Rapport financier semestriel 2008

WDP

Agenda (actualisation : voir www.wdp.be)

Distribution du dividende intérimaire 2008
(coupon n° 15)
à partir du mercredi 3 septembre 2008

Communication des résultats du 3ème trimestre 2008
le mercredi 19 novembre 2008

Communication des résultats annuels 2008
semaine 8-9, 2009

Assemblée générale
mercredi 29 avril 2009
(le dernier mercredi d'avril de chaque année)

Table des matières

4 > Warehouses De Pauw - Warehouses with brains
6 > Chiffres clés

Rapport du Conseil d'Administration du gérant

8 > Message du président aux actionnaires
12 > Rapport d'activités
18 > Perspectives
19 > Appréciation du portefeuille
26 > L'action WDP
30 > Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008
30 > Compte de résultat consolidé résumé au 30-06-2008
32 > Bilan consolidé résumé au 30-06-2008 - Actif
33 > Bilan consolidé résumé au 30-06-2008 - Passif
34 > Tableau résumé des mutations des capitaux propres consolidés
36 > Tableau résumé des flux de trésorerie consolidés
37 > Base de présentation
38 > Compte de résultat par secteur géographique
40 > Annexes
40 > Tableau des revenus locatifs futurs (WDP en tant que bailleur)
41 > Immeubles de placement
41 > Projets de développement
42 > Transactions entre entreprises liées
44 > Immobilisations financières et autres passifs financiers non courants
46 > Créances fiscales et autres actifs circulants
46 > Tableau des dettes financières
47 > Droits et engagements hors bilan
47 > Faits postérieurs à la date du bilan
48 > Rapport du commissaire
49 > Déclaration du management

WAREHOUSES WITH BRAINS

Présentation de WDP

Une approche très personnelle

Warehouses De Pauw (WDP) est actuellement le principal acteur du marché belge de l'immobilier semi-industriel. La sicafi WDP concentre ses activités sur la constitution d'un portefeuille immobilier logistique et semi-industriel d'un haut niveau de qualité.

Ce qui se traduit dans la pratique par :

- le développement d'espaces de stockage et de distribution propres ;
- la réalisation de projets sur mesure à la demande de l'utilisateur ;
- l'investissement dans des espaces existants pour les clients souhaitant réaliser une opération « sale and rent back » ;
- l'investissement dans des bâtiments existants donnés en location.

La polyvalence du bâtiment joue un rôle prépondérant lors de chaque investissement. La durée de vie du bâtiment est en effet déterminée par le potentiel de relocation après le départ du locataire en place. Par ailleurs, WDP conserve les projets en portefeuille après leur acquisition ou réception, afin que les plus-values réalisées en interne restent au sein de la sicaf. En ce qui concerne l'implantation géographique des bâtiments, WDP opte systématiquement pour les carrefours stratégiques du stockage et de la distribution. WDP attache également énormément d'importance au développement d'une relation à long terme avec ses clients. La sicaf souhaite être pour eux un véritable partenaire et contribuer à la résolution de leurs problèmes immobiliers. Une volonté clairement affichée par son nouveau slogan : « WDP - Warehouses with brains ».

Portefeuille

Au 30 juin 2008, WDP possédait 85 sites en portefeuille, répartis dans cinq pays : la Belgique, la France, les Pays-Bas, la Roumanie et la Tchéquie. La superficie totale des sites en portefeuille était de 3,59 millions m² pour les terrains et de 1.005.345 m² pour les bâtiments, avec un pipeline de développement de plus de 300.000 m².

Selon la nouvelle évaluation IAS 40 basée sur la juste valeur, la valeur de marché du portefeuille immobilier de WDP se montait à la mi-2008 à 688,70 millions EUR.

Cotation et capitalisation boursière

La sicafi WDP est cotée sur le Premier Marché d'Euronext Bruxelles depuis le 28 juin 1999. Elle fait partie depuis 2003 du segment « next prime » des mid-caps européennes et de l'indice VLAM21, ainsi que de l'indice EPRA (European Public Real Estate Association) depuis 2004. En 2005, WDP a également intégré l'indice Bel Mid d'Euronext.
Le titre WDP bénéficie depuis le 17 décembre 2004 d'une seconde cotation sur le Second Marché d'Euronext Paris.

A la fin juin 2008, la capitalisation boursière de la sicaf était de 336 millions EUR.

Actionnariat

WDP s'est développée au départ du patrimoine du groupe familial Jos De Pauw de Merchtem, qui en est resté l'actionnaire de référence avec une participation stratégique de 30% dans la sicaf.

Une stratégie axée sur une poursuite de la croissance

Marchés prioritaires

Avec la Belgique, son marché intérieur, ce sont les Pays-Bas et la France qui constituent traditionnellement les principaux marchés prioritaires de WDP. La plupart des propriétés et des projets sont par conséquent implantés sur l'axe logistique Breda-Anvers-Bruxelles-Lille, où ils bénéficient d'emplacements de

premier ordre. WDP souhaite exercer une présence dominante dans ce coeur logistique d'Europe de l'Ouest pour pouvoir y assurer un service optimal à sa clientèle. WDP poursuit le développement de son portefeuille afin de pouvoir répondre à la demande importante, destinée à se maintenir à l'avenir grâce à la présence des importants ports d'Anvers et de Rotterdam et au pouvoir d'achat de cette région à forte densité de population.
Le second pilier de croissance de WDP est l'Europe centrale. Déjà présente en Tchéquie depuis plusieurs années, WDP est depuis 2007 également active en Roumanie, le nouveau portail d'accès sud-est à l'Europe.

Perspectives de croissance

Jusqu'à la fin 2009, WDP a actuellement pour 200 millions EUR au moins de projets en cours. Le développement d'une réserve stratégique de terrains et une attention constante pour les nouvelles opportunités qu'offre le marché garantissent des perspectives de croissance toujours renouvelées.

Comptes semestriels consolidés
Chiffres clés

EUR (x 1.000)

RESULTATS CONSOLIDES	30-06-2008	31-12-2007	30-06-2007
RESULTAT NET COURANT			
Résultats locatifs nets	22.001,85	38.348,13	17.205,98
Autres produits / charges d'exploitation	184,57	-71,44	46,37
Résultat sur l'immobilier	**22.186,42**	**38.276,69**	**17.252,35**
Frais immobiliers	-637,08	-1.389,44	-719,59
Frais généraux de la société	-1.823,84	-2.675,48	-1.309,62
Résultat net sur l'immobilier	**19.725,51**	**34.211,78**	**15.223,13**
Résultat financier hors résultat IAS 39	-5.478,24	-7.691,24	-2.539,84
Impôts sur le résultat net courant	-362,23	-276,21	-229,24
Résultat net courant	**13.885,03**	**26.244,32**	**12.454,04**
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-2.241,15	27.300,54	11.920,64
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-4,56	-930,17	-158,96
Impôts différés	1.801,80	-238,82	-674,00
Résultat sur le portefeuille	**-443,91**	**26.131,54**	**11.087,68**
RESULTAT IAS 39			
Réévaluation des instruments financiers (impact IAS 39)	7.885,12	689,16	4.878,82
Impôts différés sur la réévaluation des IRS	-124,18	131,04	0,00
Résultat IAS 39	**7.760,94**	**820,20**	**4.878,82**
RESULTAT NET	**21.202,06**	**53.196,06**	**28.420,54**
Résultat net courant/action	1,62	3,05	1,45
Résultat sur le portefeuille/action	-0,05	3,04	1,29
Distribution proposée	12.130,90	23.351,98	11.119,99
Taux de distribution (par rapport au résultat net courant)	87,37%	88,98%	89,29%
Nombre d'actions au terme de la période	8.592.721	8.592.721	8.592.721
Dividende brut/action	1,41	2,72	1,29
Dividende net/action	1,20	2,31	1,10
Accroissement VI/action (après distribution du bénéfice)	0,95	3,51	2,01

EUR (x 1.000)

BILAN CONSOLIDE	30-06-2008	31-12-2007	30-06-2007
NAV*/action avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours	37,04	36,10	34,48
NAV*/action après distribution du bénéfice de l'exercice en cours	35,63	34,69	33,19
Cours de l'action	39,05	45,50	47,65
PRIME/DECOTE du cours par rapport à NAV* avant distribution du bénéfice	5,42%	26,04%	38,20%
TAUX D'ENDETTEMENT** (dividende en tant que dette)	55,96%	52,32%	41,88%
TAUX D'ENDETTEMENT** (dividende dans les capitaux propres)	54,33%	50,47%	39,69%
Juste valeur du portefeuille	688,70	614,10	464,02
ACTIFS IMMOBILISES			
Immobilisations incorporelles	180,81	105,00	114,00
Immeubles de placement	600.485,47	570.794,00	448.301,00
Projets de développement	88.210,41	43.310,00	15.719,00
Autres immobilisations corporelles	4.333,98	1.090,00	976,00
Immobilisations financières	32.188,20	9.598,84	9.706,95
Créances de leasing financier	316,77	355,00	393,00
Créances commerciales et autres actifs non courants	319,48	470,16	467,05
Impôts différés - actif	769,07	665,00	687,00
Actifs immobilisés	**726.804,19**	**626.388,00**	**476.364,00**
ACTIFS CIRCULANTS			
Actifs destinés à la vente	750,00	2.476,00	0,00
Créances de leasing financier	75,12	73,00	69,00
Créances commerciales	5.160,35	10.057,00	4.767,00
Créances fiscales et autres actifs circulants	3.395,89	13.379,00	20.520,00
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.305,82	9.015,00	2.529,00
Comptes de régularisation	4.524,24	2.062,00	3.301,00
Actifs circulants	**16.211,42**	**37.062,00**	**31.186,00**
TOTAL DE L'ACTIF	**743.015,61**	**663.450,00**	**507.550,00**
CAPITAUX PROPRES			
Capital	68.913,37	68.913,00	68.913,00
Réserves	219.421,33	219.449,00	197.031,00
Résultat	47.566,35	38.202,00	41.583,00
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement (-)	-19.030,35	-18.662,00	-12.334,00
Ecarts de change	969,79	1.857,00	1.080,00
Intérêts minoritaires	441,00	441,00	0,00
Capitaux propres	**318.281,49**	**310.200,00**	**296.273,00**
PASSIFS			
Passifs non courants	254.449,92	219.118,00	59.776,00
Passifs courants	170.284,20	134.132,00	151.501,00
Passifs	**424.734,12**	**353.250,00**	**211.277,00**
TOTAL DU PASSIF	**743.015,61**	**663.450,00**	**507.550,00**

**: NAV = Net Asset Value ou Valeur Intrinsèque = capitaux propres*
***: Pour le mode de calcul exact du taux d'endettement, se référer à l'A.R. du 1er juin 2006.*

Rapport du Conseil d'Administration du gérant

Message du président aux actionnaires

WDP clôture un beau premier semestre. Ces six derniers mois, la valeur du portefeuille a augmenté de quelque 70 millions EUR, passant de quelque 620 millions à 690 millions EUR. Un résultat que nous avons notamment pu atteindre grâce à une importante opération « sale and rent back » à Lens, dans le nord de la France, et à la poursuite de la mise en oeuvre de notre programme d'investissement.

Dans le même temps, nous avons également fourni durant les mois écoulés un important travail préparatoire pour le second semestre. Je fais ici référence aux deux acquisitions néerlandaises qui ont pu être finalisées au début juillet et ont encore majoré la valeur du portefeuille de 40 millions EUR supplémentaires. WDP a également pu obtenir une concession de 10 hectares dans le complexe portuaire Liège Trilogiport. Et bien entendu, nous travaillons à la préparation de la prochaine série de projets du programme d'investissement.

WDP ne se tourne donc les pouces ni en Belgique ni à l'étranger. Les procédures d'obtention de divers permis en Roumanie ont certes pris un peu plus de temps que prévu, mais le premier des deux projets concrets dans ce pays débutera à l'automne. Grâce au nouvel accroissement significatif de son portefeuille de terrains, WDP est à présent prête à se lancer pleinement en Roumanie. Et aux Pays-Bas, la nouvelle structure a atteint sa vitesse de croisière, qui s'est d'ores et déjà traduite par les deux acquisitions évoquées plus haut.

Nous avons par ailleurs également franchi au semestre dernier un pas important dans le domaine de l'entreprenariat durable, un domaine dans lequel WDP souhaite jouer un rôle de pionnier pour le secteur de l'immobilier semi-industriel. Le projet d'énergie solaire que nous avons lancé en 2007 a connu un démarrage concret en mai 2008 avec la mise en service de la centrale à énergie solaire du site de Grimbergen. Les quelque 3.500 panneaux photovoltaïques installés sur le toit du nouvel entrepôt génèrent une capacité de 570 kilowatt pointe (kWp). Lorsque la première et la deuxième phase du projet auront toutes deux été réalisées, à la fin 2008, la capacité totale des installations sera de 6,5 mégawatt pointe (MWp), ce qui équivaut à la consommation annuelle de 1.820 ménages. WDP fait ici d'une pierre deux coups. Sa politique écologique d'entrepôts durables (« sustainable warehouses ») permet d'une part d'alléger sensiblement la facture énergétique des locataires. Mais elle permet également, et c'est encore plus important, d'éviter d'importantes émissions de CO_2. Pour vous donner un ordre d'idées, grâce à ces 6,5 MWp d'énergie verte, ce sont chaque année 1.750 tonnes de CO_2 en moins qui seront rejetées dans l'atmosphère. Et l'impact environnemental sera encore plus important en 2009, une fois le projet achevé et la capacité totale de 10 MWp atteinte.

A la mi-2008, WDP se porte aussi magnifiquement bien pour ce qui est des locations. Plusieurs contrats ont encore été conclus ces derniers mois, notamment à Zele et Aarschot, assurant un engagement locatif suffisant pour les projets à risque désormais lancés. Le projet de 12.000 m² en nouvelle construction que WDP construit à Seclin, près de Lille, était même préloué aux deux tiers avant le premier coup de pelleteuse.

Les nouvelles sont également bonnes pour ce qui est du taux d'occupation du portefeuille, qui se maintient au-dessus des 98%, un niveau très élevé. Et la situation ne devrait pas changer dans les prochains mois, car au sein du portefeuille existant, seuls 24.000 m² arriveront à échéance en 2008.

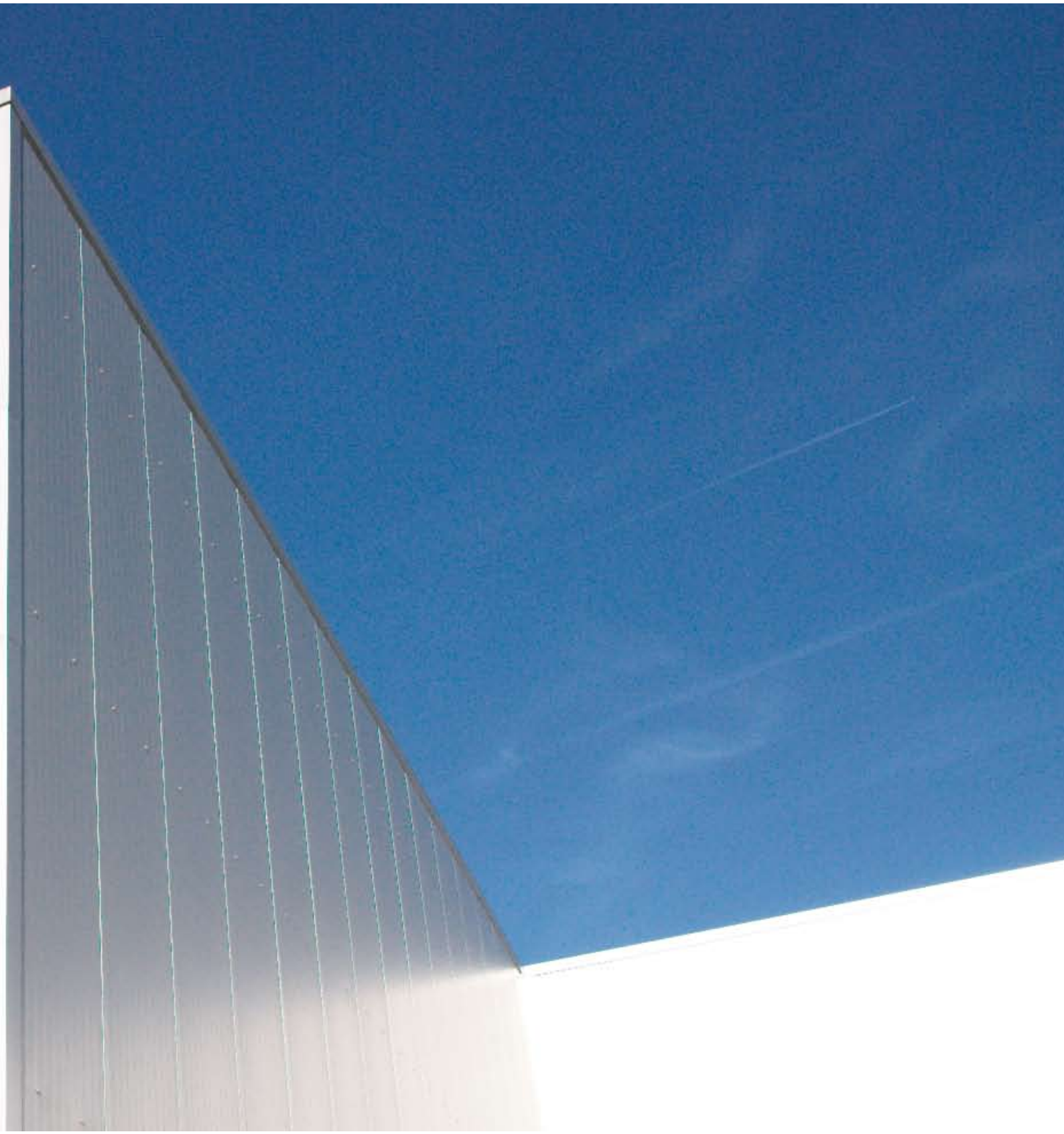
Malgré les bonnes prestations réalisées au premier semestre et les perspectives favorables, WDP n'est pas restée aveugle aux problèmes des marchés financiers et à leur impact sur l'économie internationale. Nous sommes par conséquent extrêmement prudents avec les projets spéculatifs et évaluons le plan d'investissement existant en permanence. Dans l'intervalle, nous sommes convaincus qu'il n'existe pour WDP aucune raison de s'inquiéter. L'excellent taux d'occupation, la qualité élevée du parc locatif et l'accent orienté sur le futur mis sur l'entreprenariat durable nous permettront de traverser ces temps difficiles. Nous avons d'ailleurs conclu de nouvelles lignes de crédit avec les banques. Avec ce financement, tous les projets en cours et ceux planifiés jusqu'à l'été 2009 sont garantis.

WDP a également l'avantage que son action n'est que peu sensible aux fluctuations du taux d'intérêt. 75% des positions de crédit actuelles et futures sont couverts à des conditions avantageuses. De plus, la plupart des baux sont liés à l'inflation, ce qui permet de compenser l'impact de l'inflation par des indexations. WDP bénéficie encore d'un autre avantage : la grande transparence du système de sicaf en fait un placement sûr. Cela explique notamment pourquoi WDP, et les sicafis d'une manière plus générale, résistent relativement bien aux turbulences que connaissent les bourses.

En résumé, les six derniers mois ont été excellents et le reste de l'année s'annonce lui aussi très bon, mais WDP surveille attentivement le baromètre économique. Sur la base de ces différentes données, le Conseil d'Administration a décidé de distribuer en septembre 2008 un dividende intérimaire brut de 1,42 EUR par action, soit 1,20 EUR net. Ce en quoi nous restons fidèle à notre tradition de répartir 90% du bénéfice des six premiers mois entre les actionnaires.

Je suis convaincu que cette politique de dividende conséquente représente un soutien important au cours de l'action WDP en ces temps agités. Sur la base des résultats semestriels et des conditions actuelles du marché, les 8 à 10% de croissance du bénéfice escomptés en 2008 et en 2009 restent réalisable.

Mark Duyck
Président du Conseil d'Administration



1. > Introduction

En dépit de la détérioration du climat économique, WDP a réussi à poursuivre son programme d'investissement avec succès au premier semestre 2008. Deux opérations « sale and rent back » en Belgique et en France et la réalisation des travaux planifiés ont porté la valeur du portefeuille de quelque 614 millions EUR à la fin 2007 à 689 millions EUR à la fin juin 2008. Une valeur encore accrue au début juillet par l'acquisition, après la date du bilan, de deux nouveaux projets aux Pays-Bas, portant la valeur du parc locatif à 739 millions EUR.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'est maintenu à son niveau élevé de 98,5%.

2. > Projets achevés au premier semestre 2008

Grimbergen - Industrieweg : construction d'un nouvel entrepôt de 15.000 m² préloué à Caterpillar depuis le 1er mai 2008. Le preneur y a implanté un accroissement de capacité de son centre de distribution européen adjacent au site. C'est sur ce site que WDP a étrenné au début mai sa première centrale à énergie solaire. Les quelque 3.500 panneaux photovoltaïques installés sur le toit du nouvel entrepôt ont une capacité de 570 kilowatt pointe (kWp). Pour davantage d'informations quant aux efforts consentis par WDP en matière d'énergies renouvelables et d'entrepôts écologiques, voir « 6. Projets dans le domaine de l'énergie solaire » et l'encadré page 15.

3. > Projets en cours

Belgique

Willebroek - Koningin Astridlaan : construction de 24.000 m² d'entrepôts déjà entièrement préloués à Distrilog, qui y centralisera ses activités de distribution. La réception aura lieu dans le courant du mois de septembre 2008.

Zele - Lindestraat : WDP construit pour la Nederlands Centraal Boekhuis un entrepôt crossdocking sur mesure d'une superficie de 5.000 m² qui servira de centre de distribution pour la Belgique. La réception des travaux est prévue pour le 1er janvier 2009 et le bâtiment est loué à terme fixe de neuf ans à partir de cette date. Le site de Zele est ainsi désormais entièrement exploité.

Kontich - Satenrozen : extension de 1.300 m² et transformation de la capacité de stockage actuelle de Massive, le preneur du site. Les travaux s'achèveront dans le courant de 2008.

Genk - Brikkenovenstraat : 35.000 m² d'entrepôts seront construits en deux phases sur un terrain de 60.000 m² situé dans le parc logistique « Hermes », sur l'ancien site minier de Winterslag. Les travaux de la phase I sont en cours et s'achèveront à la fin 2008.

Nivelles - Chaussée de Namur : la rénovation d'un bâtiment semi-industriel de 10.000 m² s'achèvera fin 2008.

Aarschot - Nieuwlandlaan : construction pour Distrilog d'un bâtiment de 8.500 m² sur une parcelle de 15.000 m². La réception est prévue pour le 1er janvier 2009, date à laquelle les espaces seront loués à terme fixe de neuf ans.

Courcelles - Rue de Liège : construction de 30.000 m² d'entrepôts en deux phases. La première phase, portant sur 20.000 m², sera entamée en août 2008.

Sint-Niklaas - Europark Zuid II : un projet d'une superficie de 75.000 m² sur un terrain de 15 hectares bénéficiant d'une localisation de premier choix en bordure de l'autoroute E17. La demande de permis de bâtir a été introduite.

Sint-Katelijne-Waver - Fortsesteenweg : un accroissement de 15.000 m² de la capacité de stockage d'Univeg sur les terrains encore en réserve du site. La demande de permis de bâtir a été introduite. A la demande du preneur du site, les travaux sont provisoirement postposés.

France

Lille (Libercourt) - Zone Industrielle - Le Parc à Stock : un projet de nouvelle construction de 60.000 m² au total. La première phase 20.000 m² sera réceptionnée à l'été 2009.

Lille (Seclin) - Rue Marcel Dassault : un projet de nouvelle construction de 12.000 m² composé de trois cellules, dont deux font déjà l'objet d'un engagement locatif.
Elles seront réceptionnées le 1er décembre 2008. L'achèvement de la troisième cellule est prévu pour le début 2009.

Pays-Bas

Ridderkerk - Handelsweg : la capacité du centre de distribution de fruits et légumes d'Univeg pour différentes chaînes de distribution néerlandaises sera quasiment doublée.
Les travaux sont en cours. La réception aura lieu à l'été 2009.
Venlo - Edisonstraat (phase I) : construction d'un nouveau centre logistique de 28.000 m² sur un site de 50.000 m² acquis en novembre 2007. Le terrain était occupé par une ancienne usine Philips devenue désaffectée lorsque Belden, le propriétaire, a réorganisé ses activités et déplacé son siège EMEA en un autre endroit du site. WDP travaille actuellement à la démolition et à l'assainissement du site, qui nécessitent toutefois davantage de temps que prévu. Les travaux de construction ne pourront débuter qu'après l'assainissement.

Roumanie

Ploiesti - Aricestii Rahtivani : la construction de 30.000 m² d'espaces semi-industriels sera entamée au printemps 2009.
Bucarest - Fundulea : la construction de 8 à 10.000 m² d'entrepôts sera lancée au printemps 2009 et achevée l'automne suivant.

WDP développera les projets roumains par le biais de WDP Development RO, dans le cadre d'une joint-venture 51-49 conclue avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans. Ces sites seront ensuite entièrement gérés par WDP via WDP Romania.

Tchéquie

Mlada Boleslav - Neprevazka : un dernier bâtiment de 10.000 m² peut être construit sur ce site. La demande de permis a été introduite et sera sans doute obtenue au début 2009.

4. > Nouvelles acquisitions

Belgique

Puurs - Koning Leopoldlaan : WDP a acquis par une opération « sale and rent back » le bâtiment hébergeant le siège central belge de Maes International, un distributeur néerlandais de distributeurs automatiques de boissons. Ce bâtiment possède une superficie de 2.400 m² et bénéficie d'une localisation à vue en bordure de l'A12. Le site est loué à Maes International à terme fixe de 15 ans depuis le 1er avril 2008.

France

Lens (Vendin Le Veil) - Parc d'activités du Bois Rigault : WDP a acquis via une transaction « sale and rent back » le centre de distribution pour l'Europe d'un important groupe textile européen. Le site se compose d'un terrain de 90.000 m² et d'un bâtiment ultramoderne d'une superficie de 30.000 m² construit en 2003. Le bâtiment est loué à terme fixe de 9 ans depuis le 1er avril 2008. Le terrain peut encore accueillir une extension de 18.000 m² en nouvelle construction. Le site bénéficie d'une localisation logistique de premier plan en bordure de l'A21 reliant Douai à Calais et à proximité de l'autoroute A1 Lille-Paris.

Pays-Bas

WDP a réalisé deux acquisitions au Pays-Bas au début juillet, soit après la date du bilan :

Veghel - Marshalweg : un site logistique de 75.000 m² bénéficiant d'une localisation stratégique et appartenant précédemment au fonds d'investissement britannique coté Kenmore European Investment Fund.
Kühne & Nagel, le preneur du site, y assure la logistique de l'usine Masterfoods voisine et a un bail locatif jusqu'en 2013.
Raamdonksveer - Zalmweg : une transaction « sale and rent back » par laquelle WDP a

acquis un site de 7.000 m² appartenant au groupe Palm. Le site est loué à BSB (Beer and Selected Beverages), le groupement logistique des producteurs de boissons pour l'approvisionnement du marché néerlandais. BSB a implanté son centre de distribution pour les Pays-Bas sur le site et le loue à terme fixe de 10 ans. WDP fera également l'acquisition de la parcelle adjacente, de quelque 4.200 m². Une extension de 2.760 m² y sera réalisée pour BSB d'ici à l'été 2009.

Roumanie

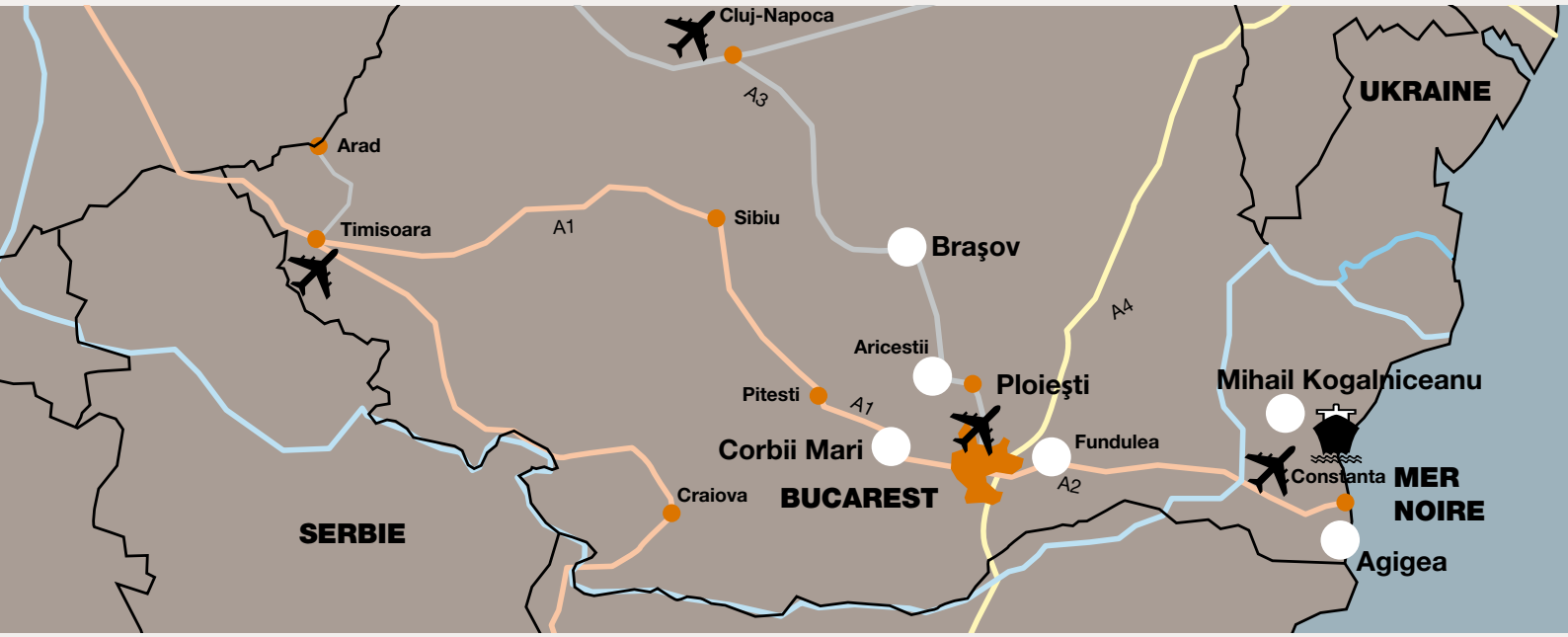
Au premier semestre 2008, WDP a encore développé son portefeuille de terrains, qui compte désormais neuf parcelles d'une superficie totale de 1,5 millions m² dans les régions de Brasov, Constanta et Pitesti.

WDP avait déjà acquis en 2007 cinq terrains d'une superficie totale de 942.000 m² situés à trois localisations différentes de la région de la capitale Bucarest. Avec la réserve de terrains additionnelle, WDP dispose à présent du portefeuille idéal pour développer ses activités en Roumanie de manière stratégique.

5. > Locations intervenues au premier semestre 2008

Au premier trimestre, seuls 2.700 m² se sont libérés à Nivelles. Pour le reste, 24.000 m² seulement sont susceptibles d'arriver à échéance en 2008 au sein du portefeuille existant.
Il s'agissait initialement de 54.000 m², mais WDP a déjà conclu de nouveaux baux et

WDP place la Roumanie sur la carte logistique



des prolongations de contrats existants pour 31.000 m², et notamment pour les bâtiments de Lesquin, Londerzeel et Zaventem.

Le taux d'occupation est resté inchangé au premier semestre 2008 : 98,5%.

6. > Projets dans le domaine de l'énergie solaire

Le projet d'énergie solaire lancé par WDP en 2007 a démarré concrètement en mai 2008 avec la mise en route de la centrale à énergie solaire du site de Grimbergen. Les quelque 3.500 panneaux photovoltaïques installés sur le toit du nouvel entrepôt ont une capacité de 570 kilowatt pointe (kWp), qui sera portée à 0,9 megawatt pointe (MWp) à l'automne, soit l'équivalent de la consommation annuelle de 220 ménages.

Durant cette première phase du projet, le plus ambitieux jamais réalisé dans le secteur de l'immobilier semi-industriel, des panneaux solaires seront encore installés sur les nouvelles constructions de Genk et de Willebroek et sur le site existant de Boom, portant ainsi la capacité totale à 4,5 MWp. Pour la mise en oeuvre de la première phase, WDP a conclu un accord et un « power purchase agreement » (PPA) avec le fournisseur d'électricité Nuon Belgium, aux termes desquels Nuon achètera l'excédent d'électricité.

LE PIONNIER VERT

Avec la mise en route de l'installation de Grimbergen, WDP lance également le démarrage anticipé de la deuxième phase de son projet dans l'énergie solaire. Des panneaux supplémentaires d'une capacité totale de 2 MWp seront ainsi installés pour la fin 2008 sur des bâtiments existants, et notamment à Bornem, Lot, Mollem, Sint-Katelijne-Waver et Vilvoorde - Havendoklaan. Après la réalisation des deux premières phases, la capacité totale des installations sera de 6,5 MWp, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 1.820 ménages. Elle permettra également d'éviter l'émission de 1.750 tonnes de CO_2 par an.

La troisième phase du projet est prévue pour 2009 : 3,5 MWp supplémentaires qui porteront alors la capacité globale des installations à 10 MWp. La valeur d'investissement totale du projet dans l'énergie solaire se monte à 45 millions EUR.

Pour WDP, les premières réalisations de ce projet ne constituent toutefois que le point de départ d'un projet global dans l'entreprenariat durable. La sicaf se veut le pionnier vert du secteur de l'immobilier semi-industriel. WDP souhaite ainsi travailler au développement sur ses sites de nouveaux projets rentables en matière d'électricité, de chauffage, d'éclairage, de consommation d'eau, d'isolation, etc. Cette politique écologique d'entrepôts durables (« sustainable warehouses ») vise à réduire les émissions de CO_2 des entrepôts en portefeuille tout en allégeant significativement la facture énergétique des locataires. Une étude a été entamée à cet effet en collaboration avec un bureau d'études. Ses résultats sont attendus pour le second semestre 2008.

FUTURE PROOF

BO AD 55 1D
BO AD 54 1D
DECOFUN
DECOFUN
DECOFUN
DECOFUN

BO AD 55 1G
BO AD 54 1G

Perspectives

1. > Base des résultats opérationnels en 2008 (*)

Les résultats opérationnels de l'ensemble de 2008 seront essentiellement déterminés par les prestations fournies en 2007 et lors des années antérieures. Citons notamment l'excellent taux d'occupation du portefeuille, 98,5% au premier semestre 2008, combiné au fait que seuls 24.000 m² sont susceptibles de se libérer cette année (**). Le taux d'occupation devrait selon les prévisions se maintenir à ce niveau élevé au second semestre 2008.

Enfin, les frais financiers peuvent être maintenus sous contrôle grâce à la position développée les années précédentes en matière de couverture de taux.

2. > Résultat net courant et dividende

Après la progression de 10% du bénéfice par action en 2007, WDP peut confirmer les objectifs pour 2008 annoncés dans son dernier rapport annuel : une nouvelle amélioration de 8% au moins du résultat net courant à 28 millions EUR ou 3,25 EUR par action, rendue possible par les résultats réalisés au premier semestre 2008 et par les nouvelles acquisitions des six premiers mois de l'exercice. Pour 2009 également, WDP prévoit encore une augmentation de 8 à 10% du résultat net courant et du dividende y relatif.

3. > Une politique de dividende « normalisée »

Depuis septembre 2007, WDP distribue à nouveau un dividende intérimaire sur les six premiers mois de l'exercice. Le dividende intérimaire de 2006, calculé sur les huit premiers mois de l'année, constituait en effet un acompte sur dividende exceptionnel lié à la transaction PLI et à l'émission de nouvelles actions que celle-ci avait entraînée.

En d'autres termes, la politique de dividende de WDP est revenue à la normale, avec une distribution du dividende en deux étapes (septembre et mai) basée sur le pourcentage de distribution habituel de 90% du résultat opérationnel.

4. > Principaux risques et principales incertitudes

Conformément à l'article 13 de l'A.R. du 14-11-2007, WDP déclare que les risques fondamentaux auxquels est confrontée l'entreprise pour le reste de l'exercice sont identiques à ceux présentés au début du rapport annuel 2007. Du fait des incertitudes actuelles concernant l'évolution de la conjoncture économique et dans une moindre mesure des marchés immobiliers, les moyens de financement disponibles pour le secteur et d'une manière plus générale la solvabilité des contreparties, il pourrait se produire des circonstances imprévues nécessitant de tenir compte de risques inconnus auparavant ou improbables aujourd'hui. Le cas échéant, WDP veillera à identifier ces nouveaux risques et s'investira dans la réalisation des actions pouvant en réduire l'impact défavorable pour l'entreprise et ses actionnaires. WDP sera en outre particulièrement prudente avec les projets spéculatifs. Dans le même temps, le plan d'investissement actuel sera évalué en permanence et ajusté au besoin.

(*) Pour davantage de détails sur les projets réceptionnés au premier semestre 2008 et sur ceux qui seront achevés durant la seconde moitié de l'année, se référer au Rapport d'activités, page 12.
(**) Le taux d'occupation est calculé sur la base du rapport entre la valeur locative des mètres carrés loués comparée à la valeur locative des mètres carrés louables. Les projets en cours de construction et/ou de rénovation ne sont pas intégrés au calcul.

Appréciation du portefeuille

1. > Situation du portefeuille au 30 juin 2008

Les estimateurs indépendants Cushman & Wakefield et Stadim SCRL évaluent la valeur de marché du portefeuille immobilier de WDP selon IAS 40 à une juste valeur (fair value) de 688,70 millions EUR au 30 juin 2008 (*). La valeur comparable fin 2007 s'élevait à 614,10 millions EUR.

La valeur de portefeuille, en ce compris les frais de transaction et la plus-value sur actifs en construction, est estimée à 732,62 millions EUR. Cette valeur reflète les coûts nécessaires à la constitution du patrimoine immobilier en son état actuel.

Compte tenu d'un potentiel d'extension par nouvelle construction et transformation des sites en portefeuille d'un montant de 110,16 millions EUR (honoraires, TVA et marges compris), le portefeuille actuel possède, après déduction des indemnités de concession, une valeur locative brute estimée à 54,92 millions EUR, soit un rendement locatif brut conforme au marché de 7,17%.

2. > Principales propriétés en portefeuille

Le portefeuille comprend 85 propriétés. 57 d'entre elles se situent en Belgique, pour une juste valeur totale de 487,10 millions EUR. Les propriétés belges représentent ainsi 70,7% du portefeuille. Les 28 propriétés étrangères représentent quant à elles 201,60 millions EUR, soit 29,3%.

Ridderkerk - Handelsweg 20 (Pays-Bas), Sint-Katelijne-Waver - Drevendaal 1+3 - Fortsesteenweg 19+27 - Strijbroek 4+10, Kontich - Satenrozen, Boom - Langelei, Mlada Boleslav (Tchéquie) et Zele - Lindestraat 7, soit les 6 principaux sites, représentent ensemble 187,0 millions EUR ou 27,2% du portefeuille total.

Cinq sites ont une valeur comprise entre 15 et 20 millions EUR. Il s'agit par ordre d'importance de : Sint-Niklaas - Europark Zuid II, Vendin Le Veil - Parc d'activités du Bois Rigault (France), Nivelles - Rue de l'Industrie 30, Mollem - Assesteenweg 25 et Anderlecht - Boulevard Frans Van Kalken 9. Ils représentent ensemble 85,8 millions EUR ou 12,5% du portefeuille total.

Quinze propriétés ont une valeur située entre 10 et 15 millions EUR. Par ordre d'importance : Machelen - Rittwegerlaan 91-93, Leuven - Vaart 25-35, Voorhout - Loosterweg 33 (Pays-Bas), Bornem - Rijksweg 19, Hazeldonk (Pays-Bas), Londerzeel - Nijverheidstraat 13-15, Aalst - Tragel 11-12, Grimbergen - Industrieweg 16, Willebroek - Koningin Astridlaan 14 (nouvelle construction), Vilvoorde - Willem Elsschotstraat 5, Vilvoorde - Havendoklaan 12, Willebroek - Koningin Astridlaan 14, Grimbergen - Eppegemstraat 31, Ternat - Industrielaan 24 et Templemars - Route d'Ennetière (France). Ces propriétés représentent ensemble 182,5 millions EUR ou 26,5% du portefeuille total.

Neuf autres propriétés valent chacune entre 7,5 et 10 millions EUR : Venlo - Edisonstraat (Pays-Bas), Lille - Fretin-Sainghin (France), Vilvoorde - Havendoklaan 19, Aalst - Wijngaardveld 3, Bornem - Rijksweg 17, Neuville-en-Ferrain - Rue de Reckem 33 (France), Leuven - Kolonel Begaultlaan 9-21, Courcelles - Rue de Liège et Boortmeerbeek - Industrieweg 16. Leur valeur commune s'élève à 80,6 millions EUR, soit une part de 11,7%.

Cela signifie que les 35 principaux sites représentent ensemble 535,9 millions EUR ou 77,8% du portefeuille.

Les 50 propriétés restantes ont donc quant à elles une valeur globale de 152,8 millions, soit une part de 22,2%.

(*) Juste valeur ou fair value : suivant les pratiques du marché belge, pour les propriétés d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR, la déduction en tant que frais de transaction est limitée à 2,5%. Pour les propriétés plus petites ainsi que celles situées à l'étranger, la totalité des frais de transaction est déduite. Conformément à l'IAS 40, les terrains et bâtiments sont évalués à leur juste valeur (fair value) et les actifs en construction selon la méthode « lower of cost or market value ».

3. > Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale du portefeuille est de 359,0 hectares, dont 16,8 hectares en concession. Les 342,2 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 285,69 millions EUR ou 40,3% de la juste valeur totale du portefeuille. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 83,49 EUR/m², frais de transaction non compris.

La superficie louable totale des bâtiments est de 1.005.345 m² pour une valeur locative totale estimée à 43,92 millions EUR. Les entrepôts s'y taillent la place du lion (75,4%), avec une superficie de 859.844 m² et une valeur locative commune de 33,11 millions EUR. Leur valeur locative au m² est ainsi de 38,50 EUR/m².

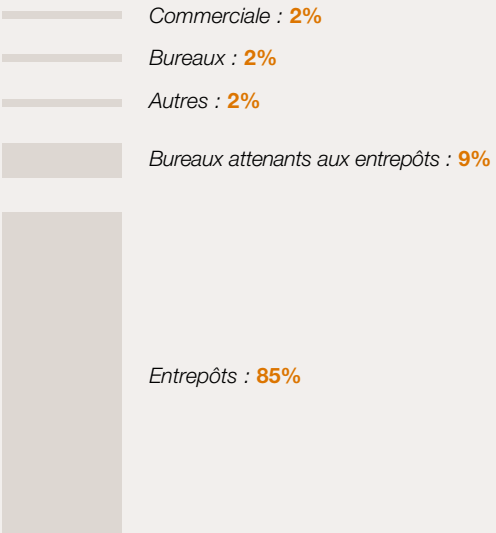
Les espaces de bureaux, distincts ou attenants aux entrepôts, représentent 102.200 m² ou une valeur locative de 8,68 millions EUR, soit 84,95 EUR en moyenne au m². Les espaces commerciaux s'étendent sur 18.575 m² et représentent une valeur locative globale de 1,09 million EUR, soit 58,94 EUR en moyenne au m². Enfin, diverses autres destinations représentent 24.726 m² ou 1,03 million EUR, avec une valeur locative moyenne de 41,75 EUR/m². Les indemnités de concession se chiffrent à 0,30 million EUR au total.

4. > Situation locative des bâtiments disponibles

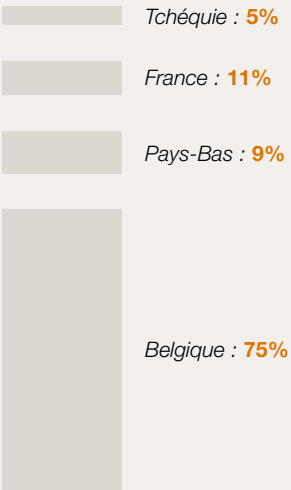
Sur la base des baux en cours au 30 juin 2008, les bâtiments loués génèrent un revenu locatif de 44,61 millions EUR, soit en augmentation de 7,0% par rapport au 31 décembre 2007. Ce revenu locatif est la somme de tous les contrats de location et des suppléments versés pour la gérance des bâtiments ou la réalisation de travaux spécifiques, déduction faite du

Destination au 30-06-2008	Superficie bâtie (m²)	Valeur locative estimée (mio EUR)	Valeur locative estimée au m² (moyenne) (EUR)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	859.844	33,11	38,50	75,40%
Bureaux attenants aux entrepôts	86.637	7,15	82,53	16,30%
Bureaux	15.563	1,53	98,41	3,50%
Espaces commerciaux	18.575	1,09	58,94	2,50%
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	24.726	1,03	41,75	2,40%
TOTAL	**1.005.345**	**43,92**	**43,68**	**100,00%**
Indemnité de concession		-0,30		
TOTAL		**43,62**		

Répartition de la superficie louable par catégorie



Répartition de la valeur locative 2008 par pays



précompte immobilier et/ou de l'indemnité de concession à charge du propriétaire. Au total, il correspond à 102% de la valeur locative conforme aux conditions du marché mentionnée ci-dessus (43,62 millions EUR).

Les principaux preneurs sont : le groupe Univeg avec une part de 15,4% du revenu locatif, Massive PLI - Philips Lighting (6,7%), Belgacom (3,3%), Descamps (3,1%), La Poste (3,0%), Renault Belgique (2,6%), Lidl (2,4%) et DHL Solutions (2,3%). Les dix principaux preneurs représentent ensemble une part de 42,7%. Le « top 20 » représente 59,5% et le « top 50 », 85,5%.

Principaux preneurs (% revenu locatif)

1	Groupe Univeg	15,4%
2	Massive PLI - Philips Lighting	6,7%
3	Belgacom	3,3%
4	Descamps	3,1%
5	La Poste	3,0%
6	Renault	2,6%
7	Lidl	2,4%
8	DHL Solutions	2,3%
9	Tech Data	2,1%
10	Distri-Log	1,9%
	TOP 10 =	**42,7%**

Les baux arrivant à échéance au second semestre 2008 ainsi qu'en 2009 représentent respectivement 5,5 et 11,6% de la valeur locative totale. A l'opposé, les contrats dont l'échéance est en 2012 ou plus tard en constituent 74,7%.

Les parties inoccupées et immédiatement disponibles à la location représentent une valeur locative additionnelle de 0,64 million EUR.

Le taux d'inoccupation pour l'ensemble du portefeuille total est ainsi de 1,5% :

- 7.001 m² d'entrepôts sont vacants, soit 0,23 million EUR ;
- au 30 juin 2008, 6.646 m² de bureaux étaient à louer, soit 0,40 million EUR ;
- les espaces divers encore à louer représentent 0,01 million EUR.

Détail de la vacance locative dans les bâtiments disponibles

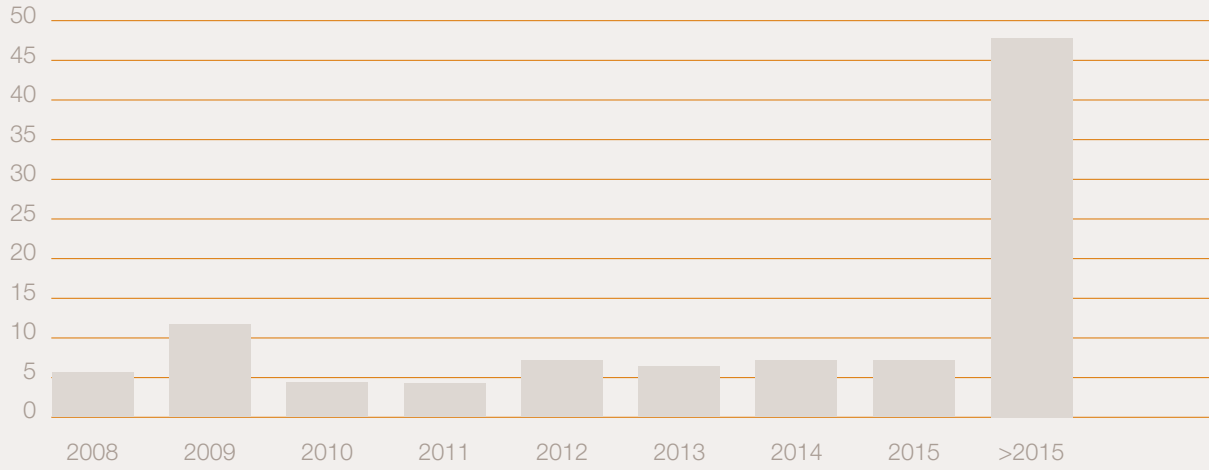
Destination au 30-06-2008	Superficie non louée (m²)	Valeur locative estimée (mio EUR)
Entrepôts	7.001	0,23
Bureaux	6.646	0,40
Espaces commerciaux	-	-
Destinations diverses*	-	0,01
TOTAL	**13.647**	**0,64**

Trois propriétés représentent 57,10% de la vacance locative exprimée en termes de valeur locative :

- Ternat - Industrielaan 24 (entrepôts et bureaux) ;
- Bornem - Rijksweg 19 (bureaux) ;
- Boortmeerbeek - Industrieweg 24 (bureaux).

**Les destinations diverses ne peuvent pas être exprimées en m², car les parkings sont calculés à l'unité et non au m².*

Répartition des années d'échéance des baux en cours



La valeur locative des projets de nouvelle construction ou de rénovation représente 11,30 millions EUR, dont 2,97 millions EUR font déjà l'objet d'un engagement locatif. Une partie des projets n'est réalisée qu'à partir du moment où une location est convenue.

La totalité du revenu locatif, de la valeur locative de la vacance et des projets s'élève ainsi à 56,55 millions EUR.

5. > Bâtiments en phase de projet

Les estimations tiennent compte pour onze complexes d'un programme potentiel de nouvelle construction ou de rénovation. L'ensemble de ces programmes représente un investissement supplémentaire de quelque 110,16 millions EUR, honoraires, taxes, marges et intérêts intercalaires inclus. Ils représentent un potentiel de location additionnel de 11,30 millions EUR, soit un rendement de 10,26% par rapport aux travaux restants.

Les principaux investissements potentiels portent sur :

- un projet de nouvelle construction à Zele - Lindestraat ;
- un projet de nouvelle construction à Genk - Brikkenovenstraat ;
- un projet de nouvelle construction à Willebroek - Koningin Astridlaan 14 ;
- un projet de nouvelle construction à Sint-Katelijne-Waver - Fortsesteenweg ;
- un projet de nouvelle construction à Nivelles - Chaussée de Namur ;
- un projet de nouvelle construction à Sint-Niklaas - Europark Zuid II ;
- un projet de nouvelle construction à Courcelles - Rue de Liège ;
- un projet de nouvelle construction à Mollem - Assesteenweg 21 ;
- l'aménagement des bureaux de la Tour Asar à Anderlecht en fonction de la conclusion de baux locatifs ;
- un projet de nouvelle construction à Ridderkerk - Handelsweg (Pays-Bas) ;
- un projet de nouvelle construction à Venlo - Edisonstraat (Pays-Bas) ;
- un projet de nouvelle construction à Seclin - Rue Marcel Dassault (France).

Ce potentiel d'investissement ne constitue qu'une partie seulement des projets effectivement planifiés par WDP. Pour les autres sites, la vision du projet n'est pas encore entièrement finalisée.

6. > Evolution du portefeuille par rapport au 31 décembre 2007

Depuis le 31 décembre 2007, la juste valeur du portefeuille total a augmenté de 74,60 millions EUR, soit une progression de 12,1%.
La valeur du portefeuille belge affiche une augmentation de 41,67 millions EUR (+9,36%), celle du portefeuille étranger ayant quant à elle progressé de 32,93 millions EUR (+19,52%).

La croissance du portefeuille est le résultat de l'acquisition de plusieurs sites :

- Sint-Niklaas - Europark Zuid II ;
- Mollem - Assesteenweg 21 ;
- Puurs - Koning Leopoldlaan 9 ;
- Vendin Le Veil - Parc d'activités du Bois Rigault (France) ;
- Seclin - Rue Marcel Dassault (France) ;
- Roumanie (5 terrains).

Représentant ensemble 55,59 millions EUR.

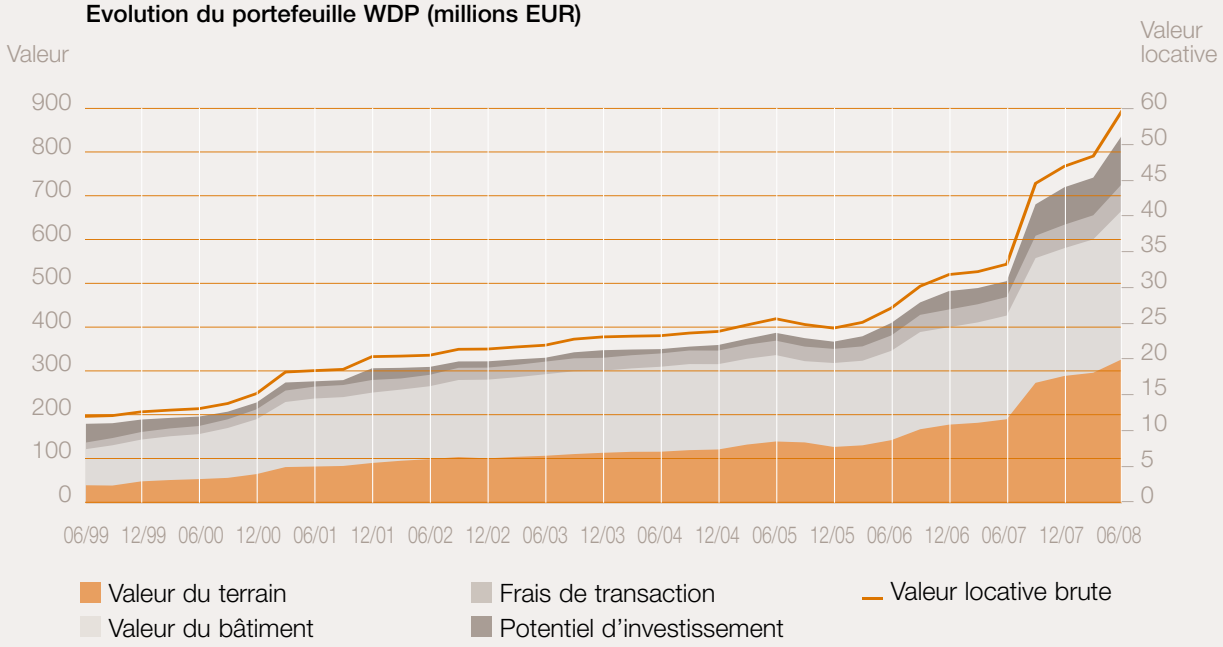
La croissance s'explique également, à concurrence de 16,40 millions EUR au total, par les travaux de construction et/ou de rénovation effectués sur des sites déjà en portefeuille.

Dont les principaux sont :

- Grimbergen - Industrieweg 16 ;
- Genk - Brikkenovenstraat ;
- Willebroek - Koningin Astridlaan 14 ;
- Sint-Katelijne-Waver - Fortsesteenweg 19+27 ;
- Ridderkerk - Handelsweg (Pays-Bas) ;
- Venlo - Edisonstraat (Pays-Bas).

La somme des acquisitions et des investissements résulte en une augmentation globale de 72,00 millions EUR. Cela signifie que le reste du portefeuille augmente globalement de 2,60 millions EUR (+0,42%).

Evolution du portefeuille WDP (millions EUR)



07.2007

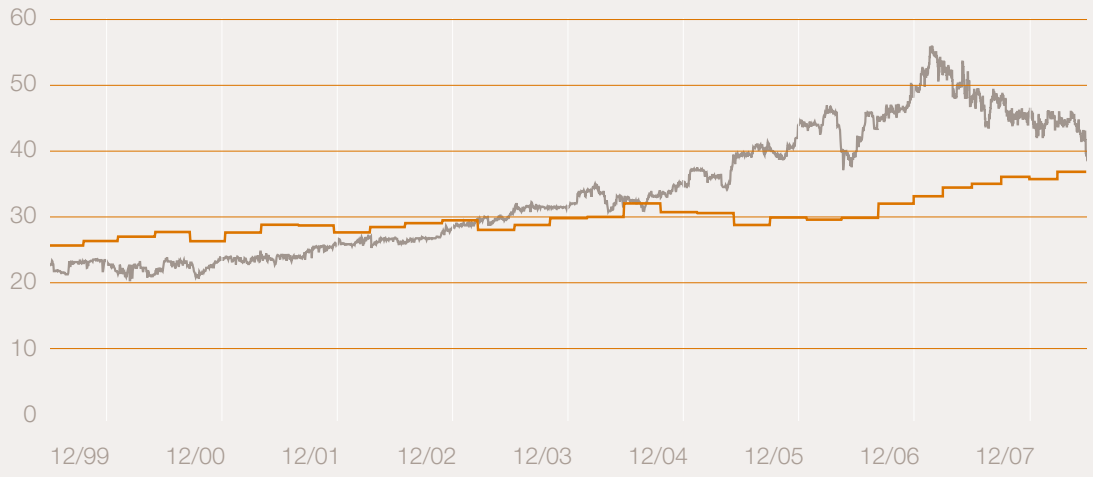
L'action WDP

Cours

L'action WDP a elle aussi subi au premier semestre 2008 le contrecoup de la crise financière et de son impact sur l'économie mondiale. Alors qu'elle affichait encore un cours de 45,5 EUR au 31 décembre 2007, elle a depuis connu une baisse progressive. Au 30 juin 2008, l'action WDP était cotée à 39,05 EUR sur Euronext Bruxelles.

Par rapport à la valeur intrinsèque du titre, à savoir 37,23 EUR, le cours de clôture de 39,05 EUR au 30 juin représente néanmoins encore une prime de 4,88%. Que l'action WDP puisse encore être cotée avec une telle prime en dépit de la généralisation des mauvais résultats des bourses s'explique en partie par l'importance qu'accordent les investisseurs potentiels à la valeur ajoutée qu'offre WDP. Une valeur ajoutée qui dépasse largement la valeur intrinsèque, soit la somme purement arithmétique de la valeur d'investissement des différents biens immobiliers. Cette valeur ajoutée provient notamment de la position de WDP en tant que leader du marché belge de l'immobilier semi-industriel et du régime fiscal avantageux dans lequel la sicaf opère tant en Belgique qu'en France. Le fait que WDP soit un « self managed fund » – avec un management opéré au sein même de la société et entièrement au service des actionnaires – est lui aussi extrêmement apprécié des investisseurs. Enfin, le portefeuille immobilier leur offre d'un seul coup une importante taille d'échelle dans des régions spécifiques.

Comparaison entre le cours de bourse et l'actif net réévalué



Cours de WDP (EUR par titre)
Actif net réévalué avant distribution du dividende

Vélocité et liquidité

La vélocité de l'action – c'est-à-dire le nombre total de titres négociés en un an divisé par le nombre total de titres en fin d'année – a baissé pour atteindre 31%. En chiffres absolus, cela représente en moyenne 10.700 titres par jour.

Cette liquidité élevée s'explique notamment par l'intérêt persistant des investisseurs pour la valeur ajoutée caractérisant WDP évoquée ci-dessus. La sicafi attache d'ailleurs beaucoup d'importance à sa relation avec les investisseurs tant particuliers qu'institutionnels. Le niveau élevé du free float (70%) et la distribution d'un acompte sur dividende (dividende intérimaire) favorisent eux aussi la liquidité de l'action.

Return

Au premier semestre 2008, le return est de -13,18%, ce en quoi WDP continue à mieux performer que plusieurs actions immobilières belges et que la plupart des européennes. D'après l'indice GPR 250 EUROPE de Global Property Research, le return moyen de l'immobilier européen coté a en effet été de -18,15% au premier semestre. Et selon l'indice GPR 250 BELGIUM, le return des actions immobilières belges durant cette période a été de -5,94%. Le return brut de l'indice Bel20 au premier semestre 2008 a été de -23,24%.

Voir également l'actualisation mensuelle des chiffres sur le site www.wdp.be.

Le return négatif de l'action WDP au premier semestre 2008 s'explique notamment par la crise des crédits et par le caractère incertain des perspectives économiques, dont les investisseurs craignent l'impact sur la valeur des biens immobiliers. L'action continue néanmoins à afficher de meilleurs résultats que de nombreuses autres actions immobilières et que l'indice Bel20. Le return annuel moyen depuis l'introduction en bourse de WDP en juin 1999 se monte d'ailleurs toujours à 13,36%. Ces chiffres positifs, surtout dans le contexte économique actuel, s'expliquent par la valeur des biens immobiliers sous-jacents et par le fait que WDP distribue année après année un dividende attractif.

L'action WDP (suite)

Données par action (en EUR)	30-06-2008	31-12-2007	31-12-2006
Nombre d'actions	8.592.721	8.592.721	8.592.721
Free float	70%	70%	72%
Capitalisation boursière	335.545.755	390.968.805	428.347.142
Volume traité par an	1.344.141	3.458.483	3.291.286
Volume journalier moyen en EUR	466.508	664.934	994.836
Vélocité*	31,29%	40,25%	38,30%
Cours boursier pour l'année			
- maximum	46,19	56,95	50,45
- minimum	38,05	42,02	36,75
- clôture	39,05	45,50	49,85
Valeur Intrisèque avant distribution du bénéfice	35,82	34,68	31,17
Pourcentage de distribution	87,37%	89,51%	90%

	6m	**12m**	**12m**
Bénéfice opérationnel/action**	1,62	3,04	2,75
Dividende brut/action**	1,41	2,72	2,47
Dividende net/action**	1,20	2,31	2,10

**Le nombre total d'actions négociées en un an ou en un semestre divisé par le nombre total d'actions en fin d'année ou de semestre.*
***Sur la base d'une pondération (8 premiers mois de 2006 : 7.885.249 actions, à partir de septembre 2006 : 8.592.721 actions).*
Les actions de la société sont au porteur, nominatives ou dématérialisées, au choix de l'actionnaire, sous réserve du fait que la société ne peut plus émettre de nouvelles actions au porteur depuis le 1er janvier 2008. A partir du 1er janvier 2014, toutes les actions seront nominatives ou dématérialisées, au choix de l'actionnaire.

WDP LISTED NYSE EURONEXT

EURONEXT BRUXELLES - Premier Marché
IPO : 28/06/99
cotation : continue
code ISIN : BE0003763779
liquidity provider : Petercam

EURONEXT PARIS - Second Marché
cotation : 17/12/04
cotation : continue

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008

Compte de résultat consolidé résumé au 30-06-2008

	Annexe	30-06-2008 EUR (x 1.000)	30-06-2007 EUR (x 1.000)
Revenus locatifs		22.078	17.268
Charges relatives à la location		-76	-62
RESULTAT LOCATIF NET		**22.002**	**17.206**
Récupération de charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		2.334	2.087
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-2.523	-2.223
Autres recettes et dépenses relatives à la location		374	182
RESULTAT IMMOBILIER		**22.187**	**17.252**
Frais techniques		-473	-479
Frais commerciaux		-198	-121
Frais de gestion immobilière		33	-120
Autres charges immobilières		0	0
CHARGES IMMOBILIERES		**-637**	**-720**
RESULTAT IMMOBILIER OPERATIONNEL		**21.550**	**16.532**
Frais généraux de la société		-1.824	-1.310
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		**19.726**	**15.222**
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-5	-159
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	II	-2.241	11.921
RESULTAT D'EXPLOITATION		**17.480**	**26.984**
Revenus financiers	V	16.229	7.633
Charges d'intérêt	V	-6.669	-3.367
Autres charges financières	V	-7.153	-1.926
RESULTAT FINANCIER		**2.407**	**2.340**
RESULTAT AVANT IMPOT		**19.887**	**29.324**
IMPOTS*		**1.315**	**-903**
RESULTAT NET		**21.202**	**28.421**
NOMBRE D'ACTIONS		**8.592.721**	**8.592.721**
RESULTAT NET PAR ACTION (EUR)		**2,47**	**3,31**

	Annexe	30-06-2008 EUR (x 1.000)	30-06-2007 EUR (x 1.000)
IMPUTABLE AUX ACTIONNAIRES DU GROUPE		**21.202**	**28.421**
IMPUTABLE AUX INTERETS MINORITAIRES		**0**	**0**

**Dans le rapport annuel 2007, les impôts différés sur le résultat du portefeuille faisaient partie de la rubrique « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » pour un montant de -674.000 EUR. Ils ont été reclassés au 30-06-2008 dans la rubrique « Impôts » conformément à l'A.R. du 21 juin 2006. Avant la reclassification, la rubrique « Impôts » était de -229.244 EUR.*

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008

Bilan consolidé résumé au 30-06-2008 - Actif

	Annexe	30-06-2008 EUR (x 1.000)	31-12-2007 EUR (x 1.000)
ACTIFS NON COURANTS		**726.804**	**626.388**
Immobilisations incorporelles		181	105
Immeubles de placement	II	600.485	570.794
Projets de développement	III	88.210	43.310
Autres immobilisations corporelles		4.334	1.090
Immobilisations financières*	V	32.188	9.599
Créances de leasing financier		317	355
Créances commerciales et autres actifs non courants*		320	470
Actifs d'impôts différés		769	665
ACTIFS COURANTS		**16.212**	**37.062**
Actifs destinés à la vente		750	2.476
Créances de leasing financier		75	73
Créances commerciales		5.160	10.057
Créances fiscales et autres actifs courants	VI	3.396	13.379
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.306	9.015
Comptes de régularisation - actif		4.525	2.062
TOTAL DE L'ACTIF		**743.016**	**663.450**

**Dans le rapport annuel 2007, la juste valeur des instruments financiers de couverture (IRS) était mentionnée à la rubrique « Créances commerciales et autres actifs immobilisés » pour un montant de 9.599.000 EUR. Ils ont été reclassés au 30-06-2008 dans la rubrique « Immobilisations financières » conformément à l'A.R. du 21 juin 2006. Avant la reclassification, la rubrique « Créances commerciales et autres actifs immobilisés » était de 10.068.576 EUR. Les « Immobilisations financières » étaient de 0 EUR.*

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008

Bilan consolidé résumé au 30-06-2008 - Passif

	Annexe	30-06-2008 EUR (x 1.000)	31-12-2007 EUR (x 1.000)
CAPITAUX PROPRES		318.281	310.200
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		**317.840**	**309.759**
Capital		68.913	68.913
Réserves		219.422	219.449
Résultat		47.566	38.202
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement et de l'évaluation des projets de développement au prix de revient		-19.031	-18.662
Ecarts de change		970	1.857
II. Intérêts minoritaires		**441**	**441**
ENGAGEMENTS		424.735	353.250
I. Passifs non courants		**254.450**	**219.118**
Provisions		1.495	1.486
Dettes financières non courantes	VII	236.163	202.445
Autres dettes financières non courantes	V	6.679	3.911
Passifs d'impôts différés		10.113	11.276
II. Passifs courants		**170.285**	**134.132**
Dettes financières courantes	VII	153.638	120.151
Dettes commerciales et autres dettes courantes		12.724	10.580
Autres passifs courants		1.159	1.640
Comptes de régularisation passif		2.764	1.761
TOTAL DU PASSIF		743.016	663.450

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008

Tableau résumé des mutations des capitaux propres consolidés

EUR (x 1.000)

	Capital souscrit	Réserves légales	Réserves disponibles	Réserves indisponibles	Résultat	Impact*	Ecarts de change	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2007	**68.913**	**149**	**40.077**	**179.223**	**38.202**	**-18.662**	**1.857**	**441**	**310.200**
Résultat du premier semestre 2008					21.202				21.202
Ajout des réserves de l'exercice de WDP CZ aux réserves légales		43			-43				0
Transfert du résultat sur portefeuille et des latences fiscales y relatives aux réserves indisponibles				-439	439				0
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				369		-369			0
Distribution du solde du dividende 2007					-12.232				-12.232
Ecarts de change							-887		-887
Autres					-2				-2
CAPITAUX PROPRES AU 30-06-2008	**68.913**	**192**	**40.077**	**179.153**	**47.566**	**-19.031**	**970**	**441**	**318.281**

**Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-).*

EUR (x 1.000)

	Capital souscrit	Réserves légales	Réserves disponibles	Réserves indisponibles	Résultat	Impact*	Ecarts de change	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2006	**68.913**	**105**	**40.077**	**144.801**	**31.016**	**-11.743**	**1.757**	**0**	**274.926**
Résultat du premier semestre 2007					28.420				28.420
Transfert du résultat sur portefeuille et des latences fiscales y relatives aux réserves indisponibles				11.246	-11.246				0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				591		-591			0
Distribution du solde du dividende 2006					-7.076				-7.076
Ecarts de change							-271		-271
Reclassification			210		469		-406		273
CAPITAUX PROPRES AU 30-06-2007	**68.913**	**105**	**40.287**	**156.638**	**41.583**	**-12.334**	**1.080**	**0**	**296.273**

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008

Tableau résumé des flux de trésorerie consolidés

	30-06-2008 EUR (x 1.000)	30-06-2007 EUR (x 1.000)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE, SOLDE D'OUVERTURE	9.015	3.020
FLUX DE TRESORERIE NETS RELATIFS AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	22.674	6.980
1. Flux de trésorerie relatifs à l'exploitation	**31.746**	**6.236**
Résultat opérationnel	26.545	31.044
- Résultat de l'exercice	21.202	28.421
- Charges d'intérêt	6.339	3.367
- Intérêts perçus	-1.299	-799
- Impôts sur le résultat	303	55
Ajustements pour éléments sans effet de trésorerie	-7.124	-15.736
- Amortissements	132	96
- Pertes de valeur	-2	18
- Augmentation/diminution des provisions	9	-23
- Augmentation/diminution des impôts différés	0	125
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (impôts différés compris)	439	-11.247
- Impôts latents opérationnels	60	174
- Impact IAS 39	-7.761	-4.879
Augmentation/diminution du capital d'exploitation	12.324	-9.072
2. Flux de trésorerie relatifs aux autres activités opérationnelles	**-9.072**	**744**
Intérêts perçus classés dans les activités opérationnelles	1.299	799
Impôts sur le résultat payés/remboursés	-303	-55
Fourniture du financement à la joint-venture WDP Development Roumanie	-10.068	0
FLUX DE TRESORERIE NETS RELATIFS AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	-78.016	-20.426
1. Acquisitions	**-79.742**	**-23.380**
Acquisition de terrains et bâtiments	-76.319	-23.185
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-3.423	-195
2. Cessions	**1.726**	**2.954**
Vente de terrains et bâtiments (plus-value ou moins-value non comprise)	1.726	2.954
FLUX DE TRESORERIE NETS RELATIFS AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT	48.634	12.955
1. Augmentation des dettes financières	**68.029**	**25.218**
2. Diminution des dettes financières	**-824**	**-1.820**
3. Intérêts versés	**-6.339**	**-3.367**
4. Dividendes versés	**-12.232**	**-7.076**
AUGMENTATION NETTE DE LA TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE	-6.709	-491
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE, SOLDE DE CLOTURE	2.306	2.529

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008

Base de présentation

Les états financiers intermédiaires résumés du premier semestre clôturé au 30 juin 2008 ont été établis sur la base des normes d'information financière conformes aux IFRS et conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'approuvée au sein de l'Union européenne.

Ces états financiers intermédiaires résumés sont fondés sur les mêmes principes d'information financière et les mêmes modes de calcul que ceux utilisés dans les états consolidés au 31 décembre 2007.

Les investissements dans les panneaux photovoltaïques (repris à la rubrique « Autres immobilisations corporelles ») sont évalués conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », c'est-à-dire qu'après la première comptabilisation, le modèle de la réévaluation est appliqué et que les panneaux photovoltaïques sont alors évalués à la juste valeur diminuée de l'éventuel cumul des amortissements ultérieurs.

Le Conseil d'Administration a approuvé la publication de ces états financiers intermédiaires résumés le 20 août 2008.

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008

Compte de résultat par secteur géographique

RESULTAT LOCATIF NET

	30-06-2008 EUR (x 1.000)	30-06-2007 EUR (x 1.000)
Europe de l'Ouest	20.750	16.234
Europe centrale et de l'Est	1.252	972
TOTAL	**22.002**	**17.206**

RESULTAT OPERATIONNEL DE L'IMMOBILIER ET RESULTAT NET

	Résultat opérationnel de l'immobilier*		Résultat net	
	30-06-2008 EUR (x 1.000)	30-06-2007 EUR (x 1.000)	30-06-2008 EUR (x 1.000)	30-06-2007 EUR (x 1.000)
Europe de l'Ouest	20.333	15.494	18.905	26.338
Europe centrale et de l'Est	1.217	976	2.297	2.083
TOTAL	**21.550**	**16.470**	**21.202**	**28.421**

**Frais de gestion immobilière exclus.*

IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT

	30-06-2008 EUR (x 1.000)	30-06-2007 EUR (x 1.000)
Europe de l'Ouest	633.935	434.351
Europe centrale et de l'Est	54.761	29.669
TOTAL	**688.696**	**464.020**

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30-06-2008 EUR (x 1.000)	30-06-2007 EUR (x 1.000)
Europe de l'Ouest	-2.498	9.885
Europe centrale et de l'Est	257	2.036
TOTAL	**-2.241**	**11.921**

I. TABLEAU DES REVENUS LOCATIFS FUTURS (WDP EN TANT QUE BAILLEUR)

	Exercice 30-06-2008 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2007 EUR (x 1.000)
A un an au plus	41.466,82	40.254,02
A plus d'un an mais à 5 ans au plus	128.480,52	124.437,75
A plus de 5 ans	169.629,88	168.989,11
TOTAL	**339.577,22**	**333.680,88**

Ce tableau donne un aperçu des revenus locatifs futurs conformes aux baux en cours.
Ces revenus sont basés sur les loyers non indexés qui seront perçus jusqu'à la première date de résiliation convenue dans les contrats de location.

II. IMMEUBLES DE PLACEMENT

EUR (x 1.000)

	1er semestre 2008			Exercice 31-12-2007		
	Europe de l'Ouest	Europe centrale et de l'Est	Total	Europe de l'Ouest	Europe centrale et de l'Est	Total
AU 01-01	**538.914**	**31.880**	**570.794**	**392.341**	**21.601**	**413.942**
Dépenses de capital (fournisseurs externes)	1.391	63	1.454	21.262	6.981	28.243
Activation personnel propre	190	12	202	326	7	333
Intérêts intercalaires	0	0	0	25	56	81
Nouvelles acquisitions	21.155	0	21.155	1.011	0	1.011
Acquisition d'immeubles de placement par le biais de transactions en actions	0	0	0	98.806	0	98.806
Transfert des/aux projets de développement	7.932	0	7.932	8.027	0	8.027
Cessions	0	0	0	-6.911	0	-6.911
Variation de la juste valeur	-997	-55	-1.052	24.027	3.235	27.262
AU 30-06/31-12	**568.585**	**31.900**	**600.485**	**538.914**	**31.880**	**570.794**

La variation de l'évaluation des immeubles de placement s'explique par une légère augmentation des yields au premier semestre 2008. Au 30-06-2008, le rendement locatif brut moyen était de 7,17% contre 7,09% au 31-12-2007.

III. PROJETS DE DEVELOPPEMENT

EUR (x 1.000)

	1er semestre 2008			Exercice 31-12-2007		
	Europe de l'Ouest	Europe centrale et de l'Est	Total	Europe de l'Ouest	Europe centrale et de l'Est	Total
AU 01-01	**33.471**	**9.838**	**43.309**	**15.684**	**0**	**15.684**
Dépenses de capital (fournisseurs externes)	20.733	79	20.812	9.742	1.641	11.383
Activation du personnel propre	181	0	181	251	0	251
Intérêt intercalaire*	613	416	1.029	479	242	721
Nouvelles acquisitions	20.400	12.216	32.616	8.201	8.266	16.467
Acquisition d'immeubles de placement par des transactions en actions	0	0	0	6.673	0	6.673
Transfert des/vers les projets de développement	-7.932	0	-7.932	-8.027	0	-8.027
Cessions	0	0	0	0	0	0
Dépréciation (dotation/reprise)	-2.057	311	-1.746	468	-311	157
Transfert vers les autres immobilisations corporelles	-59	0	-59	0	0	0
AU 30-06/31-12	**65.350**	**22.860**	**88.210**	**33.471**	**9.838**	**43.309**

**Le taux de capitalisation est de 5,2% à partir du 31-12-2007 et de 5,3% à partir du 31-03-2008.*

IV. TRANSACTIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

Il n'y a aucune autre transaction entre entreprises liées que la rémunération d'administrateur facturée par le gérant WDP SA à WDP. Pour 2008, cette rémunération a été fixée à 820 kEUR.

V. IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

	30-06-2008 EUR (x 1.000)	31-12-2007 EUR (x 1.000)
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**32.188**	**9.599**
Créances IRS > 1 an	22.120	9.599
Créance non courante relative à la joint-venture WDP Development Roumanie	10.068	0
AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**6.679**	**3.911**
Dettes IRS > 1 an	6.679	3.911

Couvertures de taux Forward Interest Rate Swap (IRS)

Montant EUR	Prise d'effet	Echéance	Durée restante au 30-06-2008	Taux	Juste valeur EUR (x 1.000)
10.000.000	30/12/2005	31/12/2008	0,50	2,983%	100
15.000.000	15/03/2007	15/12/2009	1,46	3,730%	302
10.000.000	30/12/2005	31/12/2010	2,50	3,160%	459
10.000.000	29/12/2006	31/12/2010	2,50	3,850%	295
10.000.000	30/06/2008	30/06/2011	3,00	3,690%	389
10.000.000	30/06/2008	30/12/2011	3,50	4,450%	190
10.000.000	30/06/2008	29/06/2012	4,00	3,770%	448
10.000.000	15/06/2007	17/12/2012	4,46	4,005%	389
15.000.000	30/12/2005	31/12/2012	4,50	3,350%	983
15.000.000	30/05/2008	31/05/2013	4,92	4,170%	528
15.000.000	30/09/2008	30/09/2013	0,00	4,650%	176
5.000.000	30/12/2005	31/12/2013	5,50	3,390%	368
10.000.000	30/12/2005	31/12/2013	5,50	3,390%	736
20.000.000	30/04/2008	30/04/2014	5,83	3,750%	1.224
10.000.000	30/06/2009	30/06/2014	0,00	4,470%	154
15.000.000	28/09/2007	30/09/2014	6,25	4,550%	264
5.000.000	29/12/2006	31/12/2014	6,50	4,110%	213
5.000.000	29/12/2006	31/12/2014	6,50	4,050%	230
20.000.000	31/03/2008	31/03/2015	6,75	4,525%	390
20.000.000	30/12/2005	31/12/2015	7,50	3,190%	2.102
10.000.000	30/09/2009	30/09/2016	0,00	4,480%	172
10.000.000	15/12/2006	15/12/2016	8,46	3,883%	690
10.000.000	31/12/2008	30/12/2016	0,00	4,535%	195
10.000.000	30/03/2007	31/03/2017	8,75	3,600%	894
10.000.000	31/03/2009	31/03/2017	0,00	4,500%	207
20.000.000	30/09/2008	29/09/2017	0,00	4,560%	414
15.000.000	31/12/2007	29/12/2017	9,50	4,160%	792
10.000.000	11/01/2008	11/01/2018	9,53	3,450%	1.082
10.500.000	10/06/2008	11/06/2018	9,95	3,750%	944
10.500.000	17/06/2008	18/06/2018	9,97	3,440%	1.201
20.000.000	30/06/2008	29/06/2018	10,00	4,570%	453
10.000.000	30/06/2008	29/06/2018	10,00	4,250%	482
5.000.000	29/12/2006	31/12/2018	10,50	4,260%	249
5.000.000	29/12/2006	31/12/2018	10,50	4,175%	284

Montant EUR	Prise d'effet	Echéance	Durée restante au 30-06-2008	Taux	Juste valeur EUR (x 1.000)
10.000.000	31/12/2009	31/12/2019	0,00	4,640%	136
8.563.125	05/12/2005	01/12/2020	12,42	3,480%	705
5.708.750	05/12/2005	01/12/2020	12,42	3,480%	460
24.424.615	05/12/2005	01/12/2020	12,42	3,480%	2.081
8.688.938	05/12/2005	01/12/2020	12,42	3,480%	713

Couverture de taux SWOPT

Montant EUR	Prise d'effet	Echéance	Durée restante au 30-06-2008	Taux	Juste valeur EUR (x 1.000)
10.000.000	30/06/2007	30/12/2011	3,50	4,450%	-113
20.000.000	30/04/2008	30/04/2014	5,83	3,750%	-1.200
10.000.000	30/03/2007	31/03/2017	8,75	3,600%	-929
15.000.000	31/12/2007	31/12/2017	9,50	4,160%	-793
10.000.000	11/01/2008	11/01/2018	9,53	3,450%	-1.129
10.500.000	10/06/2008	11/06/2018	9,95	3,750%	-1.033
10.500.000	17/06/2008	18/06/2018	9,97	3,440%	-1.223

Couvertures de taux FLOOR KI

Montant EUR	Prise d'effet	Echéance	Durée restante au 30-06-2008	Taux	Juste valeur EUR (x 1.000)
10.000.000	31/12/2008	31/12/2018	0,00	4,500%	-259

Couvertures de taux CAP KO

Montant EUR	Prise d'effet	Echéance	Durée restante au 30-06-2008	Taux	Juste valeur EUR (x 1.000)
10.000.000	31/12/2008	31/12/2018	0,00	4,500%	126

	Exercice 30-06-2008 EUR (x 1.000)	Exercice 30-06-2007 EUR (x 1.000)
Juste valeur à la date du bilan	**15.542**	**7.902**
Impact de l'ajustement de la juste valeur sur le résultat	**7.885**	**4.879**
Produits	13.757	6.801
Coûts	-5.872	-1.922

Au 30-06-2008, WDP a couvert ses passifs financiers actuels et futurs pour presque 455 millions EUR, principalement par le biais de la conclusion de contrats de swap de taux d'intérêt (IRS).
Compte tenu des seuls contrats déjà en vigueur au 30-06-2008, cela signifie que 79% environ des dettes financières sont couvertes à un taux d'intérêt fixe.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan, les informations étant fournies par les différents organismes financiers.

VI. CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS CIRCULANTS

	30-06-2008 EUR (x 1.000)	31-12-2007 EUR (x 1.000)
Impôts	1.936	1.592
Créances sur acquéreurs de biens immobiliers	150	8.517
Créances IRS	100	1.969
Acomptes sur acquisition de biens immobiliers	477	464
Autres	733	837
TOTAL	**3.396**	**13.379**

VII. TABLEAU DES DETTES FINANCIERES

EUR (x 1.000)

	Echéance	Solde du 30-06-2008	Durée < 1 ans	Durée 1-5 ans	Durée > 5 ans
Billets de trésorerie	Premiers BT 04/07/2008 - Derniers BT 30/09/2008	135.855	135.855		
Roll-over	31/12/2014	10.000			10.000
	30/09/2015	25.000			25.000
	01/07/2017	25.000			25.000
	30/09/2017	25.000			25.000
Full revolving	31/08/2014	25.000			25.000
	30/09/2016	25.000			25.000
	30/10/2016	25.000			25.000
Dettes de location-financement	30/06/2014	2.041	224	1.128	689
	28/05/2015	1.861	224	1.059	578
	30/06/2015	3.674	476	2.097	1.101
	01/12/2020	22.755	1.294	6.188	15.273
Crédit à terme	01/12/2020	24.425	1.466	8.471	14.488
Crédit d'investissement	30/05/2013	15.000		15.000	
Straight loans	31/12/2008	12.730	12.730		
Dette à long terme relative à la joint-venture WDP Development Roumanie		6.747			6.747
Autres		2.678	2.678		
Crédit d'investissement	15/10/2014	2.035	313	1.253	469
TOTAL		**389.801**	**155.260**	**35.196**	**199.345**

VIII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

- Engagement envers Dexia, KBC et Fortis Banque de ne pas grever les actifs immobilisés belges d'hypothèques ou de sûretés à cet effet (negative pledge).

- Sûretés financières d'un montant de 1,694 million EUR en faveur de l'OVAM.

- WDP a accordé en 2003 à l'ASBL Ligue d'entraide islamique une option d'achat d'un montant de 100.000 EUR sur un entrepôt avec terrains attenants situé à Molenbeek Saint-Jean, Rue Delaunoy 34-36. Le prix de vente a été fixé à 750.000 EUR. L'option arrivait initialement à échéance au 30 juin 2005. Il a été décidé de la prolonger pour une durée indéterminée dans l'attente des attestations environnementales requises. Si l'acheteur exerce l'option, les 100.000 EUR versés seront considérés comme constituant un acompte sur le prix de vente.

IX. FAITS POSTERIEURS A LA DATE DU BILAN

- Dans le cadre du plan stratégique de croissance de WDP, le portefeuille néerlandais a été augmenté en juillet par l'acquisition de deux projets, Veghel et Raamdonksveer, pour 39 millions d'euros. Ils seront financés par un crédit roll-over de 35 millions d'euros, ce qui fait passer le ratio d'endettement (dividende sous fonds propres) de 54,33 à 56,38%.

- Outre cet achat, l'acte de vente du terrain de 15.000 m² situé à Aarschot a été passé au début juillet 2008. Au 30-06-2008, le terrain, d'un prix d'achat de 1,3 million d'euros, n'était pas encore inclus dans le portefeuille.

- Pour davantage d'informations concernant ces acquisitions, se référer également aux communiqués de presse à l'adresse **www.wdp.be**.

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008
Rapport du commissaire

Rapport de revue limitée sur l'information financière consolidée semestrielle pour le semestre clôturé le 30 juin 2008

Au Conseil d'Administration,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les « informations financières intermédiaires ») de WAREHOUSES DE PAUW SCA (la « société ») et ses filiales (conjointement le « groupe ») pour le semestre clôturé au 30 juin 2008. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration.
Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 - Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2008 ne sont pas établies conformément à IAS 34 - Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, 21 augustus 2008

Le Commissaire

Chiffres semestriels consolidés résumés du premier semestre 2008

Déclaration du management

Conformément à l'article 13 §2 de l'A.R. du 14 novembre 2007, la SA De Pauw, gérant, représentée de manière permanente par Tony De Pauw, déclare qu'à sa connaissance,

- les états financiers intermédiaires condensés, établis sur la base des principes d'information financière conformes aux IFRS et conformément à la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire" telle qu'approuvée au sein de l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Warehouses De Pauw et des entreprises comprises dans la consolidation.

- le rapport d'activités intermédiaire présente un tableau fidèle des principaux événements survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les états financiers condensés, des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre parties liées et de leur éventuelle incidence sur les états financiers condensés si ces transactions revêtent une importance significative et n'ont pas été conclues aux conditions normales de marché.

WDP SCA Blakenberg 15 B-1861 Wolvertem
tél. : +32 (0)52 338 400 fax : +32 (0)52 373 405 info@wdp.be **www.wdp.be**
numéro d'entreprise : 0417.199.869