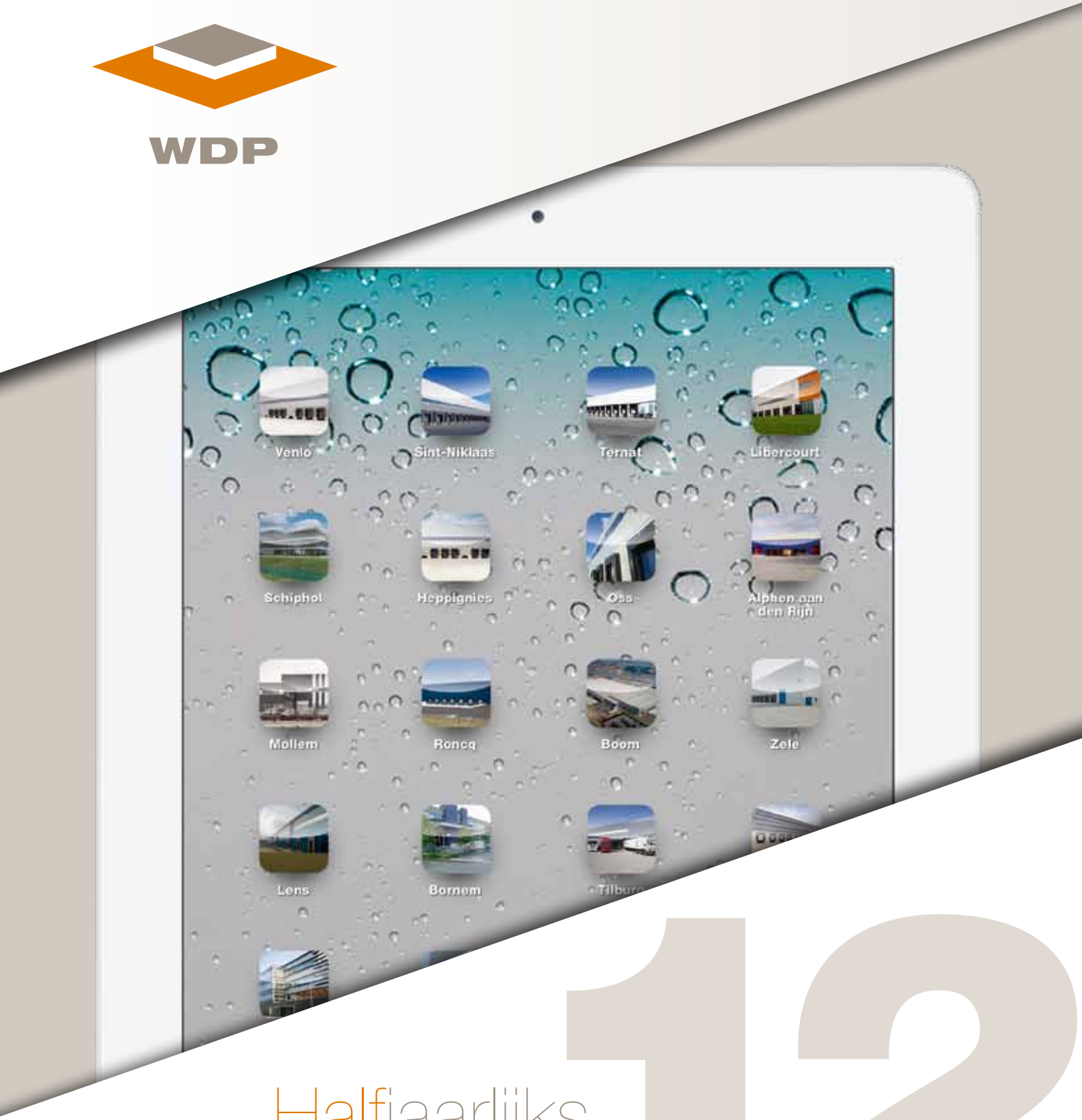
WDP



Halfjaarlijks financieel verslag

12

2012

Inhoudstafel

4 **1. Woord van de Voorzitter aan de aandeelhouders**
6 **2. Tussentijds beheerverslag**
6 1. Geconsolideerde kerncijfers
7 2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2012
16 3. Transacties en verwezenlijkingen
22 4. Beheer van de financiële middelen
27 5. Vooruitzichten
28 **3. Het aandeel WDP**
34 **4. Vastgoedverslag**
34 1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille
44 2. Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië
46 3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen
50 **5. Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012**
1. Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening per 30-06-2012
2. Staat van het globaal resultaat
3. Geconsolideerde verkorte balans per 30-06-2012
4. Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht
5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
6. Belangrijke boekhoudmethodes
57 **6. Toelichtingen**
I. Voorstellingsbasis
II. Gegevens over de dochterondernemingen
III. Vastgoedbeleggingen – mutatietabel
IV. Staat van de schulden
V. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad
VI. Transacties tussen verbonden ondernemingen
VII. Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat
VIII. Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten
IX. Overzicht toekomstige huuropbrengsten (WDP als verhuurder)
X. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen
69 **7. Verslag van de commissaris**
70 **8. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag**

WDP
warehouses with brains

Woord van de Voorzitter aan de aandeelhouders

Om te illustreren dat WDP een uitstekend eerste halfjaar achter de rug heeft, hoeven we alleen maar de cijfers te laten spreken. In de loop van de voorbije maanden heeft de waarde van onze vastgoedportefeuille het historische niveau van 1 miljard EUR bereikt, en dat is sneller dan we hadden vooropgesteld. Ook de netto courante winst rondt een belangrijke kaap: die bedroeg 44,3 miljoen EUR in 2011 en evolueert naar meer dan 50 miljoen EUR op jaarbasis voor 2012. Het zijn ronde cijfers – mijlpalen – die aantonen dat we vooruitgang boeken en die ons tegelijk aanmoedigen om op de ingeslagen weg verder te gaan.

Die cijfers zijn ons overigens niet zomaar in de schoot gevallen. Zij zijn het resultaat van actief opportuniteiten op de markt opsporen, onderhandelen, en tenslotte knopen doorhakken. Een mooi voorbeeld hiervan is de aankoop van de Nederlandse 'Lake Side Portfolio' in maart. Met deze portefeuille van in totaal acht state-of-the-art gebouwen, op strategische locaties verspreid over het hele land, heeft WDP zich definitief op de Nederlandse vastgoedkaart gezet.

Vorig jaar hadden we in dit land al onze grote doorbraak gerealiseerd, onder andere met de overname van de Nederlandse logistieke vastgoedportefeuille van Wereldhave NL. Dit jaar hebben we onze positie in Nederland stevig verankerd. We zijn er nu op al onze vertrouwde terreinen actief, van eigen ontwikkelingen tot acquisities. Wanneer dit najaar ook de laatste twee gebouwen van de Lake Side Portfolio, alsook het project te Schiphol, opgeleverd zijn, zullen we een Nederlandse portefeuille hebben ter waarde van circa 350 miljoen EUR, verspreid over 25 panden. We merken trouwens dat de combinatie van een stevige Belgische en Nederlandse portefeuille versterkend werkt, en leidt tot een groeiende interne grensoverschrijdende samenwerking en marktintegratie.

Het succes in Nederland mag ons niet doen vergeten dat we ook in België onze rendementsverhogende groeistrategie voortzetten. In de eerste helft van 2012 hebben we bijvoorbeeld een gekoeld magazijn van 3.200 m^2 opgeleverd aan de Franse internationale zuivelgroep Lactalis. Ik geef dit voorbeeld omdat het gebouw ook heel vernieuwend is op het gebied van zuinig energieverbruik – meer bepaald door de veralgemeende toepassing van ledverlichting. Voeg daarbij het feit dat steeds meer gebouwen in onze portefeuille het internationaal gereputeerde BREEAM-certificaat hebben, en het is duidelijk dat we onze rol als baanmaker op het gebied van duurzame logistieke gebouwen blijven waarmaken.

Wat het groeiplan 2011-2013 betreft dat de bevak eind 2010 lanceerde, zitten we midden 2012 uitstekend op koers. Even ter herinnering: we formuleerden het streefdoel als 'het verwezenlijken van een stijging van het netto courant resultaat per aandeel met 20% op het einde van de drie jaar, en dit op basis van de huidige situatie van de economie en de bestaande kapitaalbasis, en met behoud van een aanvaardbare schuldgraad'.

WDP blijft het vertrouwen genieten van zijn stakeholders. Wat onze klanten betreft, blijkt dit onder meer uit de hoge bezettingsgraad van onze gebouwen, die we verder konden optrekken naar 97%. Ook de verlenging van de contracten die in 2012 op vervaldag komen, loopt uitstekend. Eind juni was al 80% verlengd.

Dat ook het vertrouwen van de beleggers in de bevak onaangetast is, mag blijken uit het succes van het keuzedividend. De aandeelhouders opteerden eind mei voor ongeveer 73% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Het resultaat van dit keuzedividend – een kapitaalverhoging van 22,4 miljoen EUR door de creatie van 622.013 nieuwe aandelen – hebben we trouwens meteen aangewend voor de aankoop van de Lake Side Portfolio.

Woord van de Voorzitter aan de aandeelhouders

Deze getimede 'matching' van kapitaalcreatie en vastgoedacquisitie is een onderdeel van de uitvoering van onze strategie. Het keuzedividend zal onze doelstelling van winstgroei dus niet in gevaar brengen, maar integendeel onze winst per aandeel verder doen stijgen. Het zorgde er ook voor dat onze schuldgraad zich kon handhaven tussen de 55% en de 60%, ondanks de significante groei van de portefeuille.

Omdat onze marktkapitalisatie intussen de 500 miljoen EUR heeft overschreden – nog zo'n belangrijke kaap – trekken we ook steeds meer de aandacht van grote internationale investeringsfondsen, die vaak niet in ondernemingen met een kleinere marktkapitalisatie mogen investeren. Deze nieuwe contacten leiden op termijn tot nieuwe opportuniteiten en tot een verbreding van de investeerdersbasis.

Samengevat: in het eerste semester van 2012 hebben vooral de cijfers gesproken. Wat ze ons vertellen is positief: de bevak is goed op weg om de doelen van het groeiplan te bereiken. Bovendien hebben we onze positie als marktleider in de Benelux verder verstevigd, vooral dankzij onze activiteiten in Nederland. Samen met de mensen achter al deze cijfers, namelijk de leden van het managementteam, mijn collega's leden van de Raad van Bestuur en alle medewerkers, ben ik ervan overtuigd dat wij deze positieve koers ook in de volgende maanden en jaren zullen kunnen voortzetten.

Mark Duyck
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Tussentijds beheerverslag
Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers

OPERATIONEEL	30-06-2012	31-12-2011
Fair value van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen EUR)	1.098,6	989,4
Brutohuurrendement (inclusief leegstand)[1] (%)	8,16	8,27
Nettohuurrendement (EPRA)[2] (%)	7,50	7,53
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag)[3] (j)	7,2	7,2
Bezettingsgraad[4] (%)	97,3	96,7
Like-for-like huurgroei[5] (%)	2,9	2,8
Operationele marge[6] (%)	91,1	91,8

FINANCIEEL	30-06-2012	31-12-2011
Schuldgraad[7] (%)	58,7	55,1
Interest Coverage Ratio[8] (x)	3,3x	3,1x
Gemiddelde kost van de schulden (%)	3,74	3,95
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (j)	2,8	3,5
Gemiddelde resterende looptijd lange termijn kredietfaciliteiten (j)	3,6	4,1
Hedge ratio[9] (%)	79	76
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen[10] (j)	6,3	6,3

RESULTAAT (in miljoen EUR)	30-06-2012	30-06-2011
Vastgoedresultaat	38,8	33,6
Operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille)	35,4	30,9
Financieel resultaat (excl. IAS 39-resultaat)	-10,1	-9,2
Netto courant resultaat	25,1	21,5
Resultaat op de portefeuille	0,6	-1,4
IAS 39-resultaat	-11,9	6,7
Netto resultaat	13,7	26,8

GEGEVENS PER AANDEEL (EUR)	30-06-2012	30-06-2011
Netto courant resultaat (EPRA)[2]	1,82	1,70
Resultaat op de portefeuille	0,04	-0,11
IAS 39-resultaat	-0,86	0,53
Netto resultaat	1,00	2,12
NAV (IFRS)[11]	27,93	29,09
NAV (EPRA)[2, 11]	32,52	31,32
NNNAV (EPRA)[2, 11]	27,93	29,09

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

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

3 *Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groene stroomcertificaten.*

4 *Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.*

5 *De evolutie van de nettohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille. Berekend volgens de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.*

6 *De bedrijfsmarge of operationele marge, bekomt men door het netto vastgoedresultaat te delen door het vastgoedresultaat. Er werden vergelijkende cijfers gegeven voor H1 2012 tegenover H1 2011.*

7 *Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.*

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

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

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

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

Tussentijds beheerverslag
Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2012

1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over de eerste jaarhelft 2012 bedraagt 25,1 miljoen EUR. Dit resultaat betekent een stijging van 16,8% tegenover het resultaat van 21,5 miljoen EUR over dezelfde periode in 2011. Met dit resultaat presteert WDP boven de initieel gestelde verwachtingen voor 2012.[1]

Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2011 en 2012, voornamelijk door de strategische acquisities in Nederland van de Wereldhave NL-portefeuille en de Lake Side Portfolio en verder door de oplevering van voorverhuurde projecten. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

De netto courante winst per aandeel bedraagt 1,82 EUR, tegenover 1,70 EUR over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode[2]. Deze stijging van 7,5% leidt ertoe dat WDP op schema zit om de vooropgestelde cumulatieve winstgroei van 20% over de periode 2010-2013 te realiseren.

Wanneer rekening gehouden wordt met de verwatering door de nieuw uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend, komt de netto courante winst over de eerste jaarhelft van 2012 op 1,76 EUR per aandeel[3] (een stijging van 8,0% tegenover 1,63 EUR gedurende dezelfde periode in 2011).

Deze robuuste stijging van de netto courante winst per aandeel ondersteunt de vooropgestelde dividendstijging van 5,4% tot 3,1 EUR bruto per aandeel over het boekjaar 2012 (betaalbaar in 2013).

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

2 Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste jaarhelft van 2012 bedraagt 13.744.468 rekening houdende met de creatie van 622.013 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

3 Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen over de eerste jaarhelft van 2012 bedraagt 14.260.534.

Tussentijds beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2012

2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening over het eerste semester van 2012 (analytisch schema)

Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)	30-06-2012	30-06-2011
Netto courant resultaat		
Nettohuurresultaten	35.844	30.345
Opbrengsten van zonne-energie	3.238	3.411
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-279	-154
Vastgoedresultaat	**38.803**	**33.602**
Vastgoedkosten	-1.011	-721
Algemene kosten van de vennootschap	-2.433	-2.020
Netto vastgoedresultaat	**35.359**	**30.861**
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-10.131	-9.231
Belastingen op netto courant resultaat	-143	-105
Latente belastingen op netto courant resultaat	-30	-72
Netto courant resultaat	**25.055**	**21.453**
Resultaat op de portefeuille*		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	542	-766
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-1	44
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	12	-630
Resultaat op de portefeuille	**553**	**-1.352**
IAS 39-resultaat		
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-11.879	6.748
IAS 39-resultaat	**-11.879**	**6.748**
NETTORESULTAAT	**13.729**	**26.849**

* *Resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de reële waarde op de zonnepanelen. Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 waarbij voorvermelde variaties rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt.*

Kernratio's (in EUR)	30-06-2012	30-06-2011
Netto courant resultaat / aandeel**	1,76	1,63
Netto courant resultaat / aandeel***	1,82	1,70
Resultaat op de portefeuille / aandeel***	0,04	-0,11
Nettoresultaat / aandeel***	1,00	2,12
Aantal aandelen in omloop per einde periode	14.260.534	13.184.375
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13.744.468	12.656.120

** *Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.*

*** *Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen. Na 30 mei 2012: 14.260.534 aandelen.*

Tussentijds beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2012

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt over de eerste jaarhelft van 2012 38,8 miljoen EUR, een stijging met 15,5% tegenover dezelfde periode vorig jaar (33,6 miljoen EUR). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in voornamelijk België en Nederland door de acquisitie van de Lake Side Portfolio[1], de overname van de portefeuille van Wereldhave NL, de verwerving van het distributiecentrum van Betafence en de afwerking van voorverhuurde projecten te Mollem (Asse), Flémalle (Luik) en Merchtem. Anderzijds is deze stijging ook het gevolg van interne groei door de verhoging van de bezettingsgraad en de indexatie van de huurinkomsten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar gestegen met 2,9%[2].

Dit resultaat omvat tevens 3,2 miljoen EUR aan inkomsten uit zonnepanelen, een daling tegenover dezelfde periode vorig jaar (3,4 miljoen EUR) te wijten aan een lager niveau van lichtinval dan gebruikelijk door de slechtere weersomstandigheden.

Netto vastgoedresultaat

Het netto vastgoedresultaat bedraagt over de eerste jaarhelft van 2012 35,4 miljoen EUR, een stijging met 14,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (30,9 miljoen EUR). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 3,4 miljoen EUR over het eerste semester, een stijging met 0,7 miljoen EUR in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2011. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden waarbij de bedrijfsmarge[3] over het eerste semester van 2012 91,1% bedraagt – een lichte daling tegenover dezelfde periode in 2011 (91,8%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -10,1 miljoen EUR over de eerste jaarhelft van 2012, een toename tegenover vorig jaar (-9,2 miljoen EUR) met inbegrip van een stijging van de totale financiële schulden tot 646 miljoen EUR ten opzichte van 549 miljoen EUR bij de start van het jaar gerelateerd aan de aankoop van de Lake Side Portfolio. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,7% in het eerste semester van 2012 tegenover 4,0% over dezelfde periode in 2011. Deze daling is het gevolg van enerzijds het actief beheer van de rente-indekkingen en anderzijds de daling van de intrestvoeten op de internationale financiële markten.

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het eerste semester van 2012 bedraagt +0,6 miljoen EUR of +0,04 EUR per aandeel[4]. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -1,4 miljoen EUR of -0,11 EUR per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2012: België (+0,7 miljoen EUR), Nederland (+0,0 miljoen EUR), Frankrijk (+0,3 miljoen EUR), Tsjechië (-0,4 miljoen EUR) en Roemenië (-0,1 miljoen EUR).

IAS 39-resultaat[4]

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt -11,9 miljoen EUR of -0,86 per aandeel in de loop van het eerste semester van 2012 (tegenover +6,7 miljoen EUR of +0,53 per aandeel in 2011). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de

1 De impact van de Lake Side Portfolio op de huurinkomsten bedraagt 1,8 miljoen EUR gedurende de eerste jaarhelft van 2012.

2 Berekend volgens EPRA Best Practices Recommandations. Zie ook www.epra.com.

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

4 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 30 juni 2012 als gevolg van de verdere daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2012.

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

Nettoresultaat

De netto courante winst samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het nettoresultaat in de eerste jaarhelft van 2012 van 13,7 miljoen EUR (in vergelijking met de eerste jaarhelft van 2011 waar dit 26,8 miljoen EUR bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 13,7 miljoen EUR en het netto courant resultaat van 25,1 miljoen EUR, is in hoofdzaak toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat).

Tussentijds beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2012

3. Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2012

Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)	30-06-2012	31-12-2011
Immateriële vaste activa	249	310
Vastgoedbeleggingen	1.008.646	908.089
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	71.010	68.185
Financiële vaste activa	11.396	11.418
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.668	4.408
Vaste activa	**1.095.969**	**992.410**
Activa bestemd voor verkoop	20.115	14.310
Handelsvorderingen	9.773	6.649
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.194	1.431
Kas en kasequivalenten	2.176	1.704
Overlopende rekeningen	4.647	2.380
Vlottende activa	**38.905**	**26.474**
TOTAAL ACTIVA	1.134.874	1.018.884
Kapitaal	111.178	106.336
Uitgiftepremies	111.584	94.168
Reserves	161.756	171.126
Nettoresultaat van het boekjaar	13.729	29.704
Eigen vermogen	**398.247**	**401.334**
Langlopende verplichtingen	536.770	477.594
Voorzieningen	1.101	1.112
Langlopende financiële schulden	469.850	422.536
Andere langlopende financiële verplichtingen	63.833	51.978
Uitgestelde belastingen – Verplichtingen	1.986	1.968
Kortlopende verplichtingen	199.857	139.956
Kortlopende financiële schulden	176.387	126.187
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.972	10.225
Andere kortlopende verplichtingen	673	2348
Overlopende rekeningen	3.825	1.196
Verplichtingen	**736.627**	**617.550**
TOTAAL PASSIVA	1.134.874	1.018.884

Sommige cijfers werden onderworpen aan afrondingsaanpassingen. Bijgevolg is het mogelijk dat cijfers die werden weergegeven als totalen in bepaalde tabellen geen precieze rekenkundige samenvoeging zijn van de cijfers die eraan voorafgaan.

Tussentijds beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2012

Kernratio's (in EUR)	30-06-2012	31-12-2011
NAV* / aandeel	27,93	29,43
NAV* (exclusief IAS 39-resultaat) / aandeel	32,40	33,24
Koers van het aandeel	42,06	37,06
Agio / Disagio van de koers tov NAV* (exclusief IAS 39-resultaat)	29,80%	11,50%

in EUR x 1.000	30-06-2012	31-12-2011
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	1.098.645	989.398
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	665.857	561.296
Balanstotaal	1.134.874	1.018.884
Schuldgraad**	58,67%	55,09%

* *NAV = Net Asset Value of Intrinsieke Waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar.*

** *Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.*

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value[1]) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 juni 2012 1.028,8 miljoen EUR tegenover 922,4 miljoen EUR aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek 'Activa bestemd voor verkoop', zie tevens hoofdstuk '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 20). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen[2], stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.098,6 miljoen EUR in vergelijking met 989,4 miljoen EUR eind 2011.

Deze waarde van 1.098,6 miljoen EUR omvat voor 947,4 miljoen EUR afgewerkte panden (standing portfolio). Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de acquisitie van de Lake Side Portfolio, en in mindere mate aan de uitvoering van de (100% voorverhuurde) projecten.

De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 39,5 miljoen EUR met onder meer projecten op de sites te Ternat, Anderlecht en Willebroek in België, Ridderkerk en Schiphol in Nederland. Daarnaast zijn er tevens de grondreserves, onder andere te Sint-Niklaas, Nijvel, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 41,8 miljoen EUR.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 juni 2012 gewaardeerd tegen een fair value van 69,9 miljoen EUR. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek 'Andere materiële vaste activa'.

1 *Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA persbericht van 6 februari 2006: http://www.beama.be/content/index.php.*

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

Tussentijds beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2012

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep bedroeg per 30 juni 2012 398,2 miljoen EUR, ten opzichte van 401,3 miljoen EUR eind 2011. Deze daling is voornamelijk een gevolg van de variatie van de reële waarde van deze rente-indekkingen en de uitkering van het dividend over het boekjaar 2011, deels gecompenseerd door de winstgeneratie gedurende de eerste jaarhelft van 2012.

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel (exclusief het IAS 39-resultaat) bedraagt 32,40 EUR per 30 juni 2012. Dit betekent een daling van 0,84 EUR tegenover de intrinsieke waarde op 31 december 2011 van 33,24 EUR als gevolg van de dividenduitkering over het boekjaar 2011. Inclusief het IAS 39-resultaat bedraagt de intrinsieke waarde op 30 juni 2012 27,93 EUR per aandeel tegenover 29,43 EUR op 31 december 2011.

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in de eerste jaarhelft van 2012 gestegen van 548,7 miljoen EUR op 31 december 2011 tot 646,2 miljoen EUR per eind juni 2012, voornamelijk gedreven door de aankoop van de Lake Side Portfolio. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010, stegen van 561,3 miljoen naar 665,9 miljoen EUR. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.018,9 miljoen tot 1.134,9 miljoen EUR. De schuldgraad steeg tijdens de loop van het eerste semester van 2012, mede als gevolg van de dividenduitkering, tot 58,7% per 30 juni 2012, in vergelijking met de 55,1% per eind december 2011.

A

Tussentijds beheerverslag
Transacties en verwezenlijkingen

1. Inleiding

WDP heeft in de eerste helft van 2012 zijn positie als Benelux-marktleider in de logistieke sector verder verstevigd. Met name in Nederland werd een nieuwe belangrijke stap gezet door de overname van de vastgoedportefeuille van een groot Nederlands bouwbedrijf. De zogenaamde 'Lake Side Portfolio' omvat acht gloednieuwe sites van superieure kwaliteit, op verschillende strategische locaties verspreid over heel het land, die complementair zijn aan de bestaande portefeuille. Zij hebben een totale verhuurbare oppervlakte van 150.000 m². Deze acquisitie kadert in het strategisch groeiplan 2010-2013.

Ook in België werd de portefeuille uitgebreid, onder meer met de oplevering van een gekoeld magazijn van 3.200 m² voor de Franse internationale zuivelgroep Lactalis. Het gebouw onderscheidt zich door het feit dat het volledig met ledlampen wordt verlicht, waarmee WDP weer een stapje verder gaat in de bouw van duurzame en energievriendelijke panden. Daarnaast werden diverse lopende projecten afgewerkt. Tenslotte staan zowel in België als in Nederland projecten in de steigers.

De bezettingsgraad van de portefeuille werd in de loop van de eerste jaarhelft verder opgedreven, van 96,7% naar 97,3%. Van de bestaande huurcontracten die in 2012 op vervaldatum komen, kon tegen eind juni al 80% verlengd worden.

2. Nieuwe aankopen

Nederland

WDP kocht in maart 2012 de Lake Side Portfolio, voor 105 miljoen EUR. Het betreft in totaal acht gebouwen op toplocaties in Nederland, die allemaal voor 100% verhuurd of voorverhuurd zijn aan kwaliteitshuurders, met langetermijncontracten van gemiddeld 12,5 jaar. De overdracht van de gebouwen gebeurt gefaseerd in de loop van 2012. Zes van deze gebouwen zijn reeds afgewerkt en werden eind april aan de portefeuille toegevoegd.

De initiële jaarlijkse huurinkomsten van deze portefeuille bedragen 8,2 miljoen EUR en werden jaarlijks geïndexeerd.

Ligging	Huurder	Verhuurde oppervlakte (m²)	Looptijd (jaar)*
Nieuwegein – Inundatiedok 34	V&D	43.486	14,8
Zwolle – Lippestraat 15	Kuehne & Nagel	21.385	7,1
Helmond – Sojadijk 2	Prinsen	13.270	14,6
Veghel – Doornhoek 3765	Vetipak	9.820	8,8
Oss – Menhirweg 15	Vetipak	10.625	13,6
Oss – Keltenweg 70	Movianto	17.141	9,8

* *Resterende looptijd tot aan de eerstvolgende vervaldag op datum van 30 juni 2012.*

Zie ook '4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring' op blz. 18.

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

Tussentijds beheerverslag
Transacties en verwezenlijkingen

3. Projecten die in de eerste helft van 2012 werden afgewerkt

België

- **Mollem (Asse) – Assesteenweg:** in februari 2011 werd met een filiaal van de Franse internationale zuivelgroep Lactalis SA een overeenkomst gesloten voor de bouw van een gekoeld magazijn van 3.200 m², dat begin 2012 in gebruik werd genomen. Het is het eerste 'full led'-magazijn in België, waarbij zowel de binnen- als de buitenverlichting uitsluitend met ledlampen gebeurt. WDP verstevigt met dit proefproject zijn leidinggevende rol op het vlak van duurzame ontwikkeling.

Nederland

- **Alphen aan den Rijn – Eikenlaan 32-34:** WDP nam in 2011 een site van 15.000 m² over van een multinational die zijn voornaamste activiteiten elders in Nederland centraliseert, voor 7 miljoen EUR (inclusief de volledige renovatie). De site wordt sinds januari 2012 verhuurd voor 10 jaar vast aan VT Verkerk, een logistieke dienstverlener uit de Randstad. Het betreft drie verschillende maar aan elkaar gekoppelde logistieke panden. Alle herstellings- en renoveringswerken werden uitgevoerd, inclusief een volledige herontwikkeling van de kantoren die initieel niet voorzien was. In totaal werden 14.000 m² magazijnen grondig opgefrist en optimaal aangepast in functie van brandbeheersing, en werden 500 m² kantoren volledig vernieuwd. De renovatie van deze site is meteen een mooie illustratie van hoe – mits een creatieve aanpak – esthetiek en functionaliteit in een logistiek pand kunnen gecombineerd worden.

- **Venlo – Edisonstraat (fase II):** nadat een huurcontract, startend op 1 juni, werd afgesloten met Arrow Electronics, werd de afwerking van de resterende 15.000 m² voltooid.

Een geslaagd revitaliseringsproject

De revitalisering van het bestaande bedrijfsgebouw voor VT Verkerk in Alphen aan den Rijn is geheel in lijn met de huidige tijdgeest waarin duurzaamheid en herbestemming centraal staan.

Dit pand is niet gesloopt maar op een creatieve manier aangepast. Architectonisch werd met simpele middelen en goed materiaalgebruik een verrassend modern gebouw gemaakt, dat een zeer positieve uitstraling op zijn omgeving heeft.

Het gebouw voldoet bovendien aan de normen van deze tijd, én het heeft door de aanpak van de entree en gevel een complete metamorfose ondergaan.

De lichte kleurstelling geeft het gebouw een fris, tijdloos karakter wat perfect aansluit bij de bedrijfsuitingen en huisstijl van VT Verkerk.

Dit geslaagde revitaliseringsproject is het resultaat van de drive en ambitie van zowel WDP als VT Verkerk.

Bron: Dedato ontwerpers en architecten

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

België

- **Heppignies (Fleurus) – rue de Capilône 1:** WDP kocht eind 2011 voor 2,3 miljoen EUR 16 ha grond nabij de luchthaven van Charleroi. Het terrein is erg strategisch gelegen, in het hart van de economische activiteit rond de luchthaven, en vlak bij een kruispunt van autosnelwegen. Begin 2012 is gestart met de afbraak- en saneringswerken. Daarna kan begonnen worden met de bouw van een logistiek park van meer dan 80.000 m² in functie van de verhuuropportuniteiten die zich aandienen.

- **Ternat – Industrielaan 24:** begin 2010 werd gestart met de voorbereiding van de renovatie van deze site. In september 2011 werd een eerste langetermijncontract ondertekend met huurder ATS, voor 1.700 m². Eind december werd ook een overeenkomst gesloten met Bpost, dat hier een regionaal verdeelcentrum van 2.500 m² zal vestigen. Dankzij enkele andere, kleine verhuringen is deze site intussen zo goed als helemaal verhuurd, en kan zij in haar totaliteit gerenoveerd worden. De afwerking hiervan is gepland voor het vierde kwartaal van 2012.

- **Willebroek – Koningin Astridlaan 14:** de site – die gezien zijn ligging langs de A12 vooral een logistieke toekomst heeft – wordt uitgebreid met een nieuwbouwproject van 15.000 m². Het zal worden verhuurd aan Distri-Log vanaf oktober 2012. Aangezien deze onderneming hier al sinds eind 2007 20.000 m² huurt, zal de site uitgroeien tot een strategische logistieke topsite met een bebouwde oppervlakte van 35.000 m², die volledig verhuurd is aan Distri-Log. De nieuwe WDP-site in Willebroek zal de BREEAM[1]-kwalificatie 'Very Good' krijgen (zie ook '9. Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen' op blz. 21).

Nederland

- **Beek – Steutgensweg:** de bouw van een logistiek pand met een oppervlakte van 25.200 m² op een terrein van 38.000 m², in de nabijheid van Maastricht Airport. Het is volledig voorverhuurd aan Koninklijke Mosa, met een looptijd van 15 jaar. Dit pand is een onderdeel van de Lake Side Portfolio die WDP in maart 2012 kocht (zie ook '2. Nieuwe aankopen' op blz. 16). De oplevering is gepland voor december 2012.

- **Ridderkerk – Handelsweg 20:** de aanleg van een parkingdek op een grond die eind 2008 gekocht werd in het kader van de Univeg-transactie in 2007. De oplevering is verdaagd in afwachting van het verkrijgen van de definitieve bouwvergunning.

- **Roosendaal – Aanwas 9:** de bouw van ruim 9.000 m² opslagplaatsen gecombineerd met 17.000 m² buitenopslag op een site met een grondoppervlakte van 32.000 m², die volledig voorverhuurd zijn aan BIS Industrial Services met een looptijd van 10 jaar. De oplevering is gepland voor september 2012. Ook dit pand maakt deel uit van de Lake Side Portfolio (zie ook '2. Nieuwe aankopen' op blz. 16).

- **Schiphol – Schiphol Logistics Parc (SLP) I:** op de gloednieuwe logistieke hotspot Schiphol Logistics Park van SADC (Schiphol Airport Development Company) wordt een nieuwbouw met 10.000 m² opslagplaatsen en 1.500 m² kantoren opgetrokken

1 BREEAM ('Building Research Establishment Environmental Assessment Method') is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus.

voor Rapid Logistics. Het pand wordt verhuurd voor tien jaar vast, en zal worden opgeleverd in het derde kwartaal van 2012.

5. Verder potentieel

Daarnaast heeft WDP een aantal projecten binnen de eigen portefeuille op de plank staan waarvoor de nodige vergunningen zijn aangevraagd, zodat met de realisatie kan begonnen worden zodra de economische conjunctuur het toelaat en/of de site in kwestie voorverhuurd is.

België

- **Courcelles – rue de Liège (fase II):** op deze site is nog ruimte voor een tweede fase, met de bouw van 10.000 m² bijkomende opslagruimten.

- **Nijvel – rue Buisson aux Loups:** een site met een grondoppervlakte van 51.000 m² die intussen is afgebroken, en die WDP op termijn zal herontwikkelen.

- **Sint-Niklaas – Europark Zuid II:** een project met een oppervlakte van 16.000 m² op een terrein van 3 ha, op een topligging langs de autosnelweg E17.

- **Luik – Trilogiport:** WDP beschikt over een concessie op Trilogiport Liège – de in voorbereiding zijnde trimodale logistieke hub van Luik – waarop na realisatie van de infrastructuurwerken 50.000 m² kan ontwikkeld worden.

Frankrijk

- **Lille (Libercourt) – Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase II):** de bouw van 24.000 m² bijkomende opslagruimten, waardoor de totale oppervlakte van het project op 60.000 m² zou kunnen gebracht worden (zie ook '4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring' op blz. 18).

Roemenië

Nadat WDP in 2011 zijn vlag definitief kon planten in Roemenië door de oplevering van twee voorverhuurde projecten in Oarja, blijft er nog een aantrekkelijk grondpotentieel. WDP wil zich verder toespitsen op de uitbouw van deze opportuniteiten, en kijkt uit naar nieuwe huurders om de sites verder uit te bouwen. Dat zal gebeuren via WDP Development RO, in een 51-49 joint operation met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

Tsjechië

- **Mladá Boleslav – Nepřevázka**: op deze site kan een laatste pand van 10.000 m² worden gebouwd. Een bouwvergunning is verkregen.

6. Verhuringen

Op 30 juni 2012 bereikt de WDP-portefeuille een bezettingsgraad van 97,3%, een stijging tegenover de bezettingsgraad van 96,7% op 31 december 2011. Deze positieve evolutie is voornamelijk het gevolg van verhuringen in de bestaande portefeuille in Venlo en in Zele. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 10% van de huurcontracten die in 2012 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen reeds 80% verlengd worden (tegenover de helft bij aanvang van het jaar).

Tussentijds beheerverslag
Transacties en verwezenlijkingen

Voor wat betreft de site in Venlo hebben WDP en International Road Ferry (I.R.F) B.V., een logistieke dienstverlener, een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een periode van ruim 6 jaar met een breakoptie na 3 jaar voor de huur van 13.000 m² magazijn (inclusief bijbehorende kantoren) plus een mogelijke uitbreiding van 2.000 m² opslagruimte waarvan de oplevering voorzien wordt begin 2014. De overeenkomst omvat een marktconforme huur met een ingroeiscenario voor de eerste 16 maanden die aanvang neemt op 1 september 2012. De oppervlaktes die tijdens deze periode niet worden bezet door International Road Ferry (I.R.F) B.V. zullen ondertussen flexibel worden verhuurd aan DHL Supply Chain. Aldus is de gehele beschikbare oppervlakte onmiddellijk 100% verhuurd bij de start van de nieuwe huurovereenkomst.

Via deze transactie kan WDP een creatieve win-win oplossing realiseren dankzij het verwelkomen van een nieuwe huurder en een flexibele verhuring aan een belangrijke bestaande klant in de portefeuille. Tevens zal de Nederlandse portefeuille hierdoor volledig verhuurd zijn.

Na de versnelde afwerking van een ander deel van de Venlo-site voor 15.000 m² huurt Arrow Electronics[1] vanaf 1 juni 2012 aan marktconforme voorwaarden eveneens op basis van een ingroeiscenario in het eerste jaar voor een termijn van 6 jaar met een verbrekingsoptie na 4 jaar, en vervolgens telkens met een verlenging van 5 jaar. Als dusdanig bezit WDP vandaag op de logistieke toplocatie van Venlo in Nederland een logistieke site van in totaal 120.000 m² die volledig verhuurd wordt aan Belden Wire & Cable, Arrow Electronics, International Road Ferry en DHL Supply Chain.

7. Verkopen

WDP is in onderhandeling voor de verkoop van zeven kleinere, niet-strategische sites binnen de Belgische portefeuille voor een totaal bedrag van 20,1 miljoen EUR in lijn met de laatste fair value. Voor vier sites werd er reeds een finale, bindende verkoopovereenkomst getekend. Deze zeven sites werden in de gepubliceerde rekeningen per 30 juni 2012 geclassificeerd onder de rubriek ‘Activa bestemd voor verkoop’.

8. Feiten na balansdatum

België

- **Londerzeel – Weverstraat 2:** WDP heeft een overeenkomst afgesloten met Immo Weversstraat NV, met een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor de verwerving van een site te Londerzeel voor 3,4 miljoen euro. De verwerving gebeurt via een partiële splitsing en de betaling via de uitgifte van nieuwe WDP-aandelen. Het betreft een strategische site van 30.000 m² met een directe toegang tot de A12 en een mooi herontwikkelingspotentieel[2].

1 Zie persbericht van 26 maart 2012.

2 Zie persbericht van 23 juli 2012.

Tussentijds beheerverslag
Transacties en verwezenlijkingen

9. Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen

Het zonne-energieproject dat WDP in 2007 lanceerde en dat – op een rendabele manier – een CO_2-neutrale vastgoedportefeuille nastreeft, ondervond hinder van de politieke beslissingen in een aantal Europese landen om de subsidies voor zonnepanelen terug te schroeven.

Toch beschikt WDP op dit ogenblik reeds over installaties met een totaal vermogen van zo'n 16 MWp, nadat in 2011 ook zonnepanelen werden aangebracht op de daken van zeven bijkomende sites. In Roemenië zal WDP wellicht eind augustus 2012 kunnen beginnen met het plaatsen van zonnepanelen op de twee nieuwbouwprojecten. De officiële goedkeuring hiervoor is rond. In tegenstelling tot de trend in een aantal West-Europese landen, keurde de Roemeense overheid recent een wetgeving goed die de productie van groene energie ondersteunt.

WDP wil zijn voortrekkersrol op het vlak van duurzame bouw in de sector van het logistiek vastgoed verder verstevigen, en blijft de CO_2-neutraliteit van zijn portefeuille nastreven. De bevak bestudeert diverse mogelijkheden om dit verder uit te bouwen, waarbij niet alleen zonne-energie maar ook wind en andere energiebronnen in overweging worden genomen. Daarnaast werd het eerste 'full led'-magazijn te Mollem (Asse) begin 2012 opgeleverd.

Maar WDP wil veel verder gaan dan de loutere energie- en milieuprestaties van de gebouwen. Met de panden in Nijmegen – Industrieterrein Bijsterhuizen en Tilburg – Industrieterrein Loven was WDP in 2010 de eerste bouwheer in Nederland die het wereldwijde BREEAM-duurzaamheidscertificaat verkreeg. Ook twee panden binnen de Lake Side Portfolio – met name in Nieuwegein en Helmond – hebben het BREEAM-certificaat.
In België ontvingen WDP-sites als eerste in het land het BREEAM-certificaat, namelijk Willebroek – Koningin Astridlaan 14 en Willebroek – Koningin Astridlaan 16.

Site	Bebouwde oppervlakte	Kwalificatie
Willebroek (B) – Koningin Astridlaan 14	26.872	Good*
Willebroek (B) – Koningin Astridlaan 16	26.778	Very Good**
Nieuwegein (NL) – Inundatiedok 34	43.486	Good**
Nijmegen (NL) – Industrieterrein Bijsterhuizen	14.396	Very Good***
Tilburg (NL) – Industrieterrein Loven	17.271	Good
Helmond – Sojadijk 2	13.270	Good**
Totaal	**142.073**	

* *'BREAAM In Use', van toepassing op bestaande en operationele gebouwen*
** *Voorlopige BREEAM op basis van de bouwplannen*
*** *Het eerste logistieke gebouw dat in West-Europa de certificering 'Very Good' kreeg*

De BREEAM-gecertificeerde gebouwen in Nieuwegein en Helmond onderscheiden zich bovendien door het feit dat zij als eerste in de WDP-portefeuille beschikken over *warmte-koude opslag (WKO)*, een techniek om warmte of koude op te slaan in de bodem, en zo gebouwen te verwarmen en/of te koelen in de verschillende seizoenen. Ook hiermee heeft WDP een primeur in de logistieke sector.

Tussentijds beheerverslag
Beheer van de financiële middelen

1. Financiële kerncijfers

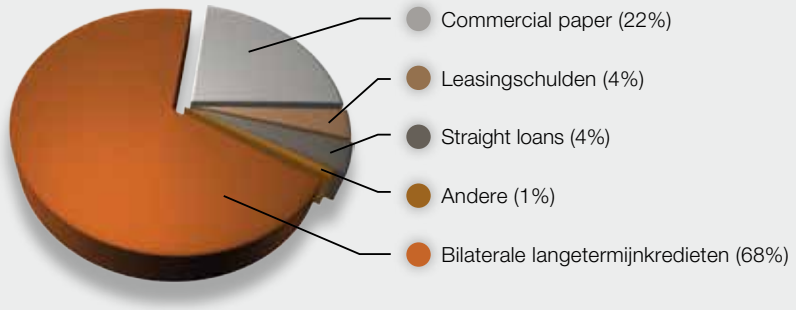
Financiële kerncijfers	30-06-2012	31-12-2011
Netto financiële schulden (in miljoen EUR)	644,1	547,0
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen EUR)	665,9	561,3
Balanstotaal (in miljoen EUR)	1.134,9	1.018,9
Schuldgraad (%)*	58,7	55,1
Interest Coverage Ratio (x)**	3,3x	3,1x
Gemiddelde kost van de schulden (%)	3,74	3,95
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (j)	2,8	3,5
Gemiddelde resterende looptijd lange termijn kredietfaciliteiten (j)	3,6	4,1
Hedge ratio (%)***	79	76
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (j)****	6,3	6,3

* *Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.*

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

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

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



Tussentijds beheerverslag
Beheer van de financiële middelen

2. Structuur van de schulden

Samenstelling
Op 30 juni 2012 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 646,2 miljoen EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 441,2 miljoen EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over zeven banken;
- 142,9 miljoen EUR commercial paper; 25,8 miljoen EUR leasingschulden; 27,7 miljoen EUR straight loans;
- 8,6 miljoen EUR andere leningen en vorderingen (waaronder debetbedragen op de rekeningen).

Vervaldagen
De financiële schulden vervallen op gespreide wijze voornamelijk in de periode 2012-2019. De schulden die in 2012 vervallen, betreffen hoofdzakelijk het commercial paper dat volledig wordt gedekt door automatisch vernieuwde back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper onmogelijk blijken.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2012 bedraagt 2,8 jaar[1]. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 3,6 jaar[2]. Eind 2011 was dit respectievelijk 3,5 en 4,1 jaar.

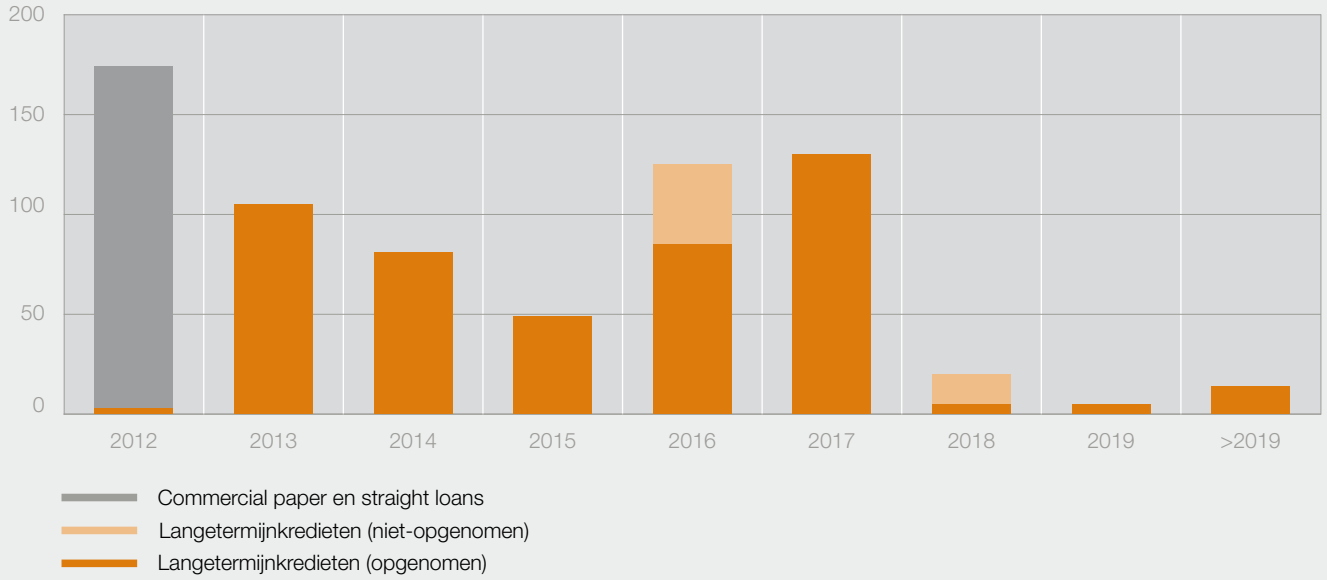
Indekkingen
Op 30 juni 2012 zijn nagenoeg alle schulden afgesloten aan een vlottende intrestvoet op korte termijn plus bancaire marge. Om het bedrijf te beschermen tegen de volatiliteit en een stijging van de rentevoeten op korte termijn, maakt het bedrijf gebruik van Interest Rate Swaps (IRS'en). Zo heeft WDP momenteel een notioneel bedrag aan IRS'en uitstaan van 512,9 miljoen EUR, wat impliceert dat 79% van de schulden is ingedekt. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 74% in 2013 en 46% in 2017. De gewogen gemiddelde rente van deze indekkingen bedraagt 3,4% op 30 juni 2012, met een gemiddelde looptijd van 6,3 jaar.

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,7% voor het eerste semester van 2012, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2011 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 4,0%. Deze daling is toe te schrijven aan de gecombineerde impact van enerzijds het verlengen van een deel van de rente-indekkingen aan een lagere intrestvoet en anderzijds de daling van de Euribor-rentevoeten op de internationale financiële markten.

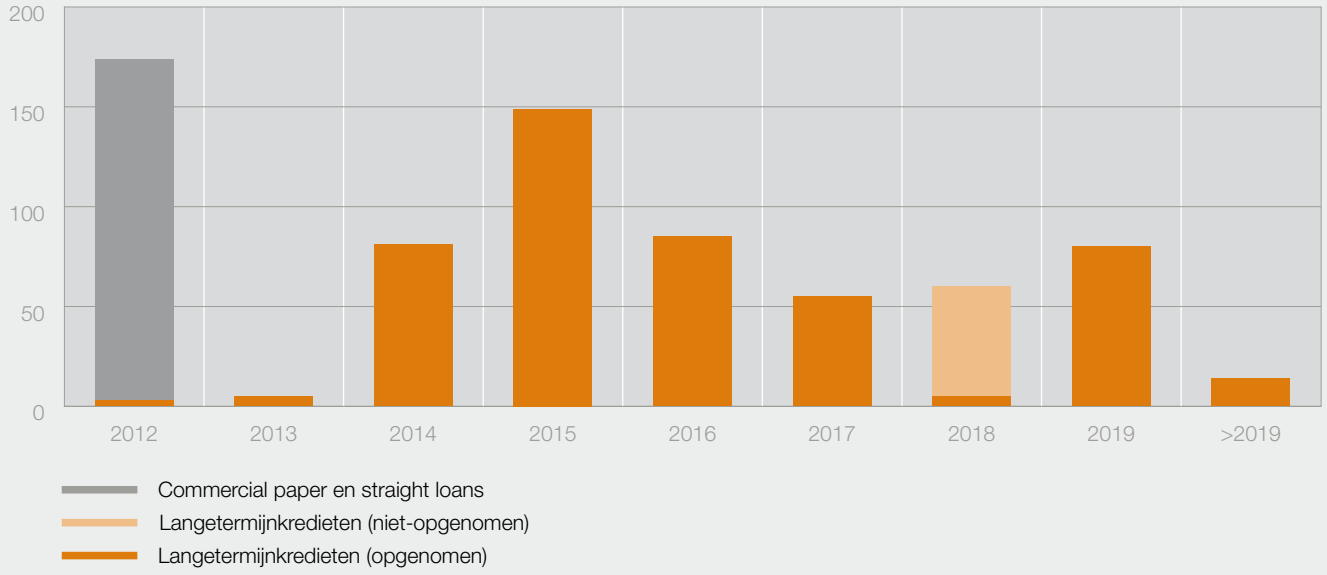
1 Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door jaarlijks hernieuwde back-upfaciliteiten.

2 Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,4 jaar.

Vervaldagen kredieten (minimale looptijd)*



Vervaldagen kredieten (maximale looptijd)*



* *Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgeoefend, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens zouden uitgeoefend worden.*

Tussentijds beheerverslag
Beheer van de financiële middelen

3. Uitvoering van de financieringsstrategie

Gedurende de eerste jaarhelft van 2012, verstevigde de onderneming haar financiële positie achtereenvolgens als volgt:

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

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

- Keuzedividend ten belope van 22 miljoen EUR

  De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 73% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging van 22,4 miljoen EUR door middel van de creatie van 622.013 nieuwe aandelen rekening houdende met een emissieprijs van 36,0 EUR. Deze fondsen werden onmiddellijk ingezet ter financiering van de aankoop van de Lake Side Portfolio waarvan de overdracht plaatsvond eind april 2012.

- De toekenning van een nieuwe lening van 15 miljoen EUR door Triodos Bank

  In het kader van zijn groeiplannen en continue focus op duurzaamheid, sloot WDP in augustus een nieuwe financieringsovereenkomst met Triodos Bank, die specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten. Het bilaterale bullet investeringskrediet van 15 miljoen EUR op 6 jaar zal aangewend worden ter financiering van het BREEAM-project te Schiphol (zie ook blz. 18).

A1
A2
A3

Tussentijds beheerverslag
Vooruitzichten

1. De basis voor de operationele resultaten en balans in 2012

De operationele resultaten voor 2012 zullen grotendeels bepaald worden door de geleverde prestaties in het eerste semester en in de vorige jaren. In het eerste halfjaar van 2012 werd in Nederland de Lake Side Portfolio aangekocht. Daarnaast werd in juli een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een site te Londerzeel. Bovendien zijn er nog de voorverhuurde projecten in uitvoering die zullen worden opgeleverd in de tweede jaarhelft van 2012 ten belope van 43 miljoen EUR (inclusief een nog te realiseren cash-out van 33 miljoen EUR).

De globale bezettingsgraad kon gehandhaafd worden op een niveau van om en bij de 97%. Bovendien werd het grootste deel van de huurcontracten met vervaldag in 2012 intussen reeds verlengd. Er kan, behoudens eventuele faillissementen van huurders, momenteel nog slechts maximaal 2,2% van de portefeuille vrijkomen, aangezien reeds circa 80% van de 10% contracten die in 2012 op vervaldag kwamen werd verlengd. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale bezettingsgraad van 95% in 2012.

Voor wat betreft de evolutie van de schuldgraad, verwacht WDP dat deze na de uitvoering van de lopende projecten, de concretisering van de aangekondigde nieuwe investeringen, de beoogde verkoop van enkele kleinere, niet-strategische sites en de realisatie van de winst in het tweede semester, zal evolueren naar 56,8% per eind 2012[2].

2. Operationeel resultaat en dividend

Op basis van het gerealiseerd netto courant resultaat van 25,1 miljoen EUR in het eerste semester van 2012, en rekening houdend met de economische vooruitzichten, heeft WDP de winstprognose zoals deze bij de aankoop van de Lake Side Portfolio werd geactualiseerd[3], opwaarts kunnen herzien tot minimaal 51 miljoen EUR[4]. Op basis hiervan verwacht WDP een stijging van de winst per aandeel te realiseren van minstens 5% tot 3,6 EUR. Na de gerealiseerde winststijging van 10% in 2011 zit WDP hiermee op schema om de beoogde cumulatieve winststijging van 20% (per aandeel) over de periode 2010-2013 te realiseren.

Deze voorziene winststijging onderschrijft de verwachte stijging van het dividend per aandeel over 2012 (betaalbaar in 2013) met 5% tot EUR 3,1 bruto.

1 De bezettingsgraad wordt berekend door de contractuele huren plus de inkomsten uit zonnepanelen af te zetten ten opzichte van de contractuele huren, de markthuurwaarde van de niet-verhuurde gedeelten en de inkomsten uit zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden niet in de berekening opgenomen.

2 In de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2012 werden voor een bedrag van 20,1 miljoen euro panden geclassificeerd onder 'activa bestemd voor verkoop'.

3 Zie persbericht van 25 april 2012.

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

Het aandeel WDP

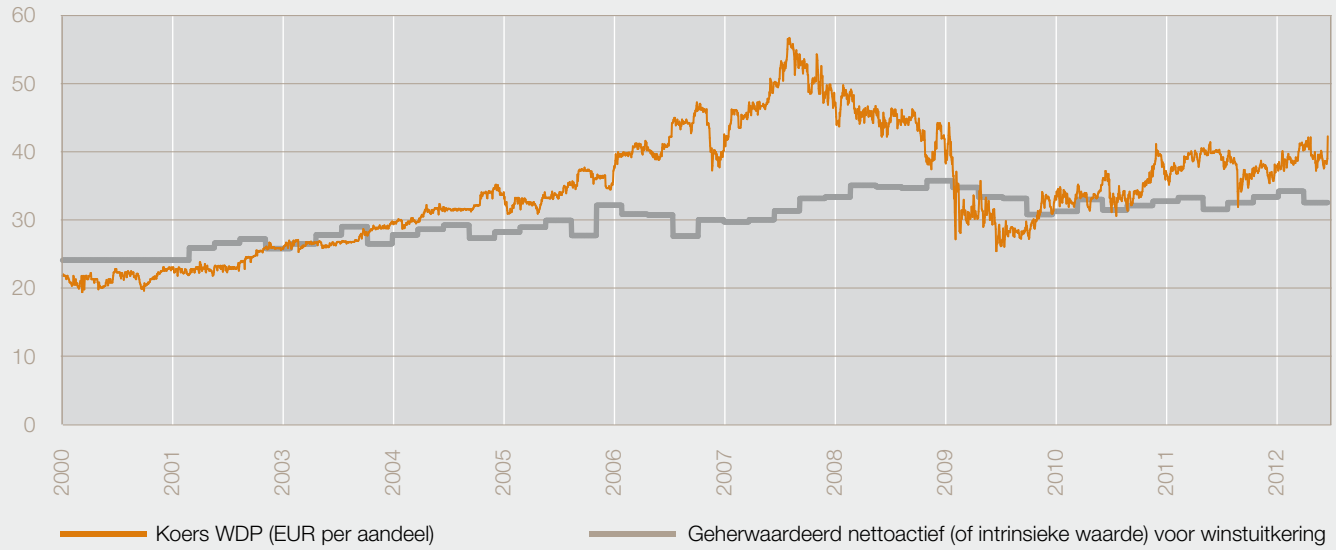
De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP steeg in de eerste maanden van 2012 van 37,1 EUR op 31 december 2011 naar een niveau boven 41 EUR in april – de maand vóór het 'knippen van de coupon', waarin de koersen traditiegetrouw pieken met het oog op de dividenduitkering. Tevens was dit ook een vertrouwen van de beleggers in het strategisch groeiplan 2010-2013, dat kracht werd bijgezet door het succes van het keuzedividend waarbij voor maar liefst voor 73% van de aandelen gekozen werd voor een dividend in de vorm van nieuwe aandelen. Dit nieuwe kapitaal werd onmiddellijk aan het werk gezet door middel van de gerealiseerde acquisitie in Nederland van de Lake Side Portfolio.

Na de uitkering van het keuzedividend volgde de gebruikelijke koersdaling. Daarna groeide de koers gestaag om gedurende de zomermaanden te schommelen rond een niveau van 39-41 EUR, met een tussentijdse piek op 30 juni 2012 van 42,1 EUR. Daarmee bleef het aandeel WDP gespaard van de algemene beursmalaise en de daarmee gepaard gaande volatiliteit op de financiële markten. De beleggers stelden immers opnieuw het hele financiële systeem en het voortbestaan van de eurozone in vraag.

Het aandeel WDP kon voortbouwen op zijn reputatie en zijn traditionele troeven. Ten eerste is er het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Het betreft hier onder meer de positie als marktleider in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux, en het gunstig fiscaal regime waarbinnen de bevak zowel in België als in Nederland en Frankrijk werkt. Ten tweede is er het feit dat WDP een 'self managed fund' is, waarbij het management binnen de vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders. Daarnaast biedt de vastgoedportefeuille de investeerders in één klap een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's. Last but not least is er het stabiele dividend.

Vergelijking beurskoers versus geherwaardeerd nettoactief



Het aandeel WDP

Velociteit en liquiditeit

Als gevolg van de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend, steeg de marktkapitalisatie van WDP richting 600 miljoen EUR. Hierdoor verschijnt de bevak meer op de radar van grote internationale investeringsfondsen, die vaak niet in ondernemingen met een kleinere marktkapitalisatie mogen investeren. In 2012 kon dus ook de investeerdersbasis verbreed worden, naast de bestaande trouwe Belgische en internationale aandeelhouders.

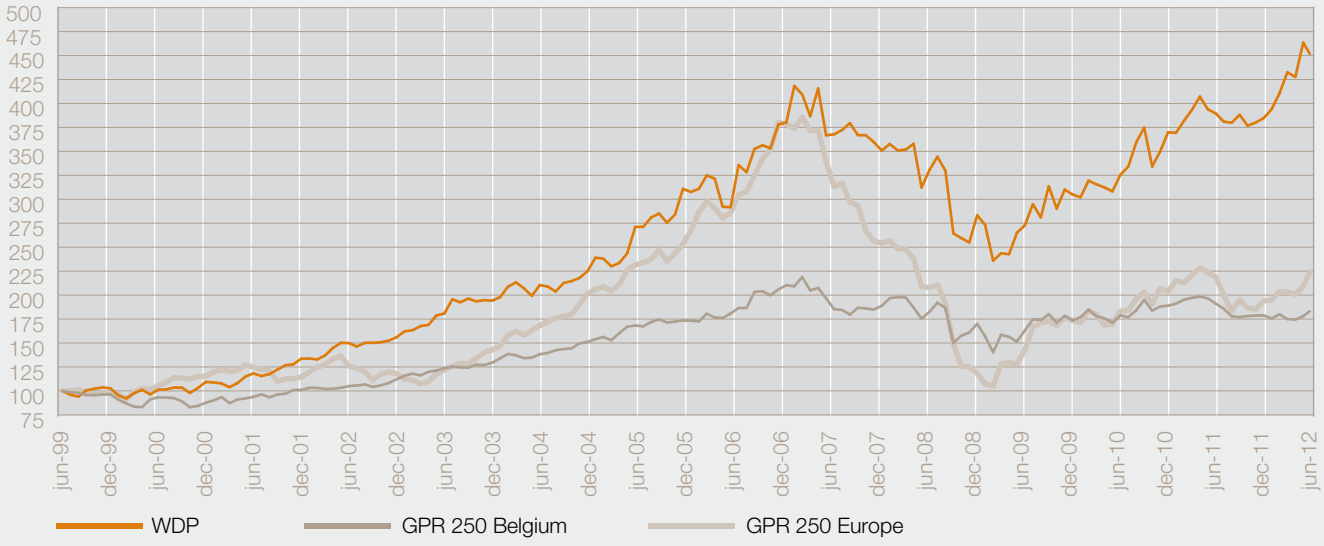
Ook de liquiditeit van het aandeel WDP is verder toegenomen. In het eerste semester van 2012 werd er dagelijks gemiddeld circa 525.000 EUR aan aandelen WDP verhandeld, wat een stijging inhoudt van meer dan 10% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – bedraagt 23,8%.

Return

Op 30 juni bedroeg de totale return[1] van het aandeel WDP op halfjaarbasis 22,0%. Volgens de 'GPR 250 EUROPE'-index van Global Property Research bedroeg de gemiddelde return over de voorbije zes maanden van het Europees beursgenoteerd vastgoed eind juni +13,1%. WDP presteerde ook aanzienlijk beter dan de index van Belgische vastgoedaandelen. De 'GPR 250 BELGIUM'-index liet voor het eerste semester 2012 een resultaat optekenen van -0,3% per eind juni. De brutoreturn van de Bel20-index bedroeg op 30 juni 2012 +6,9%. Zie in dit verband ook de maandelijkse update op www.wdp.be.

1 De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van volgende onderdelen:
- *het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode;*
- *het brutodividend (dus het dividend voor aftrek van de roerende voorheffing);*
- *het brutorendement van het verkregen dividend wanneer dit geherinvesteerd wordt in hetzelfde aandeel.*

Vergelijking return van het aandeel WDP met GPR 250 Belgium en GPR 250 Europe



Het aandeel WDP

Uit de cijfers van Global Property Research blijkt ook dat WDP over de voorbije dertien jaar – sinds de beursintroductie eind juni 1999 – met een return van 12,8% nog altijd beduidend beter scoort dan het Europees vastgoed (+5,8%), het Belgisch vastgoed (+4,4%) en de Bel20-index (-2,6%).

WDP blijft zich inspannen om een stevige cashflow te genereren als basis voor een aantrekkelijk dividend. De bevak is er ook van overtuigd dat de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de huurders, én het feit dat jaar na jaar een aantrekkelijk dividend wordt uitgekeerd, goede vooruitzichten blijven bieden voor de toekomst.

Gegevens per aandeel (in EUR)	30-06-2012	31-12-2011	31-12-2010
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	14.260.534	13.638.521	12.533.938
Free float	71%	69%	69%
Marktkapitalisatie	599.798.060	505.443.588	459.368.828
Verhandeld aantal aandelen	1.694.268	3.249.196	3.302.753
Gemiddeld dagelijks volume	527.599	474.468	445.031
Velociteit*	23,80%	23,80%	26,40%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	42,06	41,95	40,92
- laagste	36,94	31,51	30,10
- slot	42,06	37,06	36,65
Intrinsieke waarde**	27,93	29,43	29,62
Intrinsieke waarde** (exclusief IAS 39-resultaat)	32,40	33,24	32,58
Uitkeringspercentage		90%	95%
Netto courant resultaat / aandeel***	1,76	3,25	3,11
Netto courant resultaat / aandeel****	1,82	3,42	3,11
Brutodividend / aandeel		2,94	2,94
Nettodividend / aandeel		2,32	2,50

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

** *Intrinsieke waarde = Eigen vermogen voor winstuitkering van het lopende boekjaar.*

*** *De berekening van het netto courant resultaat / aandeel gebeurt pro rata temporis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.*

**** *De berekening van het netto courant resultaat / aandeel gebeurt op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen. Tot 30 mei 2012: 13.184.375 aandelen en van 30 mei 2012: 14.260.534 aandelen.*

Het aandeel WDP

Structuur van het aandeelhoudersschap van de onderneming op datum van jaarafsluiting (situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 30 juni 2012)*

Aandeelhouder	Aantal aandelen	% stemrecht
Robert De Pauw	1.033.810	7,25%
Anne De Pauw	1.033.810	7,25%
Tony De Pauw	1.033.810	7,25%
Kathleen De Pauw	1.033.810	7,25%
De Pauw NV	**1.569**	**0,01%**
Familie De Pauw	**4.136.809**	**29,01%**
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij**	**440.736**	**3,09%**

* *De eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen tevens geraadpleegd worden op www.wdp.be.*

** *Aanmelding Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (26 oktober 2011) is het moederbedrijf van Belfius NV, die op haar beurt het moederbedrijf is van Dexia Insurance Belgium (364.273 aandelen). Dexia Insurance Belgium is het moederbedrijf van de ondernemingen DELP Invest (12.000 aandelen) en Dexia Life en Pensions (40.907 aandelen).*

Financiële agenda

- **13-11-2012** — **Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2012**
- **Week 8-9, 2013** — **Bekendmaking jaarresultaten 2012**
- **24-04-2013** — **Algemene Vergadering**
- **29-04-2013** — **Ex-date dividend 2012**
- **03-05-2013** — **Record date dividend 2012**
- **TBD*** — **Payment date dividend 2012**

* *afhankelijk van de beslissing van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder betreffende het keuzedividend*

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.wdp.be.

WDP LISTED NYSE EURONEXT

EURONEXT BRUSSELS
IPO: 28/06/1999
notering: continu
ISIN-code: BE0003763779
liquidity provider: Petercam en Kempen & Co

2

3
5

Vastgoedverslag
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

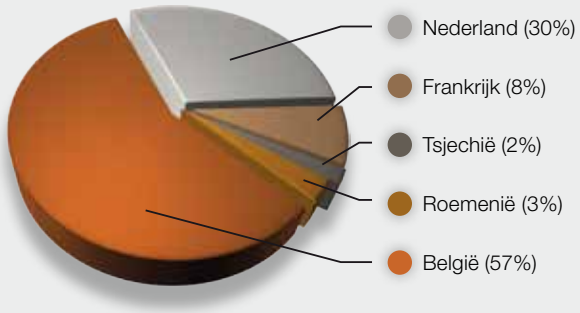
1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2012

De onafhankelijke schatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarderen de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de activa bestemd voor verkoop en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value)[1] van 1.028,8 miljoen EUR op 30 juni 2012. De vergelijkbare waarde eind 2011 bedroeg 922,4 miljoen EUR.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value (x miljoen EUR)	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	527,4	292,0	80,1	24,0	3,8	927,3
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	22,1	17,4	0,0	0,0	0,0	39,5
Grondreserve	16,4	0,0	2,9	0,9	21,6	41,8
Activa bestemd voor verkoop	20,1	0,0	0,0	0,0	0,0	20,1
Totaal	**586,1**	**309,5**	**83,0**	**24,9**	**25,4**	**1.028,8**

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



1 *Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 6,1%, Frankrijk: 3,2%, Tsjechië: 2,0% en Roemenië: 3,0%.*

Vastgoedverslag
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Uitsplitsing van de fair value van de portefeuille per bestemming

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	59	22	8	5	1	**95**
Bruto verhuurbare oppervlakte (m²)	1.089.779	488.809	150.113	39.356	6.879	**1.774.935**
Grond (m²)	2.227.172	825.152	376.174	131.224	860.977	**4.420.699**
Fair value (in miljoen EUR)	586,1	309,5	83,0	24,9	25,4	**1.028,8**
% van de totale fair value	57%	30%	8%	2%	2%	**100%**
% variatie in de fair value gedurende eerste jaarhelft 2012	0,1%	0,0%	0,4%	-1,5%	-0,6%	**0,1%**
Leegstand (EPRA)[1, 2]	3,1%	1,6%	8,3%	0,0%	0,0%	**2,9%**
Gemiddelde looptijd tot en met eerste vervaldag (j)[2]	5,2	9,2	3,3	3,4	9,4	**6,4**
WDP bruto huurrendement[3]	7,6%	9,0%	8,4%	10,5%	9,4%	**8,2%**
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	-0,7%	0,0%	0,0%	**-0,2%**
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,5%	0,0%	**-0,2%**
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,4%	-0,2%	-0,3%	**-0,3%**
EPRA netto initieel huurrendement[1]	7,0%	8,2%	7,3%	9,8%	9,1%	**7,5%**

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

2 *Exclusief zonnepanelen.*

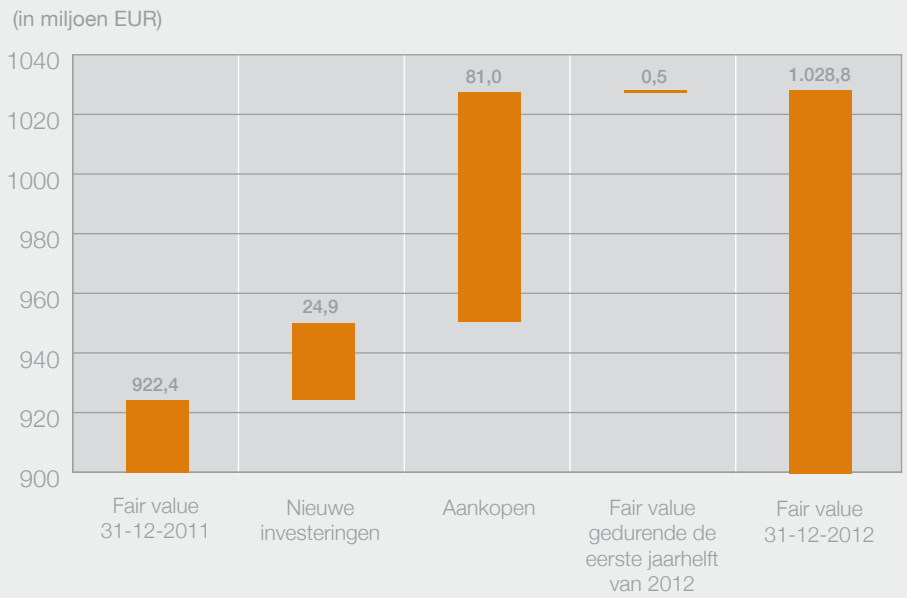
3 *Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoed-beleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).*

Vastgoedverslag
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

2. Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhelft van 2012

In 2012 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaal bedrag van 81,0 miljoen EUR. Daarnaast werd er 24,9 miljoen EUR uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening.

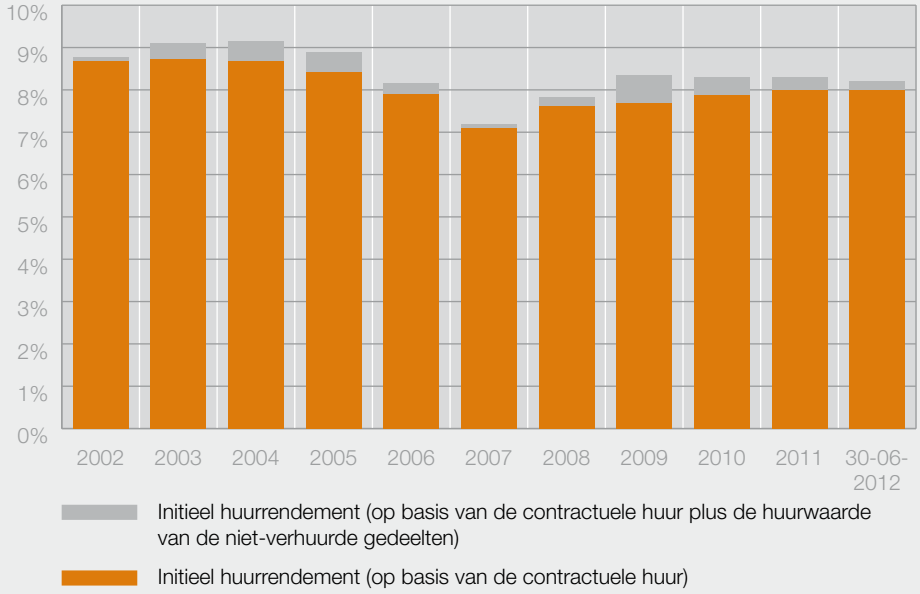
Mutatie van de vastgoedportefeuille gedurende de eerste jaarhelft van 2012



De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen van 0,5 miljoen EUR is te verklaren door de evolutie van de huurinkomsten, onder meer door de indexatie en de verhoging van de bezettingsgraad. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 30 juni 2012 8,2%, stabiel tegenover 8,3% per eind 2011.

Vastgoedverslag
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 442,1 hectare, waarvan 22,0 hectare in concessie. Het saldo van 420,1 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 365,2 miljoen EUR of 35,5% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 82,6 EUR/m² exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België en Roemenië.

De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1,8 miljoen m² met een totale geschatte huurwaarde van 72,3 miljoen EUR. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (77,6%) voor hun rekening, met 1.429.326 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 56,1 miljoen EUR. Hun gemiddelde huurwaarde per m² komt daarmee op 39,2 EUR.

De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 148.902 m² of 12,4 miljoen EUR huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 83,1 EUR. De commerciële ruimten beslaan 34.499 m² en vertegenwoordigen 1,9 miljoen EUR huur, met een gemiddelde per m² van 54,4 EUR. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 162.209 m² of 2,0 miljoen EUR, met een huurgemiddelde van 12,0 EUR/m².

Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

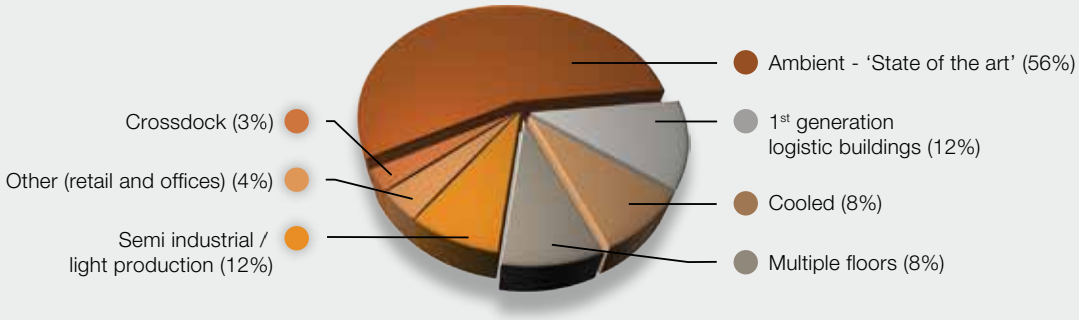
Bestemming op 30-06-2012	Bebouwde oppervlakte (m²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen EUR)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m² (EUR)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	1.429.326	56,1	39,2	77,6%
Kantoren bij magazijnen	90.987	6,8	74,6	9,4%
Kantoren	57.915	5,6	96,4	7,7%
Commerciële ruimten	34.499	1,9	54,4	2,6%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	162.209	2,0	12,0	2,7%
Totaal	**1.774.936**	**72,3**	**40,7**	**100,0%**

Spreiding totale bebouwde oppervlakte per bestemming

Spreiding totale huurwaarde per bestemming

Vastgoedverslag
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

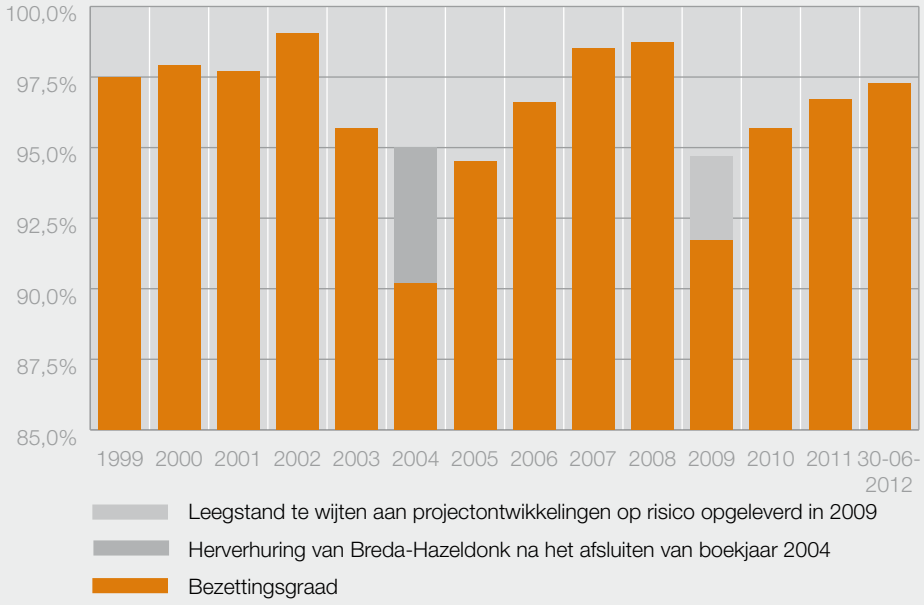
Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van huurincasso) per type pand



4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,3% per 30 juni 2012, tegenover 96,7% per eind 2011 (inclusief zonnepanelen)[1]. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties uit te bouwen met de klanten en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

Historische bezettingsgraad WDP-portefeuille (inclusief zonnepanelen)



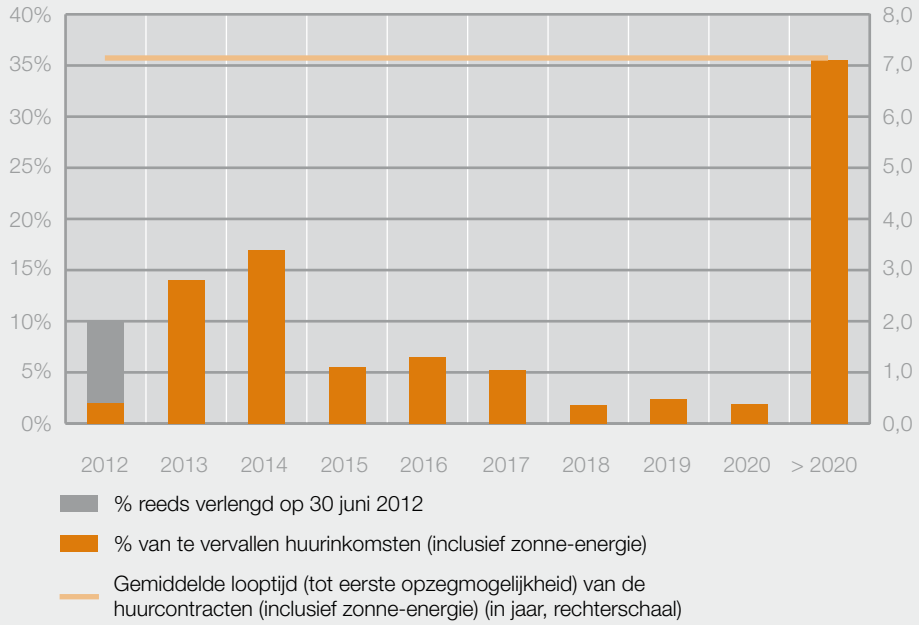
1 *Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 97,0%.*

Vastgoedverslag
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Het uitbouwen van partnerships met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 8,6 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,4 jaar.

Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 9,3 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 7,2 jaar.

Vervaldagen van de huurinkomsten (tot de eerste opzegmogelijkheid)



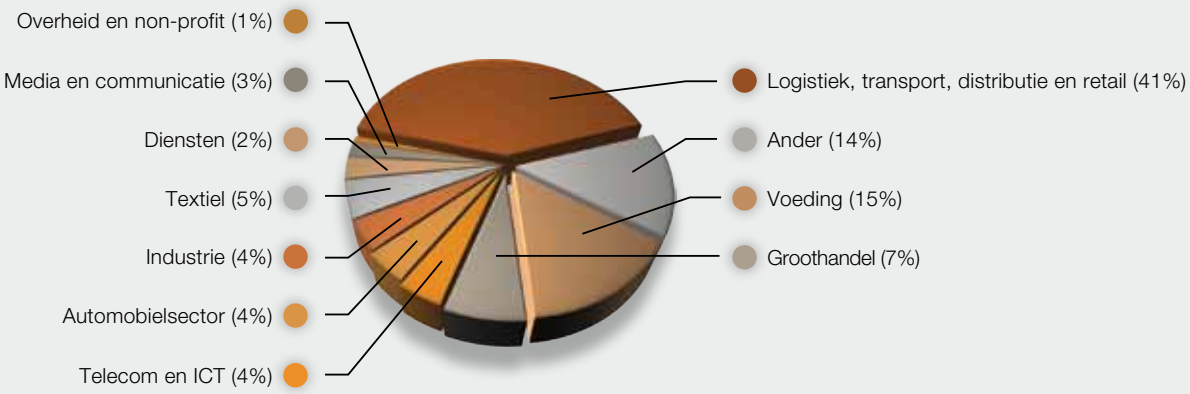
De belangrijkste huurders zijn: Univeg-groep met een aandeel van 14,2% van het huurincasso, DHL (10,7%), Kuehne & Nagel (7,0%), Philips Lighting (4,7%), Distri-Log (3,1%), Lidl (2,6%), ID Logistics (2,2%), Descamps (2,0%), Colfridis (1,9%) en Terumo (1,9%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 49,9%. De 'top 20' maakt 64,6% uit en de 'top 50' is goed voor 85,9%. Door de groei van de WDP-portefeuille en door het feit dat Univeg een aantal activiteiten heeft afgestoten, zal het aandeel van 14,2% van het huurincasso verder dalen richting 10%

Vastgoedverslag
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Tophuurders (% huurinkomen)

1 Univeg-groep	14,2%
2 DHL	10,3%
3 Kuehne & Nagel	7,0%
4 Philips Lighting	4,7%
5 Distri-Log	3,1%
6 Lidl	2,6%
7 ID Logistics	2,2%
8 Descamps	2,0%
9 Colfridis	1,9%
10 Terumo	1,9%
Top 10 =	**49,9%**

Huurinkomsten per 30 juni 2012 per sector huurder



Vastgoedverslag
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

5. Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring[1]

Projecten in uitvoering (voorverhuurd)*	Land	Verhuurbare opper-vlakte (m^2)	Verwachte oplevering	Huurder
Willebroek	België	15.000	Derde kwartaal 2012	Distri-Log (100%)
Schiphol	Nederland	10.000	Derde kwartaal 2012	Rapid Logistics (100%)
Ternat	België	10.000	Vierde kwartaal 2012	ATS, Bpost en varia (21%)
Subtotaal		35.000		
Totaal		**35.000**		

* *Voor de projecten in uitvoering is er een totale investering voorzien van circa 21 miljoen EUR (waarvan reeds 10 miljoen EUR werd uitgegeven op balansdatum).*

1 *Zie ook '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 18*

Vastgoedverslag

Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

1. België

Algemeen wordt verwacht dat 2012 een beter jaar zal worden dan 2011, nu de Europese overheid maatregelen bestudeert om de economie aan te zwengelen. Tegelijk blijven de aanhoudend hoge brandstofprijzen de economische groei onder druk zetten. Toch presteerde de industriële vastgoedmarkt in de eerste maanden van 2012 goed. De take-up was behoorlijk en ook de investeerders waren actief, hoewel de gemiddelde oppervlakte van de verhandelde panden lager lag dan het gemiddelde van de voorbije vijf jaar.

Verwacht wordt dat de logistieke sector vrij goed zal blijven presteren. Dit zal zich in het tweede semester op welbepaalde, strategische locaties vertalen in een stijging van de huurprijzen, met name op de assen Brussel-Antwerpen en Antwerpen-Limburg-Luik. Niet toevallig ligt in deze regio's al een aantal grote distributiecentra, waardoor de activiteit van de logistiekers hier zal toenemen. Investeerders zullen op hun beurt vooral gefocust blijven op kwaliteitsvolle panden met betrouwbare langetermijnhuurders, ook al zullen de yields licht onder druk komen te staan.

2. Nederland

Als gevolg van de Nederlandse politieke en budgettaire perikelen blijft de onzekerheid over een aantal economische dossiers voortduren. Producenten en consumenten blijven een afwachtende houding aannemen ten overstaan van de toekomst. Na een groei van de economie in 2011 wordt voor 2012 een daling verwacht, met een negatieve impact op de werkloosheid en de koopkracht. Uit een onderzoek van DTZ Zadelhoff blijkt dat het – tot dusver lage – vertrouwen van de Nederlandse beleggers in vastgoed in het eerste kwartaal van 2012 een positieve impuls kreeg. De vraag naar logistieke vastgoedruimten blijft stabiel, en dat geldt ook voor het – beperkte – aanbod.

Het onevenwicht tussen vraag en aanbod op het vlak van kwaliteitsvolle opslagruimten op toplocaties zou in theorie kunnen leiden tot het opstarten van enkele projecten op maat. Daarbij is het echter zeer de vraag of de investeerders huurders kunnen vinden die de langetermijncontracten willen ondertekenen die vereist zijn om de nodige projectfinanciering te verkrijgen. De meeste huurders willen voorlopig nog steeds enkel op korte termijn huren. Ook de economische vooruitzichten zijn weinig positief. Zowel huurders als investeerders zullen hun aandacht blijven richten op toplocaties als Amsterdam, Rotterdam, West-Brabant en Venlo. Verwacht wordt dat zowel de huurprijzen als de yields stabiel zullen blijven.

3. Frankrijk

Frankrijk is er tot dusver in geslaagd de groei van zijn economie uit de rode cijfers te houden. De huurprijzen voor kwaliteitspanden bleven voor de logistieke sector over de hele lijn stabiel, en dat op alle belangrijke locaties. Met een lichte groei van 3% ten opzichte van het eerste semester van 2011 heeft de logistieke vastgoedmarkt behoorlijk gepresteerd. In totaal veranderden 773.000 m^2 van eigenaar. Een vertraging in het eerste kwartaal, als gevolg van de schuldencrisis, kon in het tweede trimester worden goedgemaakt.

Volgens de vooruitzichten zal de industriële productie in Frankrijk, net als het BBP, slechts langzaam toenemen. Een lager ondernemersvertrouwen, een dalende uitvoer en de economische problemen in vele andere Europese landen zijn hiervan de oorzaak. De

mogelijkheid bestaat dat de industriële investeerders later op het jaar actiever zullen worden, wanneer verwacht wordt dat grote panden en portfolio's op de markt zullen komen. Wat de huurdersactiviteit betreft, ligt een verdere vertraging in het verschiet, waardoor de huurprijzen op primaire locaties weinig beweging zullen vertonen.

4. Tsjechië

De Tsjechische economie is erin geslaagd haar negatieve groei te stoppen, en voor 2012 wordt een stagnatie verwacht. Bij gebrek aan echte, positieve groei blijft het ondernemersvertrouwen erg beperkt. Huurders die hun ruimten willen rationaliseren en op zoek gaan naar moderne panden, zorgen voor enige beweging op de markt. Intussen blijven de investeerders de risico's schuwen. De geringere beschikbaarheid van kwaliteitspanden heeft in de meeste regio's de huurprijzen doen stijgen.

Verwacht wordt dat de Tsjechische economie in de tweede helft van 2012 zal aantrekken, hoewel de groei erg miniem zal zijn na de vertraging in het begin van het jaar. Ondanks dit alles blijft Praag een volwaardige industriële markt, die kan standhouden ondanks de schommelingen van de Tsjechische economie. De vraag van potentiële huurders zal stevig blijven, waardoor de huurprijzen op toplocaties zullen standhouden, en de reeds lage leegstandsgraad verder zal dalen. De investeerdersactiviteit zal wellicht op een laag pitje blijven branden, bij gebrek aan beschikbare grote panden.

5. Roemenië

De groeivooruitzichten voor 2012 blijven gematigd positief. De groei zal vooral worden aangestuurd door de binnenlandse vraag. De dalende buitenlandse vraag en de algehele onzekerheid binnen de Europese economie, vertalen zich in een terugval van de uitvoer. Nadat de huurprijzen in 2011 sterk daalden, lijken zij te stabiliseren op ongeveer 43,20 EUR/m^2/jaar voor logistieke ruimten van meer dan 5.000 m^2.

De vooruitzichten voor de Roemeense semi-industriële vastgoedmarkt op korte termijn zijn vrij zwak, als gevolg van de erg beperkte economische groeivooruitzichten. Toch wordt verwacht dat de vraag op langere termijn zal groeien, naarmate de markt stabiliseert en de huurders weer – voorzichtige – groeiperspectieven krijgen. Omdat de beschikbaarheid van kwaliteitsvolle panden zo beperkt is, zullen ontwikkelaars mogelijk een aantal geselecteerde projecten waarvoor ze al de nodige vergunningen hebben, ten uitvoer brengen. Investeerders zullen daarentegen de yields op toplocaties voelen krimpen, want zodra aantrekkelijke kwaliteitsproducten op de markt komen, zal de belangstelling groot zijn.

Bronnen: BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield en DTZ Zadelhoff

Vastgoedverslag
Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP Comm. VA op datum van 30 juni 2012 voor te leggen.

WDP heeft ons aangesteld om als onafhankelijk vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van zijn vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien er in grote mate 'fiscale engineering' wordt toegepast onder verschillende vormen (volkomen wettelijk trouwens), de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen EUR bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen EUR bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'.

Als vastgoeddeskundigen beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van WDP.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige is verantwoordelijk voor het waarderen van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen.

Vastgoedverslag
Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen) van WDP op 30 juni 2012 1.008.646.482 EUR (één miljard acht miljoen zeshonderd zesenveertig duizend vierhonderd tweeëntachtig EUR) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Koen Nevens
CEO
Cushman & Wakefield

Philippe Janssens
Afgevaardigd bestuurder
Stadim

Leopold Willems
Adjunct-directeur van de internationale afdeling
DTZ Zadelhoff

Jean-Claude Dubois
Président
BNP Paribas Real Estate

12

13
14
15
16

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012

Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening per 30-06-2012

EUR (x 1.000)	*toelichting*	30-06-2012	30-06-2011
Huurinkomsten	*IX*	36.058	30.702
Met verhuur verbonden kosten		-214	-357
NETTOHUURRESULTAAT		**35.844**	**30.345**
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		3.133	2.610
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-3.728	-3.056
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		3.554	3.703
VASTGOEDRESULTAAT		**38.803**	**33.602**
Technische kosten		-636	-605
Commerciële kosten		-235	-193
Beheerskosten vastgoed		-140	77
VASTGOEDKOSTEN		**-1.011**	**-721**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**37.792**	**32.881**
Algemene kosten van de vennootschap		-2.433	-2.020
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**35.359**	**30.861**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-1	44
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	*III*	542	-766
OPERATIONEEL RESULTAAT		**35.900**	**30.139**
Financiële inkomsten		472	529
Intrestkosten		-10.478	-9.683
Andere financiële kosten		-125	-78
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-11.879	6.748
FINANCIEEL RESULTAAT		**-22.010**	**-2.484**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**13.890**	**27.655**
BELASTINGEN		**-161**	**-806**
NETTORESULTAAT		**13.729**	**26.849**
TOEREKENBAAR AAN:			
- Aandeelhouders van de groep		13.729	26.849
- Minderheidsbelangen		0	0
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen		**13.744.468**	**12.656.120**
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR)		**1,00**	**2,12**
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL		**1,00**	**2,12**

* *Het betreft hier enkel de schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De schommelingen in de reële waarde van zonnepanelen worden rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen, onder de rubriek 'Reserves' conform IAS 16.*

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012

Staat van het globaal resultaat

EUR (x 1.000)	30-06-2012	30-06-2011
I. NETTORESULTAAT	**13.729**	**26.849**
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	987	**-319**
H. ANDERE ELEMENTEN VAN HET 'GLOBAAL RESULTAAT', NA BELASTING	987	**-319**
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	987	-275
Wisselkoersverschillen	0	-44
TOTAALRESULTAAT VAN HET EERSTE HALFJAAR	**14.716**	**26.530**
Toerekenbaar aan:		
- Aandeelhouders van de groep	14.716	26.530
- Minderheidsbelangen	0	0

Componenten van het nettoresultaat

EUR (x 1.000)	30-06-2012	30-06-2011
Netto courant resultaat	25.053	21.453
Resultaat op de portefeuille	555	-1.352
IAS 39-resultaat	-11.879	6.748
NETTORESULTAAT	**13.729**	**26.849**

EUR (per aandeel)*	30-06-2012	30-06-2011
Netto courant resultaat / aandeel	1,82	1,70
Resultaat op de portefeuille / aandeel	0,04	-0,11
IAS 39-resultaat / aandeel	-0,86	0,53
NETTORESULTAAT / aandeel	**1,00**	**2,12**

* *Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen. Na 30 mei 2012: 14.260.534 aandelen.*

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012

Geconsolideerde verkorte balans per 30-06-2012 – Activa

EUR (x 1.000)	*toelichting*	30-06-2012	31-12-2011
VASTE ACTIVA		**1.095.969**	**992.410**
Immateriële vaste activa		249	310
Vastgoedbeleggingen	*III, VIII*	1.008.646	908.089
Andere materiële vaste activa	*VIII*	71.010	68.185
Financiële vaste activa		11.396	11.418
Handelsvorderingen en andere vaste activa		4.668	4.408
VLOTTENDE ACTIVA		**38.905**	**26.474**
Activa bestemd voor verkoop	*VIII*	20.115	14.310
Handelsvorderingen		9.773	6.649
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2.194	1.431
Kas en kasequivalenten		2.176	1.704
Overlopende rekeningen		4.647	2.380
TOTAAL ACTIVA		**1.134.874**	**1.018.884**

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012

Geconsolideerde verkorte balans per 30-06-2012 – Passiva

EUR (x 1.000)	*toelichting*	30-06-2012	31-12-2011
EIGEN VERMOGEN		**398.247**	**401.334**
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		398.247	401.334
Kapitaal		111.178	106.336
Uitgiftepremies		111.584	94.168
Reserves (inclusief resultaat)		161.756	171.126
Nettoresultaat van het eerste halfjaar		13.729	29.704
VERPLICHTINGEN		**736.627**	**617.550**
I. Langlopende verplichtingen		**536.770**	**477.594**
Voorzieningen		1.101	1.112
Langlopende financiële schulden	*IV*	469.850	422.536
Andere langlopende financiële verplichtingen		63.833	51.978
Uitgestelde belastingen – Verplichtingen		1.986	1.968
II. Kortlopende verplichtingen		**199.857**	**139.956**
Kortlopende financiële schulden	*IV*	176.387	126.187
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		18.972	10.225
Andere kortlopende verplichtingen		673	2.348
Overlopende rekeningen		3.825	1.196
TOTAAL PASSIVA		**1.134.874**	**1.018.884**

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012

Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

EUR (x 1.000)	30-06-2012	30-06-2011
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS	1.704	1.209
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN	39.325	31.654
1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie	**39.311**	**29.944**
Winst / verlies uit bedrijfsactiviteiten	24.579	37.693
Winst van het boekjaar	13.729	26.849
Rentelasten	10.864	12.554
Ontvangen rente	-157	-1.815
Winstbelasting	143	105
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	11.710	-5.607
Afschrijvingen	329	328
Waardeverminderingen	37	187
Toename (+) / afname (-) in voorzieningen	-11	-3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-542	766
Toename (+) / afname (-) in latente belastingen	19	-136
Variaties reële waarde financiële derivaten	11.879	-6.749
Meerwaarde op verkopen	-1	0
Toename (+) / afname (-) in werkkapitaal	3.022	-2.142
2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten	**14**	**1.710**
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	157	1.815
Betaalde / teruggestorte winstbelasting	-143	-105
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-107.731	-50.410
1. Aankopen	**-107.731**	**-50.454**
Betalingen verwervingen van vastgoedbeleggingen	-105.672	-48.846
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-2.059	-1.608
2. Overdrachten	**0**	**44**
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	44
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	68.878	21.082
1. Opname van leningen	**110.030**	**60.285**
2. Terugbetaling van leningen	**-12.516**	**-12.289**
3. Verstrekte financiering aan joint operation WDP Development RO	**22**	**-94**
4. Betaalde rente	**-10.864**	**-12.554**
5. Betaalde dividenden*	**-17.794**	**-14.266**
NETTOTOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	472	2.326
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS	2.176	3.535

* *Het betreft hier enkel de cash-out: In 2011 en 2012 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 70% respectievelijk 73% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.*

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012

Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

EUR (x 1.000)	01-01-2012	Toewijzing resultaat 2011	Componenten van het totaalresultaat						30-06-2012
			Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Kapitaal-verhogingen	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Uitgekeerde dividenden	Wisselkoers-verschillen	Overige	
EIGEN VERMOGEN	**401.334**	**0**	**13.729**	**22.258**	**987**	**-40.052**	**0**	**-9**	**398.247**
Kapitaal	106.336			4.842					111.178
Uitgiftepremies	94.168			17.416					111.584
Reserves	171.126	29.704			987	-40.052		-9	161.756
NETTORESULTAAT VAN HET EERSTE HALFJAAR	**29.704**	**-29.704**	**13.729**						**13.729**

EUR (x 1.000)	01-01-2011	Toewijzing resultaat 2010	Componenten van het totaalresultaat						30-06-2011
			Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Kapitaal-verhogingen	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Uitgekeerde dividenden	Wisselkoers-verschillen	Overige	
EIGEN VERMOGEN	**371.286**	**0**	**26.849**	**22.599**	**-275**	**-36.865**	**-44**	**-1**	**383.549**
Kapitaal	97.853			5.050					102.903
Uitgiftepremies	63.960			17.549					81.509
Reserves	176.871	32.602			-275	-36.865	-44	-1	172.288
NETTORESULTAAT VAN HET EERSTE HALFJAAR	**32.602**	**-32.602**	**26.849**						**26.849**

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012

Belangrijke boekhoudmethodes

De geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten werden opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) en in overeenstemming met de IAS 34-norm (tussentijdse financiële informatie) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

De boekhoudmethodes zijn identiek aan die gehanteerd in het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2011.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden EUR, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012
Toelichtingen

I. VOORSTELLINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2011.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden EUR, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2011 en 2010 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2009 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2009 en 2010.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2011.

- Verbeteringen aan IFRS (2009-2010) (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Vrijstellingen op IFRS 7* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2010).
- Aanpassing van IAS 24 *Informatieverschaffing over verbonden partijen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011). Deze standaard vervangt IAS 24 *Informatieverschaffing over verbonden partijen* zoals uitgegeven in 2003.
- Aanpassing van IAS 32 Financiële instrumenten: *Presentatie – Classificatie van claimemissies* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2010).
- IFRIC 19 *Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2010).
- Aanpassing van IFRIC 14 IAS 19 – *Beperking van activa uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen, minimale financierings-verplichtingen en hun interactie – Vooruitbetalingen van een minimale financieringsverplichting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2011 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2011 en daarna. Bovenvermelde standaarden hebben weinig of geen impact op WDP.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015).
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over betrokkenheid in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- IFRS 13 *Waardering van de reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).

- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata voor eerste toepassing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011).
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Niet langer opnemen in de balans* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011).
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012).
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2012).
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IAS 27 *Individuele jaarrekeningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IAS 28 *Investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014).
- IFRIC 20 *Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).

II. GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

	30-06-2012 Deel van het kapitaal	30-06-2011 Deel van het kapitaal
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Naam en volledig adres van de zetel		
WDP CZ SRO – Hvězdova 1716/2b – 140 78 Praag – Tsjechië	100%	100%
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland NV – Herenkantoor B Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda	100%	100%
Ondernemingen proportioneel opgenomen in de consolidatie		
WDP Development RO srl – Baia de Arama Street 1, 1st floor division C3, office no 5, 2nd district – Bucharest – Roemenië	51%	51%

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012
Toelichtingen

III. VASTGOEDBELEGGINGEN – MUTATIETABEL*

EUR (x 1.000)	2012					
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
PER 01-01	**564.766**	**210.160**	**82.607**	**25.181**	**25.375**	**908.089**
Investeringen	6.224	18.308	73	82	142	**24.829**
Nieuwe aankopen	0	80.957	0	0	0	**80.957**
Verwervingen vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	0	0	0	0	0	**0**
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-5.771	0	0	0	0	**-5.771**
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	**0**
Variatie in de reële waarde	727	35	313	-370	-163	**542**
PER 30-06	**565.946**	**309.460**	**82.993**	**24.893**	**25.354**	**1.008.646**

EUR (x 1.000)	2011					
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
PER 01-01	**536.725**	**157.220**	**80.380**	**24.170**	**23.016**	**821.511**
Investeringen	14.816	2.617	398	48	4.142	**22.021**
Nieuwe aankopen	11.742	47.425	0	0	0	**59.167**
Verwervingen vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	16.301	0	0	0	0	**16.301**
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-14.310	0	0	0	0	**-14.310**
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	**0**
Variatie in de reële waarde	-508	2.898	1.829	963	-1.783	**3.399**
PER 31-12	**564.766**	**210.160**	**82.607**	**25.181**	**25.375**	**908.089**

De investeringen hebben betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille (voor verdere details, zie '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 18).

WDP kocht in maart 2012 de Lake Side Portfolio voor 105 miljoen EUR. Het betreft in totaal acht gebouwen op toplocaties in Nederland, die allemaal 100% verhuurd of voorverhuurd zijn aan kwaliteitshuurders, met langetermijncontracten van gemiddeld 12,5 jaar. De overdracht van de gebouwen gebeurt gefaseerd in de loop van 2012. Zes van deze gebouwen zijn reeds afgewerkt en werden eind april aan de portefeuille toegevoegd.

Daarnaast werd nog één grond aangekocht te Schiphol – Schiphol Logistics Parc (SLP) 1 (Nederland). Daar wordt een nieuwbouw met 10.000 m² opslagplaatsen en 1.500 m² kantoren opgetrokken voor Rapid Logistics. Het pand is verhuurd voor 10 jaar vast, en zal opgeleverd worden in het derde kwartaal 2012 (zie ook '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 18).

1 Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

Voor de rubriek 'Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop' (-5,8 miljoen EUR) zie '2.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 20.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door de evolutie van de huurinkomsten, onder meer door de indexatie en de verhoging van de bezettingsgraad. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 30 juni 2012 8,2%, en is stabiel tegenover 8,3% per eind 2011. Voor de berekening van de variatie in de reële waarde worden de theoretische lokale registratierechten afgetrokken van de investeringswaarde. Deze zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 6,1%, Frankrijk: 3,2%, Tsjechië: 2,0% en Roemenië: 3,0%.

IV. STAAT VAN DE SCHULDEN

	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
EUR (x 1.000)	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011
Commercial paper	142.915	110.750	142.915	110.750				
Straight loans	27.650	9.900	27.650	9.900				
Roll-over kredieten	2.086	2.044	2.086	2.044				
Leasingschulden	3.732	3.486	3.732	3.486				
Overige	4	7	4	7				
Kortlopende financiële schulden	**176.387**	**126.187**	**176.387**	**126.187**	**0**	**0**	**0**	**0**
Roll-over kredieten	439.096	390.123			305.744	330.686	133.352	59.437
Leasingschulden	22.116	23.947			13.502	13.737	8.614	10.210
Overige	8.638	8.466					8.638	8.466
Langlopende financiële schulden	**469.850**	**422.536**	**0**	**0**	**319.246**	**344.423**	**150.604**	**78.113**
TOTAAL	**646.237**	**548.723**	**176.387**	**126.187**	**319.246**	**344.423**	**150.604**	**78.113**

Algemeen

De totale financiële schulden bedragen per 30 juni 2012 646 miljoen EUR, tegenover 549 miljoen EUR per eind 2011. Deze extra opname van schulden is voornamelijk gerelateerd aan de aankoop van de Lake Side Portfolio eind april, alsook de dividenduitkering eind mei. 27% van deze schulden betreffen schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en schulden aangegaan in het kader van het commercial paper-programma). De overige 73% hebben een looptijd van meer dan 1 jaar, waarvan er 23% vervallen op meer dan 5 jaar.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2012 bedraagt 2,8 jaar[1]. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 3,6 jaar[2]. Eind 2011 was dit respectievelijk 3,5 en 4,1 jaar.
Op 30 juni 2012 zijn nagenoeg alle schulden afgesloten aan een vlottende intrestvoet op korte termijn plus bancaire marge. Om het bedrijf te beschermen tegen de volatiliteit en een stijging van de rentevoeten op korte termijn, maakt het bedrijf gebruik van Interest Rate Swaps (IRS'en). Zo heeft WDP momenteel een notioneel bedrag aan IRS'en uitstaan van 512,9 miljoen EUR, wat impliceert dat 79% van de schulden is ingedekt. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 74% in

1 *Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig ingedekt is door jaarlijks hernieuwde back-upfaciliteiten.*

2 *Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verleningsoptie. Indien deze telkens zouden uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van het langetermijnkrediet 4,4 jaar.*

2013 en 46% in 2017. De gewogen gemiddelde rente van deze indekkingen bedraagt 3,4% op 30 juni 2012, met een gemiddelde looptijd van 6,3 jaar.
De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,7% voor de eerste semester van 2012, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2011 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 4,0%. Deze daling is toe te schrijven aan de gecombineerde impact van enerzijds het verlengen van een deel van de rente-indekkingen aan een lagere intrestvoet en anderzijds de daling van de Euribor-rentevoeten op de internationale financiële markten.

Per 30 juni 2012 werd voldaan aan alle bankconvenanten die contractueel van toepassing zijn.

Schulden financiële leasing

WDP heeft per 30 juni 2012 leasingschulden voor een bedrag van 25,8 miljoen EUR. Deze bestaan uit:

- Een leasingcontract met een bankconsortium voor de financiering van het Univeg-vastgoed. Deze had een oorspronkelijke looptijd van 15 jaar, waarvan op 30 juni 2012 reeds 7 jaar afgelost zijn. De aankoopoptie bedraagt 204.507,76 EUR. De intrestvoet is Euribor 3 maand. De leasingschuld bedraagt per 30 juni 2012 nog 17,1 miljoen EUR.

- De overname van de nog lopende leasingschulden naar aanleiding van de acquisitie van het pand te Vendin-le-Vieil. De oorspronkelijke looptijd van de contracten was 10 jaar, waarvan op 30 juni 2012 reeds 8 jaar afgelost zijn. De intrestvoet is Euribor 3 maand verhoogd met een marge gaande van 0,62% tot 0,90% afhankelijk van de contracterende financiële instelling. De leasingschuld bedraagt per 30 juni 2012 nog 3,5 miljoen EUR.

- In het eerste kwartaal van 2009 werden naar aanleiding van de 'sale and lease back'-transactie met DHL de leasingcontracten voor de DHL-panden gelegen te Willebroek en Mechelen overgenomen. Het contract van de DHL-site te Mechelen heeft een looptijd van 20 jaar, waarvan per 30 juni 2012 reeds 14 jaar en 3 maanden werden afgelost. De aankoopoptie bedraagt 0,4 miljoen EUR. De leasingschuld voor de DHL-site te Mechelen bedraagt per eind juni 2012 nog 4,9 miljoen EUR. Het contract van de DHL-site te Willebroek heeft een looptijd van 22 jaar en 9 maanden en loopt nog tot 30 september 2022. De leasingschuld voor deze site bedraagt per eind juni 2012 0,3 miljoen EUR.

V. BEREKENING VAN DE SCHULDGRAAD EN TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

EUR (x 1.000)		Boekjaar 30-06-2012	Boekjaar 31-12-2011
Langlopende en kortlopende verplichtingen		736.627	617.550
Uit te sluiten:			
- I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen		-1.101	-1.112
- I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten		-63.833	-51.978
- I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen		-1.986	-1.968
- II. Kortlopende verplichtingen – B. Kortlopende financiële schulden – Andere: Afdekkingsinstrumenten		-24	0
- II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen		-3.825	-1.194
Totale schuldenlast	**A**	**665.858**	**561.298**
Totaal activa	**B**	**1.134.874**	**1.018.883**
Schuldratio	**A / B**	**58,67%**	**55,09%**

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012
Toelichtingen

VERDERE TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

Naar aanleiding van artikel 54 van het nieuwe KB met betrekking tot de vastgoedbevaks van 7 december 2010, dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de bevak. In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de bevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

1. Evolutie schuldgraad

Gedurende het eerste semester van 2012 is de geconsolideerde schuldgraad van WDP gestegen tot 58,7% per 30 juni 2012 tegenover 55,1% per 31 december 2011. Dit was voornamelijk het gevolg van de verdere groei van de portefeuille tot 1.098,6 miljoen euro (inclusief de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen) en de uitkering van het dividend over het boekjaar 2012. De gerealiseerde investeringen werden overigens deels gefinancierd door het keuzedividend, aangezien 73% van de aandeelhouders koos voor de uitbetaling in nieuwe aandelen. Dit zorgde voor een daling van de schuldgraad van 2,2% in vergelijking met een 100% dividenduitkering in cash.

Op basis van de huidige schuldgraad van 58,7% per 30 juni 2012 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 200 miljoen EUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 40 miljoen EUR alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 110 miljoen EUR of 11% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.028,8 miljoen EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de schatters gedurende de eerste jaarhelft op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille.

2. Voorziene evolutie schuldgraad in 2012

Het doel is om de schuldgraad te behouden op een niveau tussen de 55% en 60%, en in deze context zijn de vooropgestelde doelstellingen van WDP gebaseerd op een gelijkblijvende kapitaalstructuur.

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2012 waarschijnlijk evolueren van 58,7% per 30 juni 2012 naar 56,7% per 31 december 2012. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen[1].
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2012 van minimaal 50 miljoen EUR, waarvan reeds 25,1 miljoen EUR werd gerealiseerd.
- De geplande verwerving van een site te Londerzeel voor een bedrag van 3,4 miljoen EUR via een partiële splitsing tegen betaling in nieuwe aandelen WDP.[2]

1 *Zie ook '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 16.*

2 *Zie ook '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 20.*

3. Besluit

WDP is derhalve van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de bevak, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de bevak zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de bevak hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de bevak.

VI. TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Naast de bestuurdersvergoeding aangerekend door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP zijn er geen andere transacties tussen verbonden ondernemingen. Voor het volledige jaar 2012 is deze vergoeding vastgesteld op 1.000.000 EUR.

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012
Toelichtingen

VII. GESEGMENTEERDE INFORMATIE – SECTORAAL RESULTAAT

	Boekjaar 30-06-2012						
EUR (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
I. Huurinkomsten*	20.232	11.143	3.189	1.289	205	0	**36.058**
III. Met verhuur verbonden kosten	-179	-35	0	0	0	0	**-214**
NETTOHUURRESULTAAT	**20.053**	**11.108**	**3.189**	**1.289**	**205**	**0**	**35.844**
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.579	68	471	15	0	0	**3.133**
VI. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.893	-285	-511	-26	-13	0	**-3.728**
VII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**	3.486	23	41	0	4	0	**3.554**
VASTGOEDRESULTAAT	**23.225**	**10.914**	**3.190**	**1.278**	**196**	**0**	**38.803**
IX. Technische kosten	-429	-109	-57	-34	-7	0	**-636**
X. Commerciële kosten	-120	-94	-6	-2	-13	0	**-235**
XII. Beheerskosten vastgoed	-323	200	4	-18	-3	0	**-140**
VASTGOEDKOSTEN	**-872**	**-3**	**-59**	**-54**	**-23**	**0**	**-1.011**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**22.353**	**10.911**	**3.131**	**1.224**	**173**	**0**	**37.792**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-2.433	**-2.433**
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**22.353**	**10.911**	**3.131**	**1.224**	**173**	**-2.433**	**35.359**
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1	0	0	0	0	0	**-1**
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	728	34	313	-370	-163	0	**542**
OPERATIONEEL RESULTAAT	**23.080**	**10.945**	**3.444**	**854**	**10**	**-2.433**	**35.900**

* *Er is slechts één huurder namelijk de Univeg-groep die meer dan 10% van de huurinkomsten overstijgt namelijk 14,2% (tegenover 16,8% in 2011). Zie eveneens '4.1. Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille' op blz. 34.*

** *De opbrengsten van de zonne-energie bedroegen in het eerste halfjaar 2012 3,238 miljoen EUR en in het eerste halfjaar 2011 3,411 miljoen EUR. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België.*

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de vijf geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in vijf regio's.

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten,… vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad,…) worden op deze manier opgevolgd.

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012

Toelichtingen

EUR (x 1.000)		Boekjaar 30-06-2011						
		België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
I.	Huurinkomsten*	19.057	7.382	3.008	1.255	0	0	**30.702**
III.	Met verhuur verbonden kosten	-326	-31	0	0	0	0	**-357**
NETTOHUURRESULTAAT		**18.731**	**7.351**	**3.008**	**1.255**	**0**	**0**	**30.345**
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.389	0	209	12	0	0	**2.610**
VI.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.754	-49	-223	-24	-6	0	**-3.056**
VII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**	3.647	20	36	0	0	0	**3.703**
VASTGOEDRESULTAAT		**22.013**	**7.322**	**3.030**	**1.243**	**-6**	**0**	**33.602**
IX.	Technische kosten	-451	-75	-41	-29	-9	0	**-605**
X.	Commerciële kosten	-136	-32	-11	-1	-13	0	**-193**
XII.	Beheerskosten vastgoed	-86	159	19	-10	-5	0	**77**
VASTGOEDKOSTEN		**-673**	**52**	**-33**	**-40**	**-27**	**0**	**-721**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**21.340**	**7.374**	**2.997**	**1.203**	**-33**	**0**	**32.881**
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-2.020	**-2.020**
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**21.340**	**7.374**	**2.997**	**1.203**	**-33**	**-2.020**	**30.861**
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	43	0	1	0	0	0	**44**
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.371	2.019	-71	268	-1.611	0	**-766**
OPERATIONEEL RESULTAAT		**20.012**	**9.393**	**2.927**	**1.471**	**-1.644**	**-2.020**	**30.139**

* *Er is slechts één huurder namelijk de Univeg-groep die meer dan 10% van de huurinkomsten overstijgt namelijk 14,2% (tegenover 16,8% in 2011). Zie eveneens '4.1. Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille' op blz. 34.*

** *De opbrengsten van de zonne-energie bedroegen in het eerste halfjaar 2012 3,238 miljoen EUR en in het eerste halfjaar 2011 3,411 miljoen EUR. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België.*

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet relevant beschouwd gezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van semi-industriële gebouwen (opslagruimten en panden met een logistieke functie).

Geconsolideerde verkorte resultatenrekening over het eerste semester van 2012
Toelichtingen

VIII. GESEGMENTEERDE INFORMATIE – ACTIVA VAN DE SEGMENTEN

	Boekjaar 30-06-2012						
EUR (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	**565.946**	**309.460**	**82.993**	**24.893**	**25.354**	**0**	**1.008.646**
Bestaande gebouwen	527.419	292.035	80.071	23.981	3.800	0	**927.306**
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	22.118	17.425	0	0	0	0	**39.543**
Grondreserve	16.409	0	2.922	912	21.554	0	**41.797**
Activa bestemd voor verkoop	**20.115**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**20.115**
Andere materiële vaste activa	**70.621**	**54**	**0**	**277**	**58**	**0**	**71.010**
Materieel vast activa bestemd voor eigen gebruik	737	54	0	277	58	0	**1.126**
Andere: Zonnepanelen	69.884	0	0	0	0	0	**69.884**

	Boekjaar 31-12-2011						
EUR (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	**564.765**	**210.160**	**82.607**	**25.181**	**25.376**	**0**	**908.089**
Bestaande gebouwen	525.754	201.101	80.683	24.269	3.750	0	**835.557**
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	19.033	9.059	0	0	0	0	**28.092**
Grondreserve	19.978	0	1.924	912	21.626	0	**44.440**
Activa bestemd voor verkoop	**14.310**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**14.310**
Andere materiële vaste activa	**67.768**	**70**	**0**	**314**	**33**	**0**	**68.185**
Materieel vast activa bestemd voor eigen gebruik	768	70	0	314	33	0	**1.185**
Andere: Zonnepanelen	67.000	0	0	0	0	0	**67.000**

IX. OVERZICHT TOEKOMSTIGE HUUROPBRENGSTEN (WDP ALS VERHUURDER)

EUR (x 1.000)	30-06-2012	31-12-2011
Huurinkomsten		
Hoogstens één jaar	79.154	66.930
Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	265.607	291.910
Meer dan 5 jaar	405.145	319.969
TOTAAL	**749.906**	**678.809**

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten (inclusief zonne-energie) overeenkomstig de lopende huurovereenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eindvervaldag zoals overeengekomen in de huurovereenkomsten.

X. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WDP Comm. VA en haar dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2012 voor een totaalbedrag van 5.682.552,64 EUR aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

EUR	
Milieu	1.959.200,00
Huur en concessie	230.679,65
Financieel	2.707.694,29
Juridisch	750.000,00
Services	34.978,70

De moederonderneming WDP Comm. VA heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland NV ten belope van 23,7 miljoen EUR ten gunste van ING.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland NV ten belope van 125 miljoen EUR ten gunste van ABN AMRO.
- De kredietlijn bij Belfius NV ten belope van maximaal 25 miljoen EUR die in co-debiteurschap ter beschikking gesteld werd van WDP Comm. VA en WDP CZ SRO wordt gedeeltelijk gewaarborgd door een hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de moederonderneming WDP Comm. VA. De borgstelling bedraagt 5 miljoen EUR in hoofdsom, te vermeerderen met intresten, commissies en alle andere bijhorigheden.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen EUR ten gunste van de EIB.

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met de kredietinstellingen in het kader van de bankconvenanten:

- Verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee WDP gebruikelijk handelt om de vaste activa niet te belasten met hypotheken of volmachten daartoe (negative pledge).

- WDP heeft de verbintenis aangegaan met de verschillende banken om gekwalificeerd te blijven als vastgoedbevak. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in het KB van 10 april 1995, het KB van 21 juni 2006 en het KB van 7 december 2010. Voor meer informatie zie 'Jaarlijks Financieel Verslag 2011' dat beschikbaar is op www.wdp.be.
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland NV heeft WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als fiscale beleggingsinstelling.
- Bij sommige financiële instellingen verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio[1] aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau doorgaans 1,5x behalve voor één lening waar deze 2,0x bedraagt. Voor het eerste semester van 2012 bedraagt deze ratio 3,3x.
- Bij sommige financiële instellingen verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 30 juni 2012 bedraagt dit 0%.
- Een solidaire borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP France SARL ten gunste van KBC Bank in het kader van een openstaand krediet van 0,8 miljoen EUR.

Per 30 juni 2012 wordt door WDP aan alle gestelde bankconvenanten voldaan.

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

Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers over het eerste semester van 2012
Verslag van de commissaris

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012

Aan de statutaire zaakvoerder

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen I tot VI (gezamenlijk de 'tussentijdse financiële informatie') van Warehouses De Pauw Comm. VA ('de vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de groep') voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012.

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 21 augustus 2012

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

De commissaris

Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers over het eerste semester van 2012

Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart De Pauw NV, zaakvoerder en vast vertegenwoordigd door Tony De Pauw, dat bij haar weten:

- de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Warehouses De Pauw en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

- het tussentijds financieel verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder normale marktvoorwaarden.

Find your WDP warehouse on our **MOBILE APP**

mobile.wdp.be

WDP Comm. VA Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem
tel: +32 (0)52 338 400 - fax: +32 (0)52 373 405
info@wdp.be - www.wdp.be
ondernemingsnummer: 0417.199.869