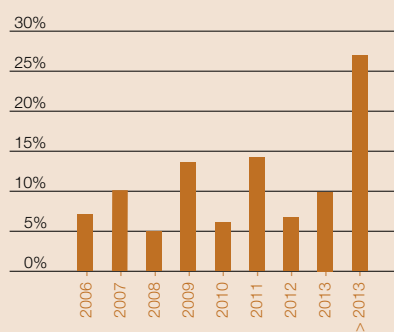
4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

Op basis van de contracten op 30 juni 2006 leveren de verhuurde gebouwen een huurincasso op van 28,57 miljoen EUR, een stijging met 5,0% tegenover 31 december 2005. Dit huurincasso is de som van alle huurcontracten, vermeerderd met de bijkomende vergoedingen voor beheer en bijzondere werken, en na aftrek van de onroerende voorheffing en/of concessievergoeding ten laste van de eigenaar. In zijn totaliteit vertegenwoordigt het 93,5% van de hoger vermelde marktconforme huurwaarde van 30,54 miljoen EUR.

De leegstaande gedeelten, beschikbaar voor onmiddellijke verhuring, vertegenwoordigen een bijkomende huurwaarde van 1,44 miljoen EUR. Dit betekent een leegstand van 4,7% tegenover de totale portefeuille:

- de leegstand van de magazijnen bedraagt 26.078 m² of 0,81 miljoen EUR;
- op 30 juni 2006 stonden 6.449 m² kantoren te huur, goed voor 0,39 miljoen EUR;
- de 6.027 m² 'diverse bestemmingen' die nog te huur staan, zijn goed voor 0,24 miljoen EUR.

Spreiding vervaljaar bestaande huurcontracten



Beoordeling van de portefeuille door de vastgoeddeskundige (vervolg)

Overzicht van de leegstand in de beschikbare gebouwen

| Bestemming | Niet-verhuurde oppervlakte (m ²) | Geschatte huurwaarde (mio EUR) |
|----------------------|--|--------------------------------|
| Magazijnen | 26.078 | 0,81 |
| Kantoren | 6.493 | 0,39 |
| Commerciële ruimten | - | - |
| Diverse bestemmingen | 6.027 | 0,24 |
| Totaal | 38.598 | 1,44 |

Drie eigendommen vertegenwoordigen samen 45,2% van de leegstand, uitgedrukt in huurwaarde:

- Bornem - Rijksweg 19;
- Sint-Jans-Molenbeek - Delaunoestraat;
- Boortmeerbeek - Industrierweg 24.

De belangrijkste huurders zijn Belgacom met een aandeel van 4,5% van het huurincasso, Renault Belgique (3,8%), De Post (3,7%), Lidl (3,7%), Tech Data (3,6%) en DHL Solutions (3,5%). De tien belangrijkste huurders hebben gezamenlijk een aandeel van 33,6%.

De 'top 20' maakt 53,0% uit en de 'top 50' is goed voor 80,8%.

Huurcontracten die in 2006 en 2007 vervallen, vertegenwoordigen respectievelijk 7,2 en 10,2% van de totale huurwaarde. Anderzijds hebben contracten met vervaldag in 2010 of later een aandeel van 64,7%.

De huurwaarde van de projecten in nieuwbouw of renovatie vertegenwoordigt 3,67 miljoen EUR. Hiervan is reeds voor 1,96 miljoen EUR vastgelegd. Een deel van de projecten wordt pas uitgevoerd zodra een verhuring is vastgelegd.

De totaliteit van huurincasso, leegstand en huurwaarde van projecten bedraagt aldus 34,34 miljoen EUR.

5. Gebouwen in projectfase

De schattingen houden bij negen complexen rekening met een potentieel nieuwbouw- of renovatieprogramma. Globaal gaat het over een bijkomende investering van ongeveer 27,74 miljoen EUR inclusief erelonen, tussentijdse intresten, taksen en marges. Dit levert een extra huurpotentieel op van 3,34 miljoen EUR, wat een rendement betekent van 12,1% ten opzichte van de resterende werken. Hiervan zijn reeds voor 1,96 miljoen of nagenoeg 60% van de verhuringen vastgelegd.

De belangrijkste potentiële investeringen betreffen:

- een nieuwbouwproject te Willebroek - Koningin Astridlaan 14;
- een nieuwbouwproject te Frankrijk - Neuville-en-Ferrain;
- een nieuwbouwproject te Nijvel - Rue du Bosquet;
- een nieuwbouwproject te Vilvoorde - Havendoklaan 13;
- een nieuwbouwproject te Courcelles - Rue de Liège;
- een nieuwbouwproject te Neder-over-Heembeek;
- een uitbreiding in Rumst (Terhagen);
- inrichtingswerken van de kantoren in de Asar-toren te Anderlecht, naargelang verhuring wordt vastgelegd;
- een grondige verbouwing in Boortmeerbeek - Leuvensesteenweg.

Meer beperkte programma's brengen het volledige uitbreidingspotentieel op 29,31 miljoen EUR.

6. Evolutie van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2005

De reële waarde van de totale portefeuille is sinds 31 december 2005 toegenomen met 30,15 miljoen EUR. Dit betekent een stijging met 8,8%.

De Belgische portefeuille kent hierbij een toename met 26,38 miljoen EUR (+9,2%), terwijl de waarde van de buitenlandse met 3,77 miljoen EUR is toegenomen (+6,4%).

De aankoop van de sites te Courcelles - Rue de Liège, Willebroek - Koningin Astridlaan, Kortenberg - Arthur De Coninckstraat en Frankrijk - Neuville-en-Ferrain, zijn samen goed voor 22,27 miljoen EUR.

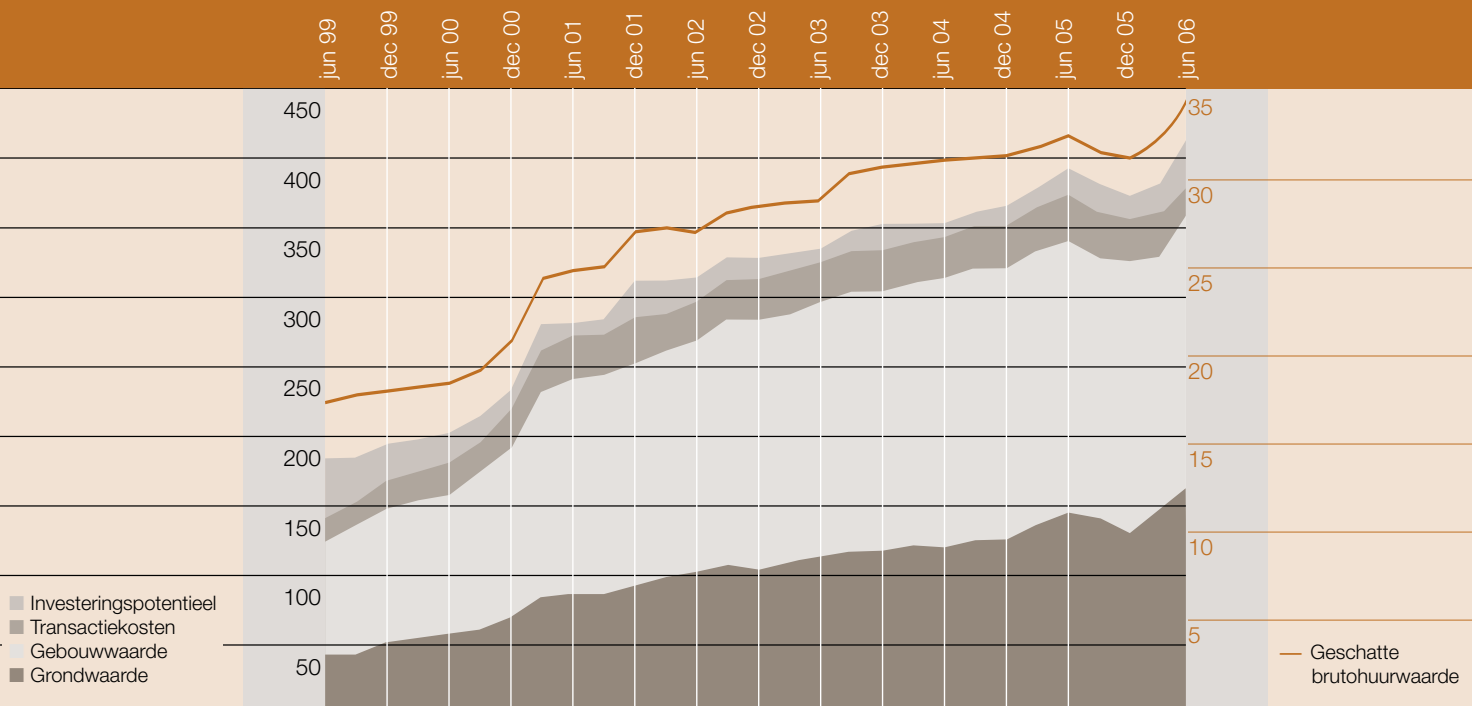
Beoordeling van de portefeuille door de vastgoeddeskundige (vervolg)

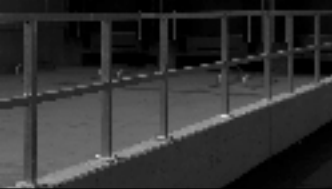
De groei is voorts – voor een totaal van 4,92 miljoen EUR – afkomstig uit nieuwbouw, verbouwingen en/of verhuringen in sites die reeds in portefeuille waren:

- Asse-Mollem - Assesteenweg (2,4 miljoen EUR);
- Aalst - Denderstraat (1,2 miljoen EUR);
- Vilvoorde - Havendoklaan (0,7 miljoen EUR);
- Frankrijk - Templemars (0,6 miljoen EUR).

Dit betekent dus dat de rest van de portefeuille globaal genomen met 2,95 miljoen toeneemt (+ 0,9%).

Evolutie portefeuille WDP (miljoen EUR)





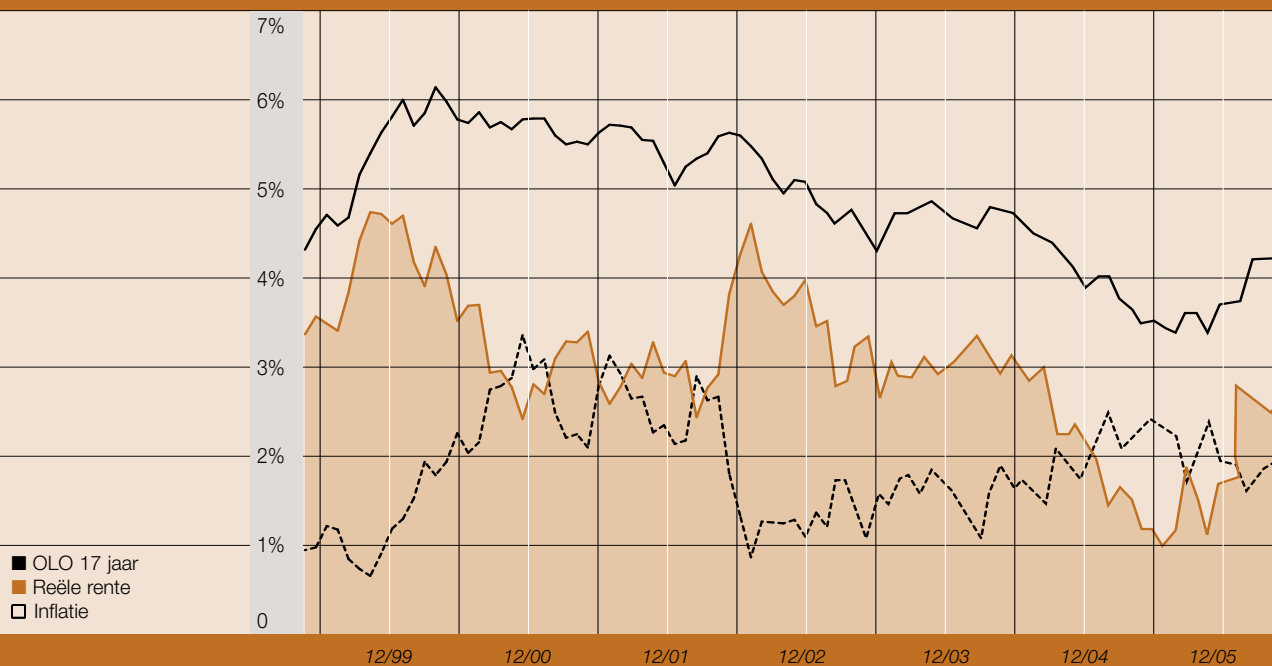
7. Algemene economische factoren

De langetermijnrente, waarbij specifiek de lineaire obligaties (OLO) op 15 à 20 jaar als referentiebasis gelden voor investeringen in vastgoed, is in de loop van 2006 verder toegenomen van 3,45% eind december 2005 tot 4,28% eind juni 2006.

Terzelfder tijd handhaaft het inflatieritme zich tijdens het eerste semester van 2006 op 2,29%, wat vergelijkbaar is met 2005 (2,32%). Dit betekent dat de reële rente, namelijk het verschil tussen de langetermijnrente en de inflatie, terug toeneemt van 1,13 tot 1,99%. Binnen het kader van de schatting van de portefeuille wordt in functie van de huidige rentevoeten rekening gehouden met een toekomstige inflatie van 1,50%, wat de reële rente brengt op 2,78%. Bijkomend nemen we een financiële risicomarge van $\pm 1\%$. Deze vertaalt de onzekerheid van de langetermijnbelegger omtrent het handhaven van de huidige financiële parameters. Een tweede marge is eigen aan elk specifiek eigendom in functie van risico en illiquiditeit. Beide marges samen bedragen globaal voor de portefeuille 3,02%.

De reële rente, die in de financiële analyse doorslaggevend is, wordt aldus behouden op 5,8% ($4,28\% - 1,50\% + 3,02\%$) zoals in 2005.

Evolutie reële rente



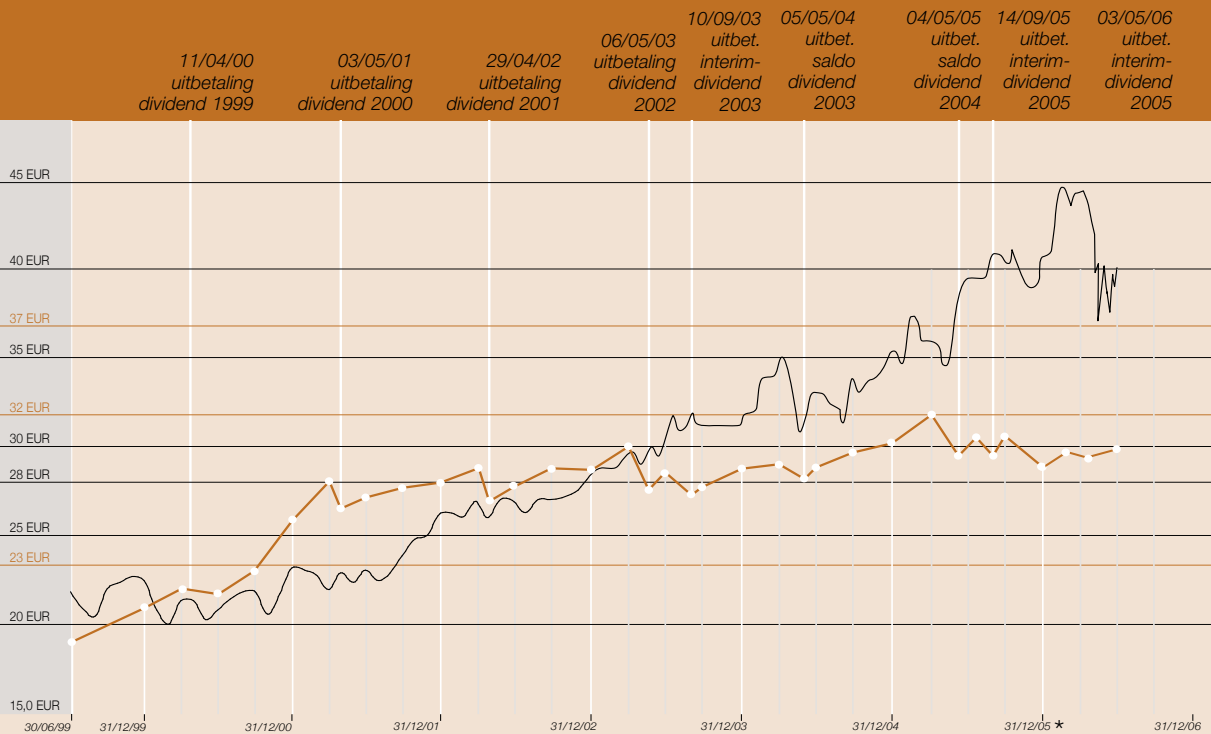
De koers van het aandeel

De koers van het aandeel WDP kende in de eerste helft van 2006 een eerder grillig verloop. In het begin van het jaar bedroeg zij 44 EUR, en zij steeg tot 46 EUR in de aanloop naar de dividenduitkering op 3 mei. Daarna zakte het aandeel terug naar 44 EUR. De 'voorjaarsstorm' die op de Europese beurzen woedde, ging ook niet onopgemerkt aan WDP voorbij: de koers zakte op enkele weken tijd naar 38 EUR. Het herstel was echter even snel en opvallend. Op 30 juni noteerde het aandeel alweer 40 EUR. In de loop van juli – na de bekendmaking van enkele grote en strategische projecten – steeg de koers verder naar 44 EUR.

Tegenover de intrinsieke waarde van het aandeel, namelijk 29,62 EUR, betekent de slotkoers van 39,95 EUR op 30 juni een premie van 34,87%. Die is deels toe te schrijven aan de aanhoudend lage rentevoeten in Europa en aan het feit dat investeerders op zoek zijn naar stabiele dividenden.

Maar er is nog een bijkomende factor. Potentiële investeerders en aandeelhouders beseffen steeds meer de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft en die de intrinsieke waarde – de loutere optelsom van de investeringswaarde van de verschillende onroerende goederen – ruimschoots overstijgt. Het betreft hier onder meer de positie als de Belgische marktleider in

Koers WDP sinds IPO (28/06/99) versus Intrinsieke Waarde (IW)



■ Koers WDP
 ■ IW WDP (inclusief dividend tot op datum van uitbetaling en inclusief tussentijds resultaat van het lopende boekjaar)

*Gewaardeerd volgens de nieuwe IFRS regels



semi-industrieel vastgoed, en het gunstig fiscaal regime waarbinnen de bevak zowel in België als in Frankrijk werkt. Ook het feit dat WDP een 'self managed fund' is, waarbij het management binnen de vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders, wordt door investeerders naar waarde geschat.

Er is tot slot nog een reden waarom de waarde van een vastgoedportefeuille de waarde van de som van de individuele onderdelen overstijgt, al is zij in het geval van WDP louter hypothetisch.

In het geval van een eventuele verkoop zijn institutionele investeerders vandaag immers bereid veel hogere bedragen neer te tellen voor interessante portefeuilles dan voor individuele projecten, omdat zij daarvoor betere financieringsmogelijkheden vinden op de financiële markten.

Velociteit en liquiditeit

De velociteit – namelijk het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – steeg van 34% eind december naar 37% eind juni. In absolute cijfers is dat een stijging van 10.000 naar 11.500 stuks per dag.

Deze groeiende liquiditeit is op verschillende manieren te verklaren. Een eerste is de groeiende belangstelling voor het aandeel WDP, omdat vastgoedaandelen als beleggingsinstrument nog steeds aan aantrekkingskracht winnen. Meer en meer worden zij een volwaardig onderdeel van een gediversifieerde beleggingsportefeuille, zowel voor institutionele investeerders als particulieren. Daarnaast is er de hoge free float van 70%.

33

Return

De return bedraagt in het eerste halfjaar van 2006 -6,13%. De gemiddelde jaarlijkse return sinds de beursgang in juni 1999 komt daarmee op 16,32%. WDP presteert hiermee nog altijd beter dan de meeste andere Belgische en Europese vastgoedaandelen. Volgens de 'GPR 250 EUROPE'-index van Global Property Research bedroeg de return van het Europees beursgenoteerd vastgoed in diezelfde periode gemiddeld 15,96%. Volgens de 'GPR 250 BELGIUM'-index lag de gemiddelde return van Belgische vastgoedaandelen tussen 1999 en 2006 met 8,72% beduidend lager dan die van WDP. Zie in dit verband ook de maandelijkse update op www.wdp.be.

De brutoreturn van de Bel20-index lag in het eerste semester met 4,34% hoger dan die van het aandeel WDP. Toch bedraagt de gemiddelde return van de Bel20 in de periode 1999-2006 nog steeds maar 2,38%.

Het aandeel WDP (vervolg)

Conclusie

De goede prestaties van het aandeel in de eerste maanden van 2006, en het snelle koersherstel in juni, bevestigen de reputatie van WDP als een stabiele belegging.

WDP combineert daarbij de goede faam van vastgoedaandelen in het algemeen met een consequent volgehouden nichestrategie. Door oog te hebben voor de specifieke vragen en behoeften van de distributeurs en logistiekers in Europa, verzekert de bevak zijn verdere groei binnen de semi-industriële vastgoedmarkt. Voor de investeerders garandeert dit een stabiel dividend en dito inkomsten op langere termijn.

EURONEXT BRUSSEL - Eerste Markt
IPO: 28/06/99
notering: continu
ISIN-code: BE0003763779
liquidity provider: Petercam

EURONEXT PARIJS - Tweede Markt
notering: 17/12/04
notering: continu



| Gegevens per aandeel (in EUR) | 30/06/2006 IFRS | 31/12/2005 IFRS | 31/12/2004 IFRS |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Aantal aandelen | 7.885.249 | 7.885.249 | 7.885.249 |
| Free float | 70% | 70% | 70% |
| Marktkapitalisatie | 315.015.698 | 346.950.956 | 275.983.715 |
| Verhandeld aantal aandelen per jaar* | 4.448.436 | 2.717.445 | 2.914.667 |
| Gemiddeld dagelijks volume in EUR | 35.027 | 411.094 | 367.354 |
| Velociteit** | 56,41% | 34,46% | 36,96% |
| Beurskoers over het jaar | | | |
| hoogste | 47,00 | 44,96 | 35,50 |
| laagste | 36,75 | 34,30 | 30,75 |
| slot | 39,95 | 44,00 | 35,00 |
| Intrinsieke waarde voor winstuitkering | 29,62 | 28,83 | 28,76 |
| Uitkeringspercentage | 91% | 94% | 96% |
| | 6m | 12m | 12m |
| Operationele winst/aandeel | 1,32 | 2,63 | 2,56 |
| Brutodividend/aandeel | 1,65*** | 2,47 | 2,47 |
| Nettodividend/aandeel | 1,40*** | 2,10 | 2,10 |

*Voor de halfjaarcijfers werd het aantal verhandelde aandelen geprorateerd op jaarbasis.

**Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.

***Interimdividend over de eerste 8 maanden naar aanleiding van de PLI-transactie.



WDP
SUPPLYING SPACE

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006
Balans per 30-06-2006 - Activa

| | Toelichting | 30-06-2006 EUR (x 1.000) | 31-12-2005 EUR (x 1.000) |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| VASTE ACTIVA | | 375.151 | 344.326 |
| Immateriële vaste activa | | 34 | 23 |
| Vastgoedbeleggingen | 1 | 359.277 | 333.980 |
| Projectontwikkelingen | 2 | 12.229 | 8.901 |
| Andere materiële vaste activa | | 611 | 525 |
| Financiële vaste activa | | 1 | 0 |
| Vorderingen financiële leasing | | 496 | 0 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | | 1.685 | 166 |
| Uitgestelde belastingen - activa | | 818 | 731 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | 17.068 | 9.657 |
| Vorderingen financiële leasing | | 33 | 0 |
| Handelsvorderingen | | 3.959 | 3.014 |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa | | 5.363 | 1.552 |
| Kas en kasequivalenten | | 5.904 | 4.537 |
| Overlopende rekeningen | | 1.809 | 554 |
| TOTAAL ACTIVA | | 392.219 | 353.983 |

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006

Balans per 30-06-2006 - Passiva

| | Toelichting | 30-06-2006 EUR (x 1.000) | 31-12-2005 EUR (x 1.000) |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EIGEN VERMOGEN | | 233.598 | 227.330 |
| Kapitaal | 3 | 79.498 | 79.498 |
| Reserves | | 161.084 | 157.758 |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-) | | -10.357 | -9.494 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 4 | 3.373 | -432 |
| VERPLICHTINGEN | | 158.621 | 126.653 |
| Langlopende verplichtingen | | 5.975 | 5.466 |
| Voorzieningen | | 1.048 | 1.762 |
| Langlopende financiële schulden | | 2.349 | 2.505 |
| Uitgestelde belastingen - Verplichtingen | | 2.578 | 1.199 |
| Kortlopende verplichtingen | | 152.646 | 121.187 |
| Kortlopende financiële schulden | | 120.606 | 110.434 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | | 6.877 | 6.636 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 5 | 22.806 | 3.186 |
| Overlopende rekeningen | | 2.357 | 931 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | | 392.219 | 353.983 |

Vastgoedbeleggingen

Per eind juni 2006 werd de reële waarde (*) van de vastgoedbeleggingen door de onafhankelijke vastgoeddeskundige vastgelegd op 359,28 miljoen EUR ten opzichte van 333,98 miljoen EUR op 31 december 2005.

De stijging van 25,3 miljoen EUR is als volgt samengesteld:

| | |
|--|-------------------|
| - investeringen en desinvesteringen | 4,32 miljoen EUR |
| - nieuwe aankopen (Willebroek, Courcelles en Kortenberg) | 13,77 miljoen EUR |
| - overdrachten van/naar projectontwikkelingen | 4,57 miljoen EUR |
| - schommelingen van de reële waarde | 2,64 miljoen EUR |

De investeringswaarde op 30 juni 2006, namelijk de waarde inclusief transactiekosten, bedroeg 384,8 miljoen EUR ten opzichte van 353,9 miljoen EUR eind vorig boekjaar.

Voor meer details, zie het hoofdstuk 'Beoordeling van de portefeuille door de vastgoeddeskundige' op blz. 25.

Projectontwikkelingen

De projectontwikkelingen worden gewaardeerd aan kostprijs of – indien lager – de geschatte reële waarde. Op 30 juni 2006 kwam deze uit op 12,23 miljoen EUR. In het eerste semester van 2006 werden de projecten te Mollem - Assesteeweg, Aalst - Denderstraat en Templemars (Frankrijk) opgeleverd, en dus overgeboekt naar vastgoedbeleggingen.

Overige vorderingen op lange termijn

Het betreft hoofdzakelijk een vordering die de groep Femont heeft op een onderneming die vroeger met haar verbonden was, naar aanleiding van de verkoop van aandelen.

(*) Conform IAS 40 worden terreinen en gebouwen gewaardeerd aan reële waarde of 'fair value'. Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006: www.beama.be/content/index.php.



Voorzieningen

De post 'voorzieningen' uitstaand per eind juni 2006 bedraagt nog 0,74 miljoen EUR voor de mogelijke sanering van de terreinen in Beersel - Stationstraat, Haacht (Wespelaar) - Dijkstraat, Temse - Kapelanielaan, Vilvoorde - Willem Elsschotstraat en Sint-Jans-Molenbeek - Delaunoystraat.

Daarnaast zijn er onder meer nog voorzieningen opgenomen voor lopende geschillen ten bedrage van 0,16 miljoen EUR, voor een mogelijke belastingverhoging in Frankrijk (0,02 miljoen EUR) en voor garanties die werden gegeven bij de verkoop van WDP Italia ten belope van 0,13 miljoen EUR.

Financiële schulden

In 2005 heeft Warehouses De Pauw zijn schuldenstructuur sterk vereenvoudigd. WDP werkt niet langer met bancaire schulden per land en per vennootschap. Bijna alle schulden – met uitzondering van Tsjechië - werden omgezet in één geconsolideerde schuld op het niveau van de Belgische moedermaatschappij, met marktconforme intragroepsleningen naar de verschillende dochtervennootschappen. Dit biedt als groot voordeel dat WDP efficiëntere financieringen aan betere voorwaarden kan bedingen. Zo werd in het najaar van 2005 samen met Dexia Bank en Fortis Bank een 'commercial paper'-programma opgestart ten belope van 150 miljoen EUR.

De schuldenstructuur van WDP was per einde juni 2006 als volgt samengesteld:

- een langetermijnlening in Frankrijk voor een bedrag van 2,67 miljoen EUR, waarvan 0,32 miljoen vervallend binnen het jaar;
- 'commercial paper' voor een waarde van 93,39 miljoen EUR;
- 'straight loans' voor een totaal van 23,61 miljoen EUR;
- een kortetermijnlening in Frankrijk ten belope van 3,28 miljoen EUR in het kader van het cashmanagementsysteem.

De schuldgraad bedraagt op het einde van het semester 39,52% (met dividend onder eigen vermogen).

Op geconsolideerd niveau beschikt WDP over de volgende, niet-opgenomen kredietlijnen:

- binnen het 'commercial paper'-programma kan nog 55 miljoen EUR worden opgenomen;
- kredietlijnen bij Dexia Bank, Fortis Bank, ING en Banca Monte Paschi ten belope van meer dan 50 miljoen EUR.

Rente-indekking

Het feit dat de financieringsbronnen vandaag hoofdzakelijk engagementen op korte termijn zijn, belet niet dat WDP het renterisico heeft ingedekt. Hierbij hanteert de bevak vandaag de volgende verdeelsleutel: een derde wordt ingedekt op minder dan drie jaar, een derde tussen drie en vijf jaar, en een derde op meer dan vijf jaar.

Aan de hand van deze conservatieve en voorzichtige strategie werd in de loop van 2005 de totale schuldpositie ingedekt. Van de schulden ten bedrage van afgerond 110 miljoen EUR is 105 miljoen EUR vast ingedekt in verschillende schijven, voor periodes van 1 tot 10 jaar. Vertrekkend van de verwachting dat de kortetermijnrente (Euribor op 1 maand) kan oplopen van 2,5 tot maximaal 3%, leidt de bestaande schuldpositie in 2006 tot een totale rentelast van 3,53%.

WDP zal zijn rentepositie in het najaar opnieuw bekijken, en zich verder blijven indekken volgens de hierboven beschreven strategie.

Feiten na balansdatum

Behoudens de uitgifte van 707.472 nieuwe aandelen in het kader van de PLI-transactie en de aankoop in Genk hebben zich na 30 juni 2006 geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan (voor meer informatie hierover, zie het hoofdstuk 'Activiteitenverslag' op blz. 10).

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006
Analytische voorstelling van de resultaten

| | 30-06-2006 EUR (x 1.000) fair value | 30-06-2005 EUR (x 1.000) fair value |
|---|---|---|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | 14.392 | 13.757 |
| Nettohuuropbrengsten | 13.742 | 13.020 |
| Andere bedrijfsopbrengsten | 650 | 737 |
| Recurrent | 172 | 158 |
| Niet-recurrent | 478 | 579 |
| BEDRIJFSKOSTEN | -1.999 | -1.595 |
| Vastgoedbeheerskosten | -597 | -520 |
| Algemene onkosten | -1.402 | -1.075 |
| Management | -233 | -115 |
| Administratie | -294 | -233 |
| Externe dienstverlening | -397 | -345 |
| Communicatiekosten | -130 | -125 |
| Kosten inzake beursnotering | -177 | -158 |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen | -71 | 19 |
| Andere algemene onkosten | -100 | -118 |
| BEDRIJFSRESULTAAT | 12.393 | 12.162 |
| Financiële opbrengsten | 95 | 39 |
| Financiële kosten | -1.950 | -2.207 |
| Belastingen | -95 | 104 |
| NETTO COURANT RESULTAAT | 10.443 | 10.098 |
| IMPACT IAS 39 | 3.804 | 11 |
| RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 2.690 | 15.774 |
| - Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | | |
| • Gerealiseerde meerwaarden | 151 | 0 |
| - Varianties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | | |
| • Latente meerwaarden | 5.769 | 17.147 |
| • Latente minderwaarden | -3.133 | -313 |
| • Impairment (toevoeging en terugneming) | 139 | 0 |
| - Latente belasting op marktschommelingen en exit tax | | |
| • Latente belastingen op marktschommelingen | -236 | 229 |
| • Exit tax | 0 | -1.289 |
| TOTAAL RESULTAAT | 16.937 | 25.883 |

1. Netto courant resultaat

1.1. Bedrijfsopbrengsten

Nettohuuropbrengsten

De nettohuuropbrengsten zijn gestegen van 13,02 miljoen EUR op 30 juni 2005 naar 13,74 miljoen EUR op 30 juni 2006, of een stijging van 5,5%. Hoofdzakelijk drie factoren hebben bijgedragen tot deze stijging:

- de vermindering van het leegstandpercentage, onder meer door de verhuring van het gebouw te Breda aan Lidl;
- de verhuring van een aantal opgeleverde nieuwbouwprojecten (onder andere in Mollem en Jumet);
- de verhuring van nieuw verworven panden (Willebroek).

Andere bedrijfsopbrengsten

De andere bedrijfsopbrengsten betreffen inkomsten uit specifieke dienstverleningen naar de huurders toe, met name:

- beheersvergoedingen ten bedrage van 172.000 EUR voor het beheer van de panden. Dit kadert in de doelstelling om de huurders totaaloplossingen aan te bieden;
- coördinatiefees op de doorrekening van werken uitgevoerd op vraag van huurders (63.000 EUR);
- eenmalige vergoedingen, zoals verbrekings- en schadevergoedingen, ten belope van 415.000 EUR.

Aldus realiseert WDP over de eerste helft van 2006 een bedrijfsopbrengst van 14,39 miljoen EUR. Dit is een stijging van 4,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

1.2. Bedrijfskosten

Beheerskosten

De stijging van de beheerskosten van het vastgoed, zijnde onderhoud, nutsvoorzieningen ten laste van WDP en makelaarslonen, ligt in lijn met de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Algemene werkingskosten

De bedrijfskosten stegen met 400.000 EUR. 100.000 EUR zijn eenmalige kosten, onder meer naar aanleiding van de invoering van IFRS. De overige 300.000 zijn recurrente kosten in het kader van de uitbouw van de structuur van WDP, met het oog op de verdubbeling van de portefeuille (zie in dit verband ook het hoofdstuk 'De strategie van Warehouses De Pauw' op blz. 4). Het gros hiervan, met name 200.000 EUR, zijn personeelskosten.



1.3. Financieel resultaat

Naarmate de schuldgraad stijgt, wordt het aandeel van de financiële lasten steeds belangrijker in het totale kostenplaatje van WDP. De financiële kosten maken ongeveer 49% van de totale operationele kosten uit.

Gezien het belang van deze kostenfactor, streeft WDP een zo efficiënt mogelijke schuldenstructuur na. In het najaar van 2005 werd een 'commercial paper'-programma opgestart ten belope van 150 miljoen EUR, samen met Dexia Bank en Fortis Bank. Door deze nieuwe schuldenstructuur en de uitgevoerde indekkingen in het najaar van 2005 daalden de financiële lasten van 2,21 miljoen naar 1,95 miljoen EUR.

Deze optimalisering van de bancaire marge gaat gepaard met een conservatieve en voorzichtige rentestrategie. Daarbij wil WDP optimaal gebruik maken van de rentecurve. Voor de indekking van het renterisico hanteert de bevak vandaag de volgende verdeelsleutel: een derde wordt ingedekt op minder dan drie jaar, een derde tussen drie en vijf jaar, en een derde op meer dan vijf jaar.

1.4. Belastingen

De nettobelastingslast ten bedrage van 95.000 EUR bestaat uit:

- Belgische vennootschapsbelasting met voornamelijk de vennootschappen van de groep Femont (-120.000 EUR);
- Tsjechische vennootschapsbelasting (-47.000 EUR);
- Positieve belastinglatenties ingevolge de fiscale verliezen in Nederland (86.000 EUR);
- Latente belasting op voorziening groot onderhoud in Nederland (-14.000 EUR).

43

2. Impact IAS 39

In toepassing van IAS 39 worden de Interest Rate Swaps (IRS) gewaardeerd aan hun marktwaarde. De stijgende intrestvoeten hebben een positieve invloed op de marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten ten bedrage van 3,8 miljoen EUR. Gelet op het latent karakter van deze opbrengst (niet-gerealiseerd) werd deze niet opgenomen in het netto courant resultaat.

3. Resultaat op de portefeuille

3.1. Gerealiseerde meerwaarden

Het betreft een meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van een niet-strategisch stuk grond te Neder-Over-Heembeek - Meudonstraat (zie ook het hoofdstuk 'Activiteitenverslag' op blz. 10).

3.2. Latente meerwaarden

De nieuwe aankopen in het eerste semester van 2006

Met betrekking tot de aankopen te Kortenberg, Courcelles en Willebroek boekt WDP een meerwaarde ten belope van 0,23 miljoen EUR.

Nieuwbouw- of renovatiewerken binnen de bestaande portefeuille

In het eerste semester 2006 werden de projecten te Mollem - Assesteeweg, Aalst - Denderstraat en Templemars (Frankrijk) opgeleverd. Op dit gedeelte van de portefeuille, waarbij WDP optrad als bouwheer-investeerder, boekt de bevak een latente nettomeerwaarde van 1,154 miljoen EUR.

De destijds geboekte impairment op het project te Mollem ten bedrage van 0,172 miljoen EUR werd teruggenomen, terwijl op de projecten te Anderlecht en Boortmeerbeek een bijkomende impairment werd geboekt ten belope van 33.000 EUR.

De rest van de bestaande portefeuille

Een latente nettomeerwaarde van globaal 1,048 miljoen EUR werd behaald op de rest van de bestaande vastgoedportefeuille, zijnde een latente brutomeerwaarde van 4,384 miljoen EUR en een latente minderwaarde ten belope van 3,132 miljoen EUR, verminderd met de belasting-latenties ten bedrage van 0,204 miljoen EUR.



Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006
Resultatenrekening per 30-06-2006

| | Toelichting | 30-06-2006 EUR (x 1.000) | 30-06-2005 EUR (x 1.000) |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Huurinkomsten | 6 | 14.256 | 13.706 |
| Met verhuur verbonden kosten | 7 | -148 | -97 |
| NETTOHUURRESULTAAT | | 14.108 | 13.609 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 8 | 1.911 | 1.526 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 8 | -2.187 | -1.784 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 9 | 173 | 172 |
| VASTGOEDRESULTAAT | | 14.005 | 13.523 |
| Technische kosten | 10 | -305 | -128 |
| Commerciële kosten | 11 | -145 | -154 |
| Beheerkosten vastgoed | 12 | -154 | -97 |
| Andere vastgoedkosten | | -10 | 0 |
| VASTGOEDKOSTEN | | -614 | -379 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | | 13.391 | 13.144 |
| Algemene kosten van de vennootschap | | -998 | -982 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | | 12.393 | 12.162 |
| Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen | | 151 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 13 | 2.775 | 16.834 |
| Latente belasting op marktschommelingen en exit tax | | -236 | -1.060 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | | 15.083 | 27.936 |
| Financiële opbrengsten | 14 | 3.900 | 50 |
| Interestkosten | | -1.936 | -2.193 |
| Andere financiële kosten | | -15 | -14 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | | 1.949 | -2.157 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | | 17.032 | 25.779 |
| BELASTINGEN | | -95 | 104 |
| NETTORESULTAAT | | 16.937 | 25.883 |

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006
Financieringstabel

| | 30-06-2006 EUR (x 1.000) | 30-06-2005 EUR (x 1.000) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS | 4.537 | 3.371 |
| NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN | 29.460 | 13.557 |
| 1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie | 29.476 | 13.415 |
| Winst/verlies uit bedrijfsactiviteiten | 18.889 | 29.222 |
| - Winst van het boekjaar | 16.937 | 25.883 |
| - Rentelasten | 1.936 | 2.192 |
| - Ontvangen rente | -79 | -37 |
| - Te betalen exit tax Frankrijk | 0 | 1.289 |
| - Winstbelasting | 95 | -105 |
| Aanpassingen voor niet-geldelijke posten | -5.184 | -17.347 |
| - Afschrijvingen | 43 | 44 |
| - Waardeverminderingen | 71 | 28 |
| - Toename/afname in voorzieningen | -10 | -76 |
| - Toename/afname in uitgestelde belastingen | 1.142 | 0 |
| - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -2.539 | -17.063 |
| • Schattingsmeerwaarden | -5.908 | -17.147 |
| • Schattingsminderwaarden | 3.133 | 313 |
| • Uitgestelde latente belastingen | 236 | -229 |
| - <i>Uitgestelde latente belastingen</i> | 236 | 1.186 |
| - <i>Terugname voorziening exit tax Frankrijk</i> | 0 | -1.415 |
| - Operationele latente belastingen | -87 | -269 |
| - Impact IAS 39 | -3.804 | -11 |
| Toename/afname in werkkapitaal | 15.771 | 1.540 |
| - Toename/afname in handels- en overige vorderingen | -2.006 | -1.377 |
| - Tegoed verkoop gebouwen | -144 | 0 |
| - Toename/afname in handelsschulden en overige schulden | -501 | 998 |
| - Te betalen prijs aankoop gebouwen | 22.253 | 1.016 |
| - Toename/afname in belastingenschulden | -974 | 834 |
| - Overname werkkapitaal Femont | -3.007 | 0 |
| - Overige | 150 | 69 |
| 2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten | -16 | 142 |
| Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten | 79 | 37 |
| Betaalde/teruggestorte winstbelasting | -95 | 105 |
| NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN | -25.989 | -6.086 |
| 1. Aankopen | -26.018 | -6.086 |
| Aankoop terreinen en gebouwen | -25.878 | -5.890 |
| Aankoop overige materiële vaste activa | -140 | -196 |
| 2. Overdrachten | 29 | 0 |
| Verkoop terreinen en gebouwen (excl. meer- of minderwaarde) | 29 | 0 |
| NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN | -2.104 | -6.481 |
| 1. Ontvangen kasstromen m.b.t. financieringen | 13.105 | 19.820 |
| Wijziging financiële schulden op ten hoogste 1 jaar | 13.105 | 19.820 |
| - Opname nieuwe kredieten | 13.105 | 19.820 |
| 2. Terugbetaalde kasstromen m.b.t. financieringen | -2.656 | -5.291 |
| Wijziging financiële schulden > 1 jaar | -156 | -2.938 |
| - Afbetaling bestaande kredieten | -156 | -2.938 |
| Wijziging financiële schulden op ten hoogste 1 jaar | -2.500 | -2.353 |
| - Afbetaling bestaande kredieten | -2.500 | -2.353 |
| 3. Betaalde rente ingedeeld als financieringsactiviteiten | -1.936 | -2.192 |
| 4. Betaalde dividenden | -10.617 | -18.818 |
| NETTOTOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN | 1.367 | 990 |
| GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS | 5.904 | 4.361 |

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006

Mutatietabel van het geconsolideerde Eigen Vermogen

| (in duizenden EUR) | Geplaatst kapitaal | Reserves en resultaat | Impact op reële waarde van geschatte mutatie- rechten | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | Totaal Eigen Vermogen |
|---|-----------------------|--------------------------|---|--|-----------------------------|
| Saldo op 31 december 2004 | 79.498 | 157.397 | -9.132 | -1.014 | 226.749 |
| Uitgekeerde dividenden | 0 | -19.481 | 0 | 0 | -19.481 |
| Dividend aan de aandeelhouders (m.b.t. 2004) | - | -19.481 | - | - | -19.481 |
| Resultaat | 0 | 25.872 | 0 | 11 | 25.883 |
| Netto courant resultaat van de periode | - | 10.098 | - | 11 | 10.109 |
| Variatie in de reële waarde van vastgoed | - | 16.834 | - | - | 16.834 |
| Latente belasting op variatie in de reële waarde van vastgoed | - | -1.186 | - | - | -1.186 |
| Terugname latente belasting op waardeestijging van vastgoedportefeuille Frankrijk (SIIC-statuut) | - | 1.415 | - | - | 1.415 |
| Exit tax Frankrijk | - | -1.289 | - | - | -1.289 |
| Saldo op 30 juni 2005 | 79.498 | 163.788 | -9.132 | -1.003 | 233.151 |
| Uitgekeerde dividenden | 0 | -8.813 | 0 | 0 | -8.813 |
| Interimdividend | - | -8.813 | - | - | -8.813 |
| Resultaat | 0 | 2.849 | -362 | 571 | 3.058 |
| Netto courant resultaat van de periode | - | 10.092 | - | 571 | 10.663 |
| Variatie in de reële waarde van vastgoed | - | -7.813 | - | - | -7.813 |
| Latente belasting op variatie in de reële waarde van vastgoed | - | 511 | - | - | 511 |
| Impact op reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemdingen van vastgoedbeleggingen | - | 362 | -362 | - | 0 |
| Aanpassing terugname latente belasting op waardeestijging van vastgoedportefeuille Frankrijk (SIIC-statuut) | - | -97 | - | - | -97 |
| Resultaat op verkoop vastgoed | - | -206 | - | - | -206 |
| Overige | 0 | -66 | 0 | 0 | -66 |
| Saldo op 31 december 2005 | 79.498 | 157.758 | -9.494 | -432 | 227.330 |
| Uitgekeerde dividenden | 0 | -10.668 | 0 | 0 | -10.668 |
| Dividend aan de aandeelhouders (m.b.t. 2005) | - | -10.668 | - | - | -10.668 |
| Resultaat | 0 | 13.994 | -863 | 3.805 | 16.936 |
| Netto courant resultaat van de periode | - | 10.443 | - | - | 10.443 |
| Impact IAS 39 | - | - | - | 3.805 | 3.805 |
| Gerealiseerde meerwaarde op vastgoed | - | 151 | - | - | 151 |
| Variatie in de reële waarde van vastgoed | - | 2.635 | - | - | 2.635 |
| Impairment (toevoeging en terugneming) | - | 139 | - | - | 139 |
| Latente belasting op variatie in de reële waarde van vastgoed | - | -237 | - | - | -237 |
| Impact op reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemdingen van vastgoedbeleggingen | - | 863 | -863 | - | 0 |
| Saldo op 30 juni 2006 | 79.498 | 161.084 | -10.357 | 3.373 | 233.598 |

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006

Toelichting

| I. VASTGOEDBELEGGINGEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | Boekjaar 31-12-2005 |
|---|--------------------------|------------------------|
| 1.1. MUTATIETABEL | | |
| Per 01-01 | 333.980 | 333.503 |
| Kapitaaluitgaven (externe leveranciers) | 4.114 | 5.408 |
| Activatie eigen personeel | 150 | 292 |
| Intercalaire rente | 85 | 26 |
| Nieuwe aankopen | 13.774 | 0 |
| Overdrachten van/naar projectontwikkelingen | 4.567 | 4.963 |
| Vervreemdingen | -29 | -17.891 |
| Variatie van de reële waarde | 2.636 | 7.679 |
| Per 30-06/31-12 | 359.277 | 333.980 |
| 1.2. PER GEOGRAFISCH SEGMENT | | |
| West-Europa | 339.580 | 315.464 |
| Oost-Europa | 19.697 | 18.516 |
| TOTAAL | 359.277 | 333.980 |
| II. PROJECTONTWIKKELINGEN (in duizenden EUR) | | |
| 2.1. MUTATIETABEL | | |
| Per 01-01 | 8.901 | 6.884 |
| Kapitaaluitgaven (externe leveranciers) | 1.849 | 1.769 |
| Activatie eigen personeel | 67 | 73 |
| Intercalaire rente | 84 | 51 |
| Nieuwe aankopen | 5.756 | 3.744 |
| Overdrachten van/naar vastgoedbeleggingen | -4.567 | -4.963 |
| Impairment (aanleg/terugname) | 139 | 1.343 |
| Per 30-06/31-12 | 12.229 | 8.901 |
| 2.2. PER GEOGRAFISCH SEGMENT | | |
| West-Europa | 12.229 | 8.901 |
| Oost-Europa | - | - |
| TOTAAL | 12.229 | 8.901 |



| III. KAPITAAL (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 |
|--|--------------------------|
| Oprichting Rederij De Pauw | 50 |
| Kapitaalverhoging door incorporatie reserves | 12 |
| Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (incl. uitgiftepremie) | 69.558 |
| Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties | 53 |
| Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar EUR | 327 |
| Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen | -20.575 |
| Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overneming Caresta | 2.429 |
| Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar EUR | 46 |
| Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (incl. uitgiftepremie) | 27.598 |
| TOTAAL | 79.498 |

| IV. REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | Boekjaar 31-12-2005 | Mutatie |
|---|--------------------------|------------------------|--------------|
| West-Europa | 3.373 | -432 | 3.805 |
| Oost-Europa | - | - | - |
| TOTAAL | 3.373 | -432 | 3.805 |

| V. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | Boekjaar 31-12-2005 |
|--|--------------------------|------------------------|
| Te betalen aankoopprijs nieuwe panden | 22.253 | 2.703 |
| Nog te betalen dividenden m.b.t. voorgaande jaren | 490 | 439 |
| Ontvangen borgtochten en huurwaarborgen | 45 | 38 |
| Andere | 18 | 6 |
| TOTAAL | 22.806 | 3.186 |

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006

Toelichting (vervolg)

| VI. HUURINKOMSTEN (in duizenden EUR) | West-Europa | | Oost-Europa | | TOTAAL | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
| Huurinkomsten opslag | 11.358 | 11.348 | 344 | 175 | 11.702 | 11.523 |
| Huurinkomsten niet-opslag | 1.965 | 1.453 | 385 | 377 | 2.350 | 1.830 |
| Huurinkomsten | 13.323 | 12.801 | 729 | 552 | 14.052 | 13.353 |
| Ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdige beëindiging van huurovereenkomst | 204 | 353 | - | - | 204 | 353 |
| TOTAAL | 13.527 | 13.154 | 729 | 552 | 14.256 | 13.706 |

| VII. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
|---|--------------------|--------------------|
| Te betalen huur op gehuurde activa | -73 | -72 |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen | -75 | -48 |
| Terugname waardeverminderingen op handelsvorderingen | 0 | 23 |
| TOTAAL | -148 | -97 |

De huur op gehuurde activa betreft concessierechten dewelke worden betaald voor de terreinen gelegen in de haven van Antwerpen en in Grimbergen.

| VIII. HUURLASTEN EN BELASTINGEN EN RECUPERATIE ERVAN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
|--|--------------------|--------------------|
| Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar | 985 | 637 |
| Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | 926 | 889 |
| Huurlasten gedragen door de huurders | -1.018 | -682 |
| Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | -1.169 | -1.102 |
| TOTAAL | -276 | -258 |
| Nettohuurlasten (niet doorrekenbare huurlasten) | -33 | -45 |
| Nettovoorheffingen en belastingen (niet doorrekenbare voorheffingen) | -243 | -213 |
| TOTAAL | -276 | -258 |



| IX. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ontvangen beheersvergoeding | 173 | 172 |
| TOTAAL | 173 | 172 |
| | | |
| X. TECHNISCHE KOSTEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
| Recurrente technische kosten | -312 | -231 |
| Onderhoudskosten | -136 | -50 |
| Verzekeringspremies | -176 | -181 |
| Niet-recurrente technische kosten | 7 | 103 |
| Kosten van groot onderhoud | 64 | 83 |
| Schadegevallen | -57 | 20 |
| TOTAAL | -305 | -128 |
| <p>In het eerste semester 2006 konden minder onderhoudskosten worden doorgerekend dan in de eerste helft van 2005.</p> | | |
| | | |
| XI. COMMERCIEËLE KOSTEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
| Makelaarscommissies | -63 | -54 |
| Publiciteit | -63 | -62 |
| Erelonen advocaten en juridische kosten | -19 | -38 |
| TOTAAL | -145 | -154 |

Makelaarsvergoedingen met betrekking tot een eerste verhuring worden geactiveerd. Andere makelaarsvergoedingen worden gespreid in resultaat genomen a rato van de looptijd (eerste opzegmogelijkheid) van de desbetreffende huurovereenkomst.

Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2006

Toelichting (vervolg)

| XII. BEHEERSKOSTEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Externe beheersvergoedingen | -22 | -17 |
| Kosten van het intern beheer van het patrimonium | -132 | -80 |
| TOTAAL | -154 | -97 |

De kosten van het intern beheer van het patrimonium betreft in hoofdzaak de loonlast van de technische bedienden en de arbeiders. Voor dit beheer rekent WDP een vergoeding aan aan haar huurders (opgenomen onder "andere met verhuur verbonden inkomsten").

| XIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Latente meerwaarde op bestaande panden | 5.531 | 16.023 |
| Latente minderwaarde op bestaande panden | -3.133 | -276 |
| Latente meerwaarde op nieuwe panden | 238 | 1.087 |
| Impairment (aanleg en terugname) op projectontwikkelingen | 139 | - |
| Terugname impairment op activa in aanbouw | - | - |
| TOTAAL | 2.775 | 16.834 |

| XIV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN (in duizenden EUR) | 1ste semester 2006 | 1ste semester 2005 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Variaties in reële waarde IRS (IAS 39) | 3.805 | 11 |
| Andere financiële opbrengsten | 95 | 39 |
| TOTAAL | 3.900 | 50 |

Verklaring van beperkt nazicht van de commissaris bij de semestriële geconsolideerde financiële informatie per 30 juni 2006 van Warehouses De Pauw Comm.VA

Wij zijn overgegaan tot een beperkt nazicht van de semestriële beknopte geconsolideerde financiële informatie van Warehouses De Pauw Comm.VA per 30 juni 2006, met een balans-totaal van 392,22 miljoen EUR en een winst over het eerste semester van 16,9 miljoen EUR. Deze semestriële beknopte geconsolideerde financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingscriteria conform "International Financial Reporting Standards" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Onze opdracht werd uitgevoerd in het kader van de verslaggeving bij de periodieke informatieverstrekking van de vennootschap. Ons nazicht werd uitgevoerd in overeenstemming met de controleaanbeveling van het Belgisch Instituut der Bedrijfsrevisoren in verband met het beperkt nazicht. Dit nazicht bestond voornamelijk in de ontleding, de vergelijking en bespreking van de financiële informatie en was dan ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening, welke tot doel heeft een geconsolideerde jaarrekening te attesteren. Bij dit nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen aan de tussentijdse geconsolideerde financiële informatie.

Onze verklaring strekt zich niet uit tot de confirmiteit van de gepubliceerde tussentijdse financiële informatie met International Accounting Standard 34 (Interim Financial Reporting).

Wolvertem, 30 augustus 2006

Luc Van Couter
Commissaris

Wat is een bevak?

Een bevak is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal. Een bevak kan worden opgericht als een naamloze vennootschap (NV) of een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm.VA). In de bevak vinden we bijgevolg de structuren terug van de gewone vennootschappen. Zo is er bij de NV onder meer een Algemene Vergadering van de aandeelhouders, een Raad van Bestuur en een commissaris, en bij de Comm.VA een Algemene Vergadering van de aandeelhouders, een statutaire zaakvoerder en een commissaris.

In tegenstelling tot een bevek – een beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal – staat het kapitaal van de bevak vast. Terwijl de bevek zonder veel formaliteiten kapitaal kan inbrengen of terugnemen, kan het kapitaal van de bevak enkel via een ‘formele’ kapitaalverhoging worden opgetrokken. Een bevak haalt haar kapitaal via de openbare uitgifte van nieuwe aandelen.

Vastgoedbevaks: steeds populairder in Europa

Bevaks kunnen diverse beleggingsstrategieën hanteren om hun kapitaal te laten renderen. In het geval van een vastgoedbevak wordt rechtstreeks of onrechtstreeks in onroerend goed geïnvesteerd. Vaak wordt daarbij een specialisatie gekozen, bijvoorbeeld kantoren, commerciële ruimten of semi-industrieel.

Het wettelijke kader voor vastgoedbevaks bestaat in België sinds 1990, hoewel pas in 1995 de rechten en de plichten van het instrument concreet gedefinieerd werden. De overheid riep dit beleggingsinstrument in het leven om ook de particulieren toegang te verlenen tot de professionele vastgoedmarkt. Dankzij dit instrument kunnen zij immers mee investeren in vastgoedprojecten die voorheen enkel voor institutionele beleggers waren weggelegd. Andere landen die al eerder een vergelijkbare formule in het leven riepen, waren de Verenigde Staten met de Real Estate Investment Trusts (REIT) en Nederland met de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI).

Sindsdien is ook in andere landen de belangstelling gegroeid. In Italië bestaan sinds 1994 de Fondi di Investimento Immobiliare (FII). Frankrijk volgde in het najaar van 2003 het voorbeeld van België en de andere landen met de oprichting van Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Ook in Groot-Brittannië en Duitsland zijn intussen wetgevende initiatieven genomen om vergelijkbare beleggingsvennootschappen mogelijk te maken. Volgens de verwachting zullen daar respectievelijk de Property Investment Funds (PIF) en de ‘German REIT’ of ‘G-REIT’ in de nabije toekomst geïntroduceerd worden.

WDP: bevak en SIIC

Sinds 17 december 2004 is WDP ook genoteerd op de Tweede Markt van Euronext Parijs. Het gaat om een tweede notering, na Euronext Brussel. In Frankrijk heeft WDP in 2005 geopteerd voor het SIIC-statuut voor WDP France, waardoor de bevak ook in dit land het fiscaal interessante bevakstatuut kan genieten.



De fiscale kenmerken van een bevak en een SIIC zijn in grote lijnen vergelijkbaar (zie de bijhorende tabel). Zo zijn beide vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden. Inkomsten uit andere activiteiten dan het verhuren of verkopen van vastgoed zijn echter wel onderworpen aan vennootschapsbelasting. De exit tax is de eenmalige belasting die betaald wordt bij de overgang naar het bevak- of SIIC-statuut. Zij wordt geheven op het verschil tussen de marktwaarde van de portefeuille en de fiscale boekwaarde van dit vastgoed. Sinds 1 januari 2005 bedraagt de exit tax voor bevaks 16,5%. Wanneer hier de aanvullende crisisbelasting wordt bijgerekend, wordt dat 17%. De betaling van de 16,5% exit tax voor SIIC's wordt gespreid over vier jaar, met een eerste schijf van 15% op het einde van het eerste jaar.

In België moet minimaal 80% van het gecorrigeerd resultaat verminderd met de impact van de schuldvermindering tijdens het boekjaar (zoals blijkt uit de niet-geconsolideerde jaarrekening) uitgekeerd worden. In Frankrijk is dat 85%, maar dan na afschrijvingen. De bepalingen voor het uitkeren van de meerwaarden op vervreemdingen van onroerende goederen verschillen daarentegen sterk. In België moet minimaal 80% worden uitgekeerd wanneer die winst niet opnieuw geïnvesteerd wordt.

Bij SIIC's moet minstens 50% van de winst uitgekeerd zijn op het einde van het jaar dat volgt op het jaar waarin ze werd gerealiseerd. Nog bij de SIIC's moeten de dividenden van dochterondernemingen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting, integraal worden uitgekeerd in het jaar van ontvangst. Wat de aandeelhoudersstructuur betreft, moet bij bevaks de free float – het aantal aandelen dat niet in vaste handen is – minstens 30% bedragen. In Frankrijk is er daarentegen geen beperking. Dat geldt ook voor de schuldgraad, die bij bevaks maximum 65% mag bedragen sinds zij door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 werd opgetrokken van 50 naar 65%.

| | België (bevak) | Frankrijk (SIIC) |
|---|--|---|
| Jaar van oprichting | 1990 | 2003 |
| Vennootschapsbelasting | 0% | 0% |
| Exit tax | 16,5% (+ aanvullende crisisbelasting) | 16,5% |
| Minimum uit te keren % van het operationeel resultaat | 80% | 85% (na afschrijvingen) |
| Minimum uit te keren % van de winst op meerwaarden | 80% (indien ze niet geherinvesteerd wordt) | 50% (betaalbaar binnen een termijn van twee jaar) |
| Beperkingen inzake aandeelhoudersstructuur | Minimum 30% free float | Geen |
| Maximaal toegestane schuldgraad | Maximum 65% | Geen beperking |

Het landschap van de bevaks en de SIIC's

Eind juni 2006 waren er in België 11 vastgoedbevaks actief in de verschillende segmenten van de vastgoedmarkt:

| | |
|----------------------|--|
| kantoorgebouwen: | Befimmo, Cofinimmo |
| commerciële ruimten: | Intervest Retail, Retail Estates |
| residentieel: | Home Invest Belgium, Serviceflats Invest |
| semi-industrieel: | WDP |
| gemengd: | Intervest Offices, Leasinvest RE, Warehouses Estates Belgium, Wereldhave Belgium |

In Frankrijk zijn de meeste binnen- en buitenlandse SIIC's tegelijk actief in de markt van de kantoorgebouwen en de commerciële ruimten, soms in combinatie met residentieel vastgoed. Slechts uitzonderlijk investeren zij in industriële of semi-industriële ruimten.

De voordelen van bevaks voor de beleggers

Bevaks maken het niet alleen mogelijk dat privé-beleggers mee investeren in grote vastgoedprojecten. Zij hebben nog een heleboel bijkomende troeven:

- een grotere portefeuille zorgt voor een betere kostenbeheersing en een meer evenwichtige spreiding van het risico;
- de portefeuille wordt beheerd door specialisten;
- zij hebben een veel grotere liquiditeit dan 'reëel' vastgoed of vastgoedcertificaten;
- de belegger wordt via de pers en de websites permanent op de hoogte gehouden;
- voor particulieren zijn bevaks bovendien fiscaal interessant omdat de bevrijdende roerende voorheffing op de dividenden slechts 15% bedraagt, in plaats van de gebruikelijke 25% op aandelen.