



Halfjaarlijks
financieel
verslag

13

2013



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
Woensdag 21 augustus 2013, 07u00
Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2013

- Het netto courant resultaat over H1 2013 bedraagt 29,4 miljoen euro, wat een stijging per aandeel inhoudt van 6,0%, met name tot 1,93 euro en in lijn met de initieel gestelde verwachtingen.
- WDP bevestigt haar ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2013 van 3,85 euro per aandeel (circa 60 miljoen euro), een stijging met 5% tegenover 2012.
- Investeringsvolume conform het aangekondigde groeiplan 2013-16 met directe acquisities voor circa 70 miljoen euro, projecten in uitvoering voor circa 40 miljoen euro en nieuwe projecten voor een bedrag van circa 70 miljoen euro. Met dit pakket aan investeringen voor circa 180 miljoen euro werd reeds 30% van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.¹

Samenvatting

- Het netto courant resultaat² over H1 2013 bedraagt 29,4 miljoen euro, een stijging met 17,3% in vergelijking met H1 2012 (25,1 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel³ over H1 2013 stijgt met 6,0% tot 1,93 euro, tegenover 1,82 euro in H1 2012. Hiermee zit WDP op schema om de beoogde dividendstijging met 5% tot 3,25 euro per aandeel over 2013 te realiseren.
- WDP bevestigt haar ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2013 van 3,85 euro per aandeel (circa 60 miljoen euro), een stijging met 5% tegenover 2012.
- De bezettingsgraad⁴ bedraagt 97,2% op 30 juni 2013, tegenover 97,3% per 31 december 2012. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,1 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 juni 2013 bedraagt de schulddgraad 56,5% tegenover 56,1% op het einde van 2012. De reële waarde van de portefeuille⁵ bedraagt 1.193,1 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.

¹ Zie persbericht van 13 februari 2013 en het Jaarlijks financieel verslag 2012.

² Het netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat.

³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.198.946 gedurende H1 2013.

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



- De NAV (EPRA)⁶ bedraagt 33,94 euro op 30 juni 2013, tegenover 34,64 euro op 31 december 2012.
- In het kader van het nieuw aangekondigde groeiplan 2013-16, realiseerde WDP gedurende H1 2013 de verwerving van een strategische site te Vilvoorde (Cargovil) en gaf tevens het startschot voor nieuwbouwprojecten in België en Roemenië. Bovendien lanceerde WDP de commercialisering van twee nieuwe toekomstige ontwikkelingsprojecten (WDPort of Ghent en Meerhout).
- Daarnaast kondigt WDP een nieuwe acquisitie en drie nieuwe voorverhuurde projecten aan in Nederland, alsook de lancering van een nieuw grondpark voor zonnepanelen in Roemenië, alles samen goed voor een verdere investering van circa 90 miljoen euro.
- Het totaalpakket aan aangekondigde investeringen in nieuwe acquisities en projecten sinds de start van het jaar komt hierdoor op circa 180 miljoen euro en vormt een mix van investeringen met zowel directe resultaatsimpact als impact op middellange termijn. Heden is hierdoor 30% van de beoogde groei van de portefeuille reeds geïdentificeerd.

⁵ De portefeuillevaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen. Indien de zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 1.125,3 miljoen euro tegenover 1.095,2 miljoen euro eind 2012.

⁶ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2013	1
Samenvatting	1
1. Risicofactoren	4
2. Tussentijds beheerverslag	5
2.1. <i>Geconsolideerde kerncijfers</i>	5
2.2. <i>Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2013</i>	6
2.3. <i>Transacties en verwezenlijkingen</i>	12
2.4. <i>Beheer van financiële middelen</i>	17
2.5. <i>Vooruitzichten</i>	21
3. Aandelen en obligaties	22
3.1. <i>Het aandeel WDP</i>	22
3.2. <i>De obligaties</i>	23
3.3. <i>Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming</i>	23
3.4. <i>Financiële agenda</i>	24
4. Vastgoedverslag	25
4.1. <i>Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille</i>	25
4.2. <i>Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië</i>	30
4.3. <i>Conclusies van de vastgoeddeskundigen</i>	32
5. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2013	34
5.1. <i>Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening per 30 juni 2013</i>	34
5.2. <i>Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat</i>	35
5.3. <i>Componenten van het nettoresultaat</i>	35
5.4. <i>Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2013</i>	36
5.5. <i>Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht</i>	37
5.6. <i>Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen</i>	38
5.7. <i>Toelichtingen</i>	39
6. Verslag van de commissaris	53
7. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	54

1. Risicofactoren

Wie investeert in vastgoed, is op zoek naar zekerheid. Daarom is de strategie van WDP erop gericht de beleggers stabiliteit te garanderen, zowel qua dividend als qua inkomsten op lange termijn. Het management en de Raad van Bestuur van WDP zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van een vastgoedportefeuille en trachten deze optimaal te beheren en zoveel mogelijk uit te schakelen.

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen de geldigheid van de risico's waarmee de onderneming kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het *Jaarlijks financieel verslag 2012* dat kan worden geraadpleegd via www.wdp.be.



2. Tussentijds beheerverslag

2.1. Geconsolideerde kerncijfers

KERNCIJFERS		
OPERATIONEEL		
	30/06/2013	31/12/2012
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1.193,1	1.163,1
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,2	8,2
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	7,5	7,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in j)	7,1	7,2
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,2	97,3
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	2,0	2,3
Operationele marge ⁶ (in %)	91,6	91,3
FINANCIËEL		
	30/06/2013	31/12/2012
Schuldgraad ⁷ (in %)	56,5	56,1
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	3,8	3,4
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,58	3,63
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	2,7	2,7
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	3,5	3,6
Hedge ratio ⁹ (in %)	80	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹⁰ (in j)	5,6	5,8
RESULTAAT (in miljoen euro)		
	30/06/2013	30/06/2012
Vastgoedresultaat	43,6	38,8
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	40,0	35,4
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-10,4	-10,1
Netto courant resultaat	29,4	25,1
Resultaat op de portefeuille	3,5	0,6
IAS 39-resultaat	15,0	-11,9
Nettoresultaat	47,9	13,7
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)		
	30/06/2013	30/06/2012
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2,11}	1,93	1,82
Resultaat op de portefeuille	0,23	0,04
IAS 39-resultaat	0,98	-0,86
Nettoresultaat	3,15	1,00
NAV (IFRS) ¹¹	30,36	27,93
NAV (EPRA) ^{2,11}	33,94	32,52
NNNAV (EPRA) ²	30,34	27,93

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 operationele marge of bedrijfsmarge, bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

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

⁸ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leaseings 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 schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

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

2.2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2013

Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over de eerste jaarhelft 2013 bedraagt 29,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 17,3% tegenover het resultaat van 25,1 miljoen euro over dezelfde periode in 2012. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 1,93 euro, een stijging van 6,0% tegenover 1,82 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode⁷. Met dit resultaat presteert WDP conform de initieel gestelde verwachtingen voor 2013.⁸

Deze stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2012 en 2013. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Wanneer rekening gehouden wordt met de verwatering door de nieuw uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend, komt het netto courant resultaat over de eerste jaarhelft van 2013 op 1,88 euro per aandeel⁹ (een stijging van 6,8% tegenover 1,76 euro gedurende dezelfde periode in 2012).

Dit alles zou moeten toelaten om het dividend te laten stijgen met 5% tot 3,25 euro bruto per aandeel over het boekjaar 2013 (betaalbaar in 2014).

⁷ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste jaarhelft van 2013 bedraagt 15.198.946, rekening houdende met de creatie van 573.596 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

⁸ Zie persbericht van 13 februari 2013 en het Jaarlijks financieel verslag 2012.

⁹ Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen over de eerste jaarhelft van 2013 bedraagt 15.655.288.

**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening over het eerste semester van 2013
(analytisch schema)**

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	30/06/2013	30/06/2012
<i>(in euro x 1.000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	40.496	35.844
Opbrengsten van zonne-energie	3.244	3.238
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-111	-279
Vastgoedresultaat	43.629	38.803
Vastgoedkosten	-1.288	-1.011
Algemene kosten van de vennootschap	-2.364	-2.433
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	39.977	35.359
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-10.377	-10.131
Belastingen op netto courant resultaat	-25	-143
Latente belastingen op netto courant resultaat	-200	-30
NETTO COURANT RESULTAAT	29.375	25.055
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	2.752	542
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	666	-1
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	124	12
Resultaat op de portefeuille	3.541	553
IAS 39-RESULTAAT		
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	14.961	-11.879
IAS 39-resultaat	14.961	-11.879
NETTORESULTAAT	47.878	13.729

* 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	30/06/2013	30/06/2012
<i>(in euro)</i>		
Netto courant resultaat / aandeel*	1,93	1,82
Resultaat op de portefeuille / aandeel*	0,23	0,04
IAS 39-resultaat / aandeel*	0,98	-0,86
Nettoresultaat / aandeel*	3,15	1,00
Netto courant resultaat / aandeel**	1,88	1,76
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.198.946	13.744.468
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.655.288	14.260.534

* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 43,6 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2013, een stijging met 12,4% tegenover dezelfde periode vorig jaar (38,8 miljoen euro). De stijging komt onder andere tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2012 en 2013 in de Benelux. Anderzijds is deze stijging ook het gevolg van interne groei door een consistent hoge bezettingsgraad en de indexatie van de huurinkomsten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar gestegen met 2,0%¹⁰. Het vastgoedresultaat omvat tevens 3,2 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 3,2 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar).

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 40,0 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2013, een stijging met 13,1% tegenover dezelfde periode vorig jaar (35,4 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 3,7 miljoen euro over het eerste semester, een stijging met 0,2 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2012. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de bedrijfsmarge¹¹ over het eerste semester van 2013 91,6% bedraagt – in lijn met dezelfde periode in 2012 (91,1%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -10,4 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2013, een toename tegenover vorig jaar (-10,1 miljoen euro) met inbegrip van de inkomsten uit de Tsjechische activa die in 2013 tot en met de effectieve verkoop op 20 juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen. De totale financiële schulden bedragen 685 miljoen euro op

¹⁰ Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

¹¹ De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

30 juni 2013 ten opzichte van 660 miljoen euro op het einde van 2012. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% in het eerste semester van 2013 tegenover 3,7% over dezelfde periode in 2012.

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het eerste semester van 2013 bedraagt +3,5 miljoen euro of +0,23 euro per aandeel¹². Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +0,6 miljoen euro of +0,04 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2013: België (-0,3 miljoen euro), Nederland (+3,7 miljoen euro), Frankrijk (+0,2 miljoen euro), Tsjechië (+0,7 miljoen euro)¹³ en Roemenië (-0,8 miljoen euro).

IAS 39-resultaat¹⁴

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt +15,0 miljoen euro of +0,98 per aandeel in de loop van het eerste semester van 2013 (tegenover -11,9 miljoen euro of -0,86 per aandeel in 2012). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 30 juni 2013 als gevolg van een stijging van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2013.

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

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het nettoresultaat in de eerste jaarihelft van 2013 van 47,9 miljoen euro (in vergelijking met de eerste jaarihelft van 2012 waar dit 13,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 47,9 miljoen euro en het netto courant resultaat van 29,4 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat) en de positieve waardeschommeling van de portefeuille.

¹² Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.198.946 over de eerste jaarihelft van 2013.

¹³ De Tsjechische portefeuille werd verkocht aan fair value. De meerwaarde betreft de terugname van een uitgestelde belastinglatentie.

¹⁴ De impact van IAS 39 (non-cash item) wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M)-waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2013

GECONSOLIDEERDE BALANS	30/06/2013	31/12/2012
<i>(in euro x 1.000)</i>		
Vaste activa	1.204.382	1.146.822
Immateriële vaste activa	162	213
Vastgoedbeleggingen	1.115.584	1.060.615
Andere materiële vaste activa	68.568	69.018
Financiële vaste activa	11.391	11.396
Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.678	5.580
Vlottende activa	31.537	49.603
Activa bestemd voor verkoop	9.708	34.564
Handelsvorderingen	10.171	8.393
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.119	2.458
Kas en kasequivalenten	3.724	1.801
Overlopende rekeningen	3.815	2.388
TOTAAL ACTIVA	1.235.920	1.196.425
Eigen vermogen	475.234	450.181
Kapitaal	121.952	117.349
Uitgiftepremies	159.221	138.428
Reserves	146.183	159.078
Nettoresultaat van het boekjaar	47.878	35.326
Verplichtingen	760.685	746.244
Langlopende verplichtingen	574.544	554.473
Vorzieningen	1.067	1.071
Langlopende financiële schulden	518.130	481.446
Andere langlopende financiële verplichtingen	55.116	69.838
Uitgestelde belastingverplichtingen	231	2.118
Kortlopende verplichtingen	186.142	191.771
Kortlopende financiële schulden	166.863	178.418
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12.373	10.274
Andere kortlopende verplichtingen	971	1.178
Overlopende rekeningen	5.935	1.901
TOTAAL PASSIVA	1.235.920	1.196.425



KERNRATIO'S	30/06/2013	31/12/2012
<i>(in euro)</i>		
NAV (EPRA) ^{*/**}	33,94	34,64
NAV (IFRS)* / aandeel	30,36	29,85
NNNAV (EPRA)**	30,34	29,85
Koers van het aandeel	48,65	47,24
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	43,3%	36,4%
<i>(in euro x 1.000)</i>		
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	1.193.074	1.163.088
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	697.947	670.686
Balanstotaal	1.235.920	1.196.425
Schuldgraad***	56,5%	56,1%

* NAV = Net Asset Value of Intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

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

*** Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁵) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40 op 30 juni 2013, 1.125,3 miljoen euro tegenover 1.095,2 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*, zie tevens hoofdstuk 2.3. *Tussentijds beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹⁶, stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.193,1 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.

Deze waarde van 1.193,1 miljoen euro omvat voor 1.072,3 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*). Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de acquisitie van de site te Vilvoorde (Cargovil) en in mindere mate aan de uitvoering van de (100% voorverhuurde) projecten, tevens met in achtnaam van de verkoop van de Tsjechische portefeuille¹⁷. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 16,0 miljoen euro met onder meer projecten op de sites te Londerzeel (2), Aalst, Nijvel en Zwijndrecht in België en te Brasov in Roemenië. Daarnaast zijn er de grondreserves, onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 37,0 miljoen euro. De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 juni 2013 gewaardeerd tegen een fair value van 67,8 miljoen euro, met inbegrip van de in uitvoering zijnde projecten te Sarulesti en Fundulea in Roemenië (zie ook 2.3.

¹⁵ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (www.beama.be).

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

¹⁷ De closing van de transactie vond plaats op 20 juni 2013. Zie ook persbericht van 13 november 2012.

Tansacties en verwezenlijkingen - Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen)¹⁸. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) bedroeg 475,2 miljoen euro per 30 juni 2013, ten opzichte van 450,2 miljoen euro eind 2012. Deze stijging is voornamelijk gedreven door de winstgeneratie in de eerste jaarhelft en met inbegrip van de uitkering van het dividend over het boekjaar 2012 (waarbij 72% van de aandeelhouders koos voor een inbreng van de dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen). Het eigen vermogen van de groep, abstractie makend van de (negatieve) mark-to-market (M-t-M)-waarde van de afgesloten rente-indekkingen (conform IAS 39), bedraagt 530,7 miljoen euro per 30 juni 2013.

Intrinsieke waarde

De NAV (EPRA) bedraagt 33,94 euro per 30 juni 2013. Dit betekent een daling van 0,70 euro tegenover de NAV (EPRA) op 31 december 2012 van 34,64 euro als gevolg van de dividenduitkering over het boekjaar 2012. De NAV (IFRS) bedraagt op 30 juni 2013 30,36 euro per aandeel tegenover 29,85 euro op 31 december 2012.

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in de eerste jaarhelft van 2013 gestegen van 659,9 miljoen euro op 31 december 2012 tot 685,0 miljoen euro per eind juni 2013, mede als gevolg van de dividenduitkering. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010, stegen van 670,7 miljoen euro naar 697,9 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.196,4 miljoen tot 1.235,9 miljoen euro. De schuldgraad evolueerde tijdens de loop van het eerste semester van 2013 tot 56,5% per 30 juni 2013, in vergelijking met 56,1% per eind december 2012.

2.3. Transacties en verwezenlijkingen

Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet gedurende de eerste jaarhelft van 2013 het hoge niveau van bezettingsgraad (97,3% op het einde van 2012) te handhaven. Bovendien kon WDP een mooie verlenging (met circa vier jaar) van de huurcontracten van de DHL Express-panden – deel uitmakend van de overgenomen Wereldhave-portefeuille in 2011 – in Nederland realiseren. Op 30 juni 2013 bereikt de portefeuille

¹⁸ Deze projecten werden opgenomen aan kostprijs.

immers een bezettingsgraad van 97,2%. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 13% van de huurcontracten die in 2013 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen reeds meer dan 90% verlengd worden (tegenover 70% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

Nieuwe aankopen

België

Vilvoorde, Havendoklaan 18: een bestaande logistieke site van circa 75.000 m² in de strategisch gelegen industriezone Cargovil te Vilvoorde met een globale investeringswaarde van circa 46 miljoen euro. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen circa 3,7 miljoen euro, wat neerkomt op een initieel brutohuurrendement van 8,0%. Deze site, bestaande uit dertien hallen op een perceel van circa 145.000 m², is volledig verhuurd aan Carrefour die er de logistiek voor haar non-food activiteiten organiseert. De Cargovil-zone geniet een uitstekende ligging dankzij de goede ontsluitingsmogelijkheden; de naastliggende containerterminal, het kanaal, de snelwegen en de luchthaven van Brussels Airport onderstrepen het multimodale karakter van deze locatie.¹⁹

Nederland

Alphen aan de Rijn, Onnesweg 3: eind mei 2013 realiseerde WDP de aankoop van een kleiner beschikbaar pand in de bedrijvzone in Alphen aan de Rijn (waar WDP reeds twee panden in portefeuille heeft), voor een bedrag van 1,6 miljoen euro. WDP werkt momenteel aan de commercialisatie van het pand.

Projecten die in de eerste helft van 2013 werden afgewerkt

Londerzeel, Nijverheidsstraat 15: lichte renovatie naar een aangepast industrieel complex voor Crown-Baele die einde eerste kwartaal 2013 werd afgerond. Crown-Baele gaat hiervoor een engagement van negen jaar vast aan.²⁰

Bornem, Rijksweg 19: de vrijstaande kantoorruimte, tesamen met een gekoelde magazijnruimte op de benedenverdieping, werd eind juni 2013 opgeleverd voor Davigel.²⁰

¹⁹ Zie persbericht van 10 juni 2013.

²⁰ Zie persbericht van 25 maart 2013.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring

België

Londerzeel, Weversstraat 2: na afbraak en sanering van de oude site, is gestart met de ontwikkeling van een tailor made magazijn van 14.500 m² met zichtlocatie langs de A12 voor Colfridis. De oplevering is voorzien voor het eerste kwartaal van 2014.²⁰

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13: herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 20.000 palletplaatsen voor Lantmännen Unibake, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2015.²⁰

Aalst, Tragel 47: de bestaande site van Tech Data wordt met 3.000 m² uitgebreid (voorziene oplevering: Q4 2013), waardoor de activiteiten en de groei van de groep op deze site verder mogelijk gemaakt worden. De huurovereenkomst werd hiermee tevens verlengd en de jarenlange samenwerking succesvol bevestigd.

Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10: op maat van huurder GLS werd gestart met de bouw van een cross-dock magazijn van 4.000 m² met een voorziene oplevering eind 2013. GLS tekende hiervoor een contract van negen jaar vast.

Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12: in de Antwerpse haven – tussen Kennedy- en Liefkenshoektunnel –, realiseert WDP een uitbreidingspotentieel van 20.000 m² voor Van Moer Group. De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van dit jaar.

Gent, Vasco Da Gamalaan: WDP plant, in samenwerking met de Haven van Gent, de ontwikkeling van een Europees logistiek platform aan het Kluizendok in de Gentse haven. Het *WDPort of Ghent Logistic Park* kan, behalve zijn ligging, bogen op uitzonderlijke multimodale troeven – uniek in Vlaanderen –, gezien de combinatie van zee- en binnenvaart, spoorlijnen, containerterminal en vervoer via de weg. WDP voorziet een gefaseerde ontwikkeling tot circa 180.000 m² op een terrein van 30 ha vanaf midden 2014, in functie van de voorverhuringen.

Meerhout, Nikelaan 1: WDP werkt samen met BCTN voor de verdere ontwikkeling van de trimodale terminal van Meerhout: er is de strategische zichtlocatie langs de E313, de onmiddellijke nabijheid van de grootste inland containerterminal in België, de uitstekende spoorverbinding en de waterverbinding via het Albertkanaal. WDP voorziet er de ontwikkeling op maat van de klant van een magazijn van circa 23.000 m² op basis van voorverhuringen.

Roemenië

Brasov: nadat WDP, via WDP Development RO²¹, een huurovereenkomst voor een lange termijn partnership van tien jaar heeft afgesloten met Inter Cars SA, onderdeel van de Poolse groep en een belangrijke speler in de distributie van auto- en vrachtwagenonderdelen voor Oost-Europa, is op de

²¹ WDP Development RO is een 51-49 joint operation met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

beschikbare grond te Brasov gestart met de bouw van een magazijn van 5.000 m² waar op het dak tevens zonnepanelen zullen worden geïnstalleerd. De oplevering van dit project is voorzien voor het laatste kwartaal van dit jaar. Meteen de start van een tweede semi-industrieel en logistiek WDP-park in Roemenië, na de reeds in gebruik genomen gebouwen op de WDP-site van Oarja.

Verkopen

Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10: terrein van 22.000 m² dat, in het kader van het combinatieproject, werd verkocht aan GLS (zie ook *Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring*).

WDP CZ: eind juni 2013 vond de closing plaats van de verkoop van 100% van de aandelen van de Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. De transactie behelsde een totale waarde van de Tsjechische vastgoedportefeuille van circa 25 miljoen euro.²²

WDP bezit momenteel 9,7 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop*. Het betreft vier sites te Aalst (3) en Wieze (1) die zullen verkocht worden in de tweede jaarhelft van 2013.

Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen

WDP's ambitie om te evolueren naar CO₂-neutraliteit, werd kracht bijgezet door de opstart van de installatie van een grondpark met zonnepanelen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 6,0 MWp op de bestaande WDP-site te Sarulesti (Roemenië) in mei 2013.

Bovendien werd in juni 2013 het startschot gegeven voor de realisatie een tweede grondpark, eveneens op een beschikbare WDP-site, namelijk te Fundulea (Roemenië). Het totaal vermogen van deze site zal 7,4 MWp bedragen.

Na het eerste zonnepanelenproject op het dak van het warehouse in Oarja, vormen deze twee nieuwe groene energieprojecten een volgende stap in de verdere uitbouw van de portefeuille van WDP Development RO²³.

Na oplevering van deze zonneparken, bereikt WDP een totaal geïnstalleerd vermogen van circa 30 MWp aan groene energie via zonnepanelen die zijn geïnstalleerd op meer dan dertig sites in België en Roemenië.²⁴

²² Een deel van de koopprijs, namelijk een bedrag van 6 miljoen euro, zal voldaan worden via een uitgestelde betaling. Zie ook het persbericht van 13 november 2012.

²³ WDP Development RO is een 51-49 joint operation met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

²⁴ Op basis van 100% van de investering.

Feiten na balansdatum

Nederland

Zaltbommel, Heksekamp 7-9: een nieuw distributiecentrum, volledig verhuurd aan Oriental Merchant, marktleider in de invoer en distributie van Aziatische voedingsproducten. Het pand werd overgenomen²⁵ van eigenaar Certitudo dat samen met WDP de ontwikkeling van het aanpalend terrein bekijkt. Het investeringsbedrag bedraagt 7,6 miljoen euro met een verwacht rendement van circa 8%.

Venray, Newtonstraat 8: in Venray kocht WDP begin augustus 2013 een gloednieuwe logistieke site, verhuurd op basis van een langetermijn huurcontract van 15 jaar vast van een Nederlandse professionele vastgoedspeler voor een bedrag van 9,1 miljoen euro, wat overeenstemt met een initieel brutohuurrendement van circa 8%. De site wordt integraal verhuurd aan Sligro Food Group.

Nieuwbouwprojecten in Nederland: WDP kon tijdens de zomermaanden tevens principeovereenkomsten tekenen met verschillende kwaliteitshuurders omtrent de nieuwbouw op nieuw aan te kopen gronden van drie distributiecentra die zullen verhuurd worden op lange termijn. De projecten behelzen een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 80.000 m² met een globale investering van circa 70 miljoen euro. De projecten zullen voldoen aan de strengste vereisten inzake duurzame constructie en zullen BREEAM gecertificeerd worden met het streefdoel van een *Very Good*-rating. Deze projecten zijn momenteel nog onderhevig aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. WDP zal verdere details verstrekken wanneer de projecten finaal geconcretiseerd zijn.

²⁵ De transfer van de eigendom vond plaats op 2 juli 2013.

2.4. Beheer van financiële middelen

Financiële kerncijfers

FINANCIËLE KERNCIJFERS	30/06/2013	31/12/2012
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	681,3	658,1
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	697,9	670,7
Balanstotaal (in miljoen euro)	1.235,9	1.196,4
Schuldgraad ¹ (in %)	56,5	56,1
Interest Coverage Ratio ² (in x)	3,8	3,4
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,6	3,6
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	2,7	2,7
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	3,5	3,6
Hedge ratio ³ (in %)	80	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in j)	5,6	5,8

¹ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

² Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar financiële lasten te dragen.

³ Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

⁴ Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

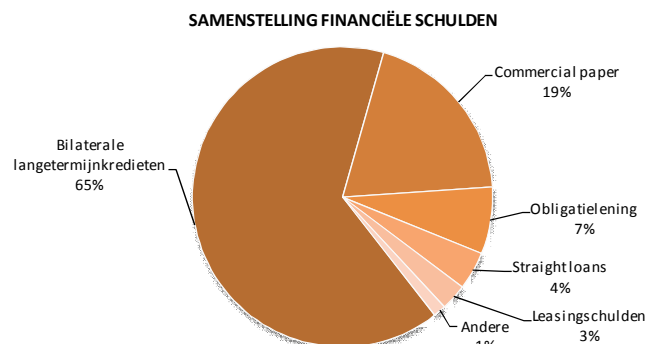
Structuur van de schulden

Samenstelling

Op 30 juni 2013 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 685,0 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 445,3 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn, gespreid over negen banken;
- 133,3 miljoen euro commercial paper;
- 49,6 miljoen euro obligatielening²⁶;
- 19,6 miljoen euro leasingschulden;
- 28,2 miljoen euro straight loans;
- 9,0 miljoen euro andere leningen en vorderingen (waaronder debetbedragen op de rekeningen).

²⁶ Zie persbericht van 14 maart 2013.



Vervaldagen

De financiële schulden vervallen op gespreide wijze voornamelijk in de periode 2013-2020. De schulden die in 2013 vervallen, betreffen hoofdzakelijk het commercial paper²⁷. Er zijn geen vervaldagen van langetermijnschulden in 2013.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2013 bedraagt 2,7 jaar²⁸. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 3,5 jaar²⁹. Eind 2012 was dit respectievelijk 2,7 en 3,6 jaar.

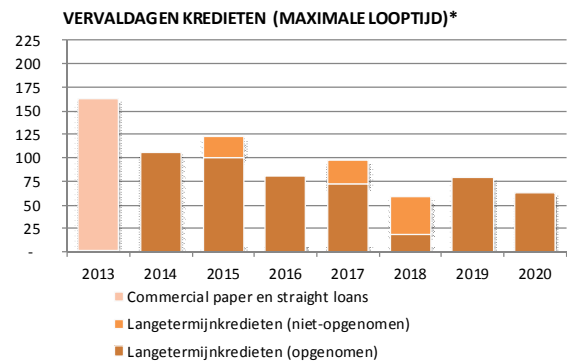
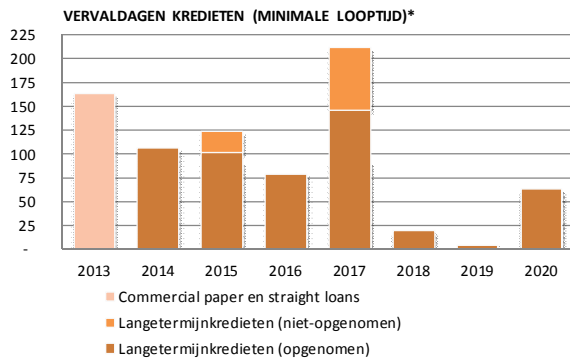
Op 30 juni 2013 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 85 miljoen euro³⁰. Daarnaast kan WDP beschikken over een kortetermijnkredietfaciliteit ter prefinanciering van projecten in Nederland, alsook kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper-programma.

²⁷ Het commercial paper-programma is volledig gedekt door jaarlijks hernieuwde back-up faciliteiten.

²⁸ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma (zie ook voetnoot hierboven).

²⁹ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,0 jaar.

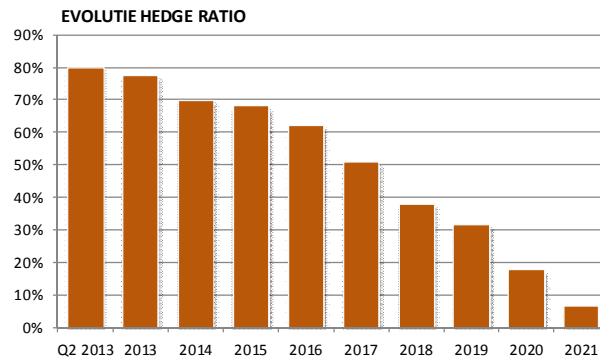
³⁰ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.



* 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.

Indekkingen

Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 547 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,6 jaar, wat een indekkingsgraad impliceert van 80%.



De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,6% voor het eerste semester van 2013, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2012 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 3,6%. De Interest Coverage Ratio³¹ is gelijk aan 3,8x voor de eerste jaarhelft van 2013 tegenover 3,4x voor het volledige boekjaar 2012.

³¹ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividende min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Gedurende de eerste jaarihelft van 2013, versterkte de onderneming haar financiële positie achtereenvolgens als volgt:

- Private plaatsing van obligaties³²
Halverwege maart 2013 realiseerde WDP een succesvolle private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro met vervaldag in 2020 en een jaarlijks brutorendement van 3,82%. De netto-opbrengsten van deze uitgifte ondersteunen WDP in de realisatie van haar groeiplan 2013-16 en in de verdere diversificatie van haar financieringsbronnen. Ze zorgen bovendien voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.
- Keuzedividend ten belope van 25 miljoen euro³³
De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 72% 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 25,4 miljoen euro door middel van de creatie van 573.596 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 44,27 euro.

Financiële risico's

Ook in 2013 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord, en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen. Zie ook *1. Risicofactoren*.

³² Zie persbericht van 14 maart 2013.

³³ Zie persbericht van 24 mei 2013.

2.5. Vooruitzichten

WDP bevestigt haar uitgangspunt van verdere groei, zoals gecommuniceerd bij de start van het jaar, waarbij het investeringspotentieel dat gecreëerd wordt door reeds gerealiseerde en geplande verkopen, het keuzedividend en de bevestigde, onbenutte kredietfaciliteiten aangewend worden voor reeds gerealiseerde en nieuwe acquisities – rekening houdende met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56%.

Op basis van de gerealiseerde winst over de eerste jaarhelft van 2013 en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar 2013, bevestigt WDP haar ambitie van een verwachte stijging van het netto courant resultaat tot 3,85 euro per aandeel (circa 60 miljoen euro). Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend te laten stijgen met 5% tot 3,25 euro bruto per aandeel.³⁴

In 2013 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervalddag, waarvan intussen reeds meer dan 90% kon verlengd worden (tegenover 70% bij de start van het jaar). Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale bezettingsgraad van 96% voor 2013.

³⁴ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

3. Aandelen en obligaties

3.1. Het aandeel WDP

Koers en volume

GEGEVENS PER AANDEEL	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	15.655.288	15.081.692	13.638.521
Free float	72%	71%	69%
Marktkapitalisatie (in euro)	761.629.761	712.459.130	505.443.588
Verhandeld aantal aandelen	2.046.019	3.198.319	3.249.196
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	784.277	506.943	474.468
Velociteit*	26%	21%	24%
Beurskoers over het jaar			
hoogste	52,65	47,25	41,95
laagste	43,77	37,02	31,51
slot	48,65	47,24	37,06
NAV (IFRS)** (in euro)	30,36	29,25	29,43
NAV (EPRA)** (in euro)	33,94	34,52	33,24
Uitkeringspercentage	N/R	90%	90%
Netto courant resultaat / aandeel*** (in euro)	1,88	3,45	3,25
Netto courant resultaat / aandeel**** (in euro)	1,93	3,67	3,42
Brutodividend / aandeel (in euro)	N/R	3,11	2,94
Nettodividend / aandeel (in euro)	N/R	2,33	2,32

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

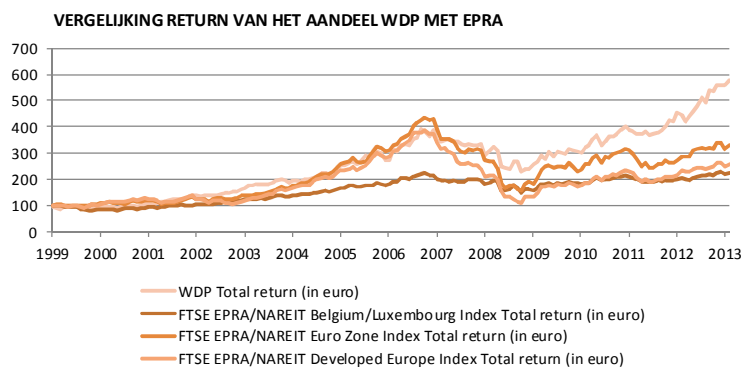
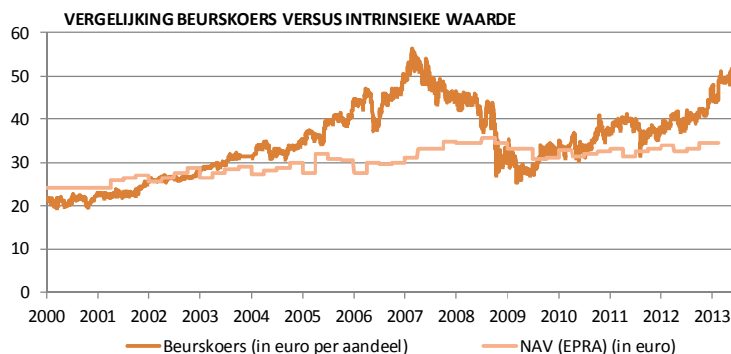
** NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde, nl. het eigen vermogen vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

*** Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

**** Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.



Langetermijn koersevolutie en return



3.2. De obligaties

WDP verrichtte op maandag 11 maart 2013 met succes een private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar met vervaldag op 18 maart 2020, voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro. De obligaties werden uitgegeven aan 99,861%, wat overeenstemde met een vast jaarlijks brutorendement van 3,82%. Per 30 juni 2013 bedroeg de indicatieve koers van de obligaties 98,490%. De obligaties zijn vrij verhandelbaar op NYSE Euronext Brussels.³⁵

3.3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming³⁶

Op 26 oktober 2012 heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapsstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De familie Jos De Pauw bezit momenteel 4.326.215 aandelen WDP van het

³⁵ Er zijn 500 uitstaande obligaties met ISIN code BE0002192582.

³⁶ Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 30 juni 2013. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen tevens geraadpleegd worden op www.wdp.be.

totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De Pauw NV is houder van 1.720 aandelen. Samen houden zij 27,65% van het kapitaal van WDP aan.

De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

De leden van dit Beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, dat voor 100% gecontroleerd wordt door de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA.

Op 30 juni 2013 bedroeg de participatie van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nog steeds meer dan 3%³⁷. WDP ontving tevens een melding van BNP Paribas Investment Partners NV dat zij op 14 juni 2013 een participatie in aandelen WDP aanhield van 3,73%.

3.4. Financiële agenda

FINANCIËLE AGENDA	
06 11 2013	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2013
Week 7 2014	Bekendmaking jaarresultaten 2013
30 04 2014	Algemene Vergadering
06 05 2014	Ex-date dividend 2013
08 05 2014	Record date dividend 2013
TBD ³⁸	Payment date dividend 2013

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

³⁷ De Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (26 oktober 2011) is het moederbedrijf van Belfius NV, die op haar beurt het moederbedrijf is van Dexia Insurance Belgium. Dexia Insurance Belgium is het moederbedrijf van de ondernemingen DELP Invest en Dexia Life en Pensions.

³⁸ Afhankelijk van de beslissing van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder betreffende een eventueel keuzedividend.

4. Vastgoedverslag

4.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

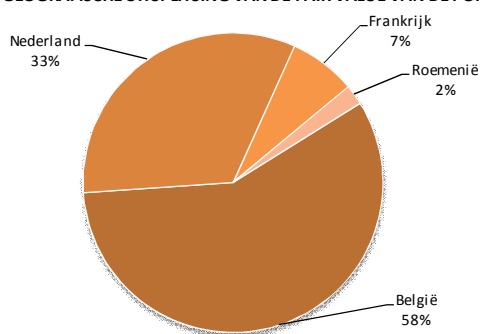
Toestand van de portefeuille op 30 juni 2013

De onafhankelijke schatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value)³⁹ van 1.125,3 miljoen euro op 30 juni 2013. De vergelijkbare waarde eind 2012 bedroeg 1.095,2 miljoen euro.

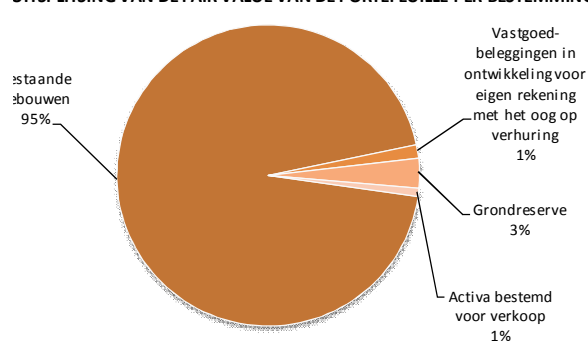
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

FAIR VALUE (in miljoen euro)	<i>België</i>	<i>Nederland</i>	<i>Frankrijk</i>	<i>Roemenië</i>	<i>Totaal</i>
Bestaande gebouwen	612,6	369,1	77,9	4,1	1.063,8
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuuring	13,0	0,0	0,0	3,0	16,0
Grondreserve	15,4	0,0	3,0	17,3	35,8
Activa bestemd voor verkoop	9,7	0,0	0,0	0,0	9,7
Totaal	650,8	369,1	81,0	24,5	1.125,3

GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



³⁹ 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 wordt 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: 5,8%, Frankrijk: 3,2% en Roemenië: 3,0%.



STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND

	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	64	28	8	1	101
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.202.311	667.724	150.113	6.879	2.027.026
Grond (in m ²)	2.454.298	1.012.393	376.174	860.977	4.703.842
Fair value (in miljoen euro)	650,8	369,1	81,0	24,5	1.125,3
% van de totale fair value	58%	33%	7%	0%	98%
% variatie in de fair value gedurende de eerste jaarhelft	0,0%	1,0%	0,3%	-3,8%	0,2%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,0%	1,8%	8,4%	0,0%	3,0%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (in j) ²	5,1	8,8	2,7	8,4	6,3
WDP brutohuurrendement ³	7,8%	8,8%	8,8%	9,3%	8,2%
Effect leegstand	-0,2%	-0,1%	-0,7%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,2%	7,9%	7,7%	9,0%	7,5%

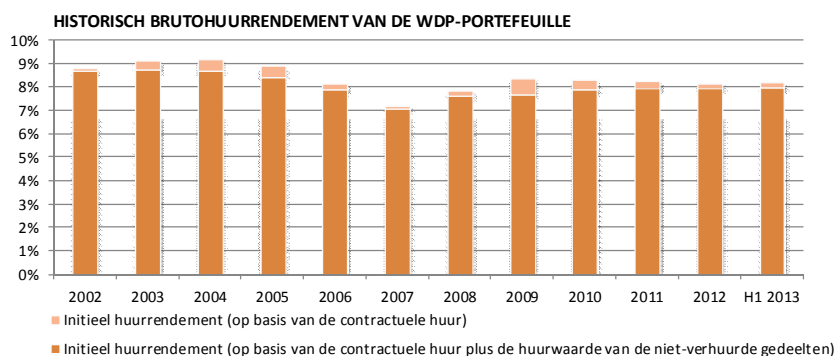
¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

² Exclusief zonnepanelen.

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

Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhelft van 2013

In de eerste jaarhelft van 2013 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 47,7 miljoen euro. Daarnaast werd er 6,2 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Verder werd er voor 1,6 miljoen euro aan vastgoed verkocht.



De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen van 2,7 miljoen euro is te verklaren door de evolutie van de huurinkomsten, onder meer door de indexatie en verlenging van een aantal huurcontracten. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 30 juni 2013 8,2%, stabiel tegenover 8,2% per eind 2012.

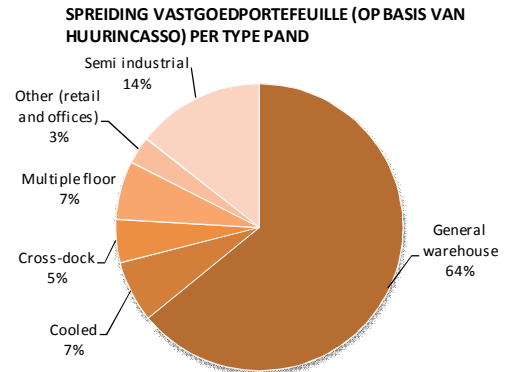
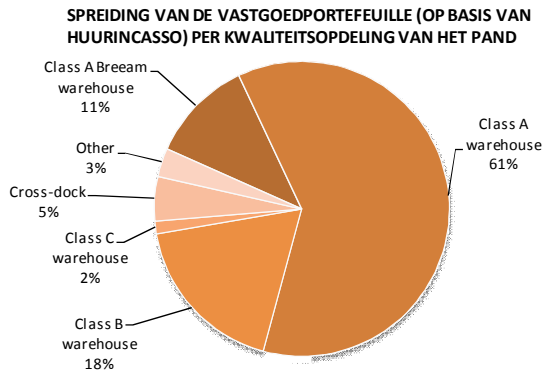
Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 499,0 hectare, waarvan 28,6 hectare in concessie. Het saldo van 470,4 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 385,7 miljoen euro of 31,8% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 80,3 euro/m² exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België en Roemenië.

BESTEMMING PER 30/06/2013	<i>Bebouwde oppervlakte</i>	<i>Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)</i>	<i>Geschatte gemiddelde huurwaarde per m² (in miljoen euro)</i>	<i>% van de totale huurwaarde</i>
Magazijnen	1.626.789	65,5	40,3	79%
Kantoren bij magazijnen	91.950	7,3	79,6	9%
Kantoren	65.672	6,4	98,1	8%
Commerciële ruimten	70.926	1,5	20,9	2%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	171.690	2,2	13,0	3%
Totaal	2.027.026	83,0	40,9	100%

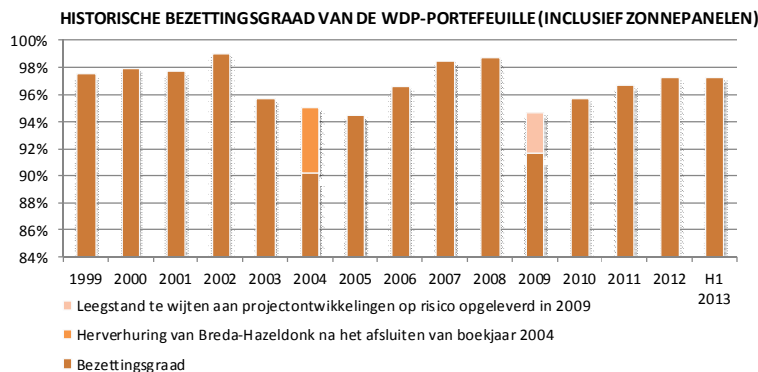
De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 2,0 miljoen m² met een totale geschatte huurwaarde van 83,0 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (78,9%) voor hun rekening, met 1.626.789 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 65,5 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per vierkante meter komt daarmee op 40,3 euro.

De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 157.622 m² of 13,8 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per vierkante meter bedraagt 87,3 euro. De commerciële ruimten beslaan 70.926 m² en vertegenwoordigen 1,5 miljoen euro huur, met een gemiddelde per vierkante meter van 20,9 euro. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 171.690 m² of 2,2 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 13,0 euro/m².

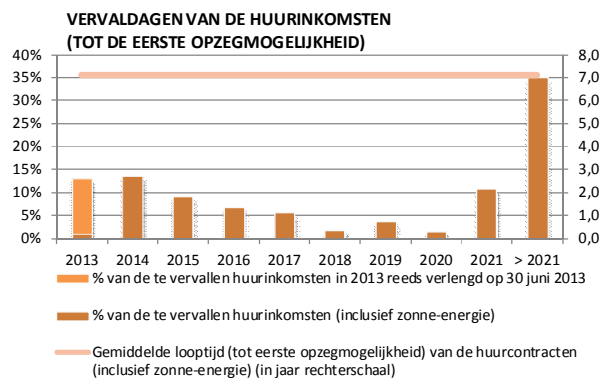


Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,2% per 30 juni 2013, tegenover 97,3% per eind 2012 (inclusief zonnepanelen)⁴⁰. 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.



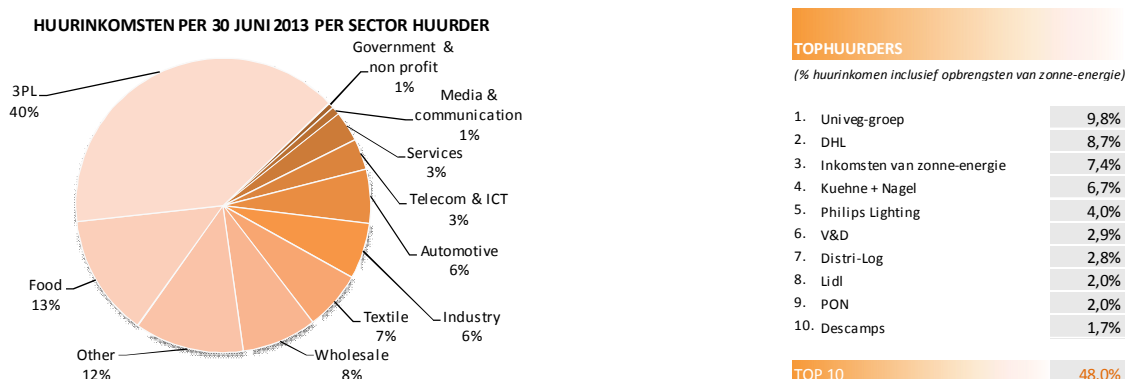
Het uitbouwen van partnerships met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 8,8 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,3 jaar.



⁴⁰ Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 97,0%.

Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 9,4 jaar. Rekening houdend met de eerste opzeggemogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 7,1 jaar.

De belangrijkste huurders zijn: Univeg-groep met een aandeel van 9,8% van het huurincasso, DHL (8,7%), zonne-energie (7,4%), Kuehne + Nagel (6,7%), Philips Lighting (4,0%), V&D (2,9%), Distri-Log (2,8%), Lidl (2,0%), PON (2,0%) en Descamps (1,7%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 48,0%. De top 20 maakt 56,6% uit en de top 50 is goed voor 85,2%.



Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring⁴¹

PROJECTEN IN UITVOERING (VOORVERHUURD)	Verhuurbare		Verwachte	Huurder
	Land	oppervlakte (in m ²)	oplevering	
Londerzeel - Weversstraat 2	België	14.500	1ste kwartaal 2014	Colfridis (100%)
Londerzeel - Nijverheidsstraat 13	België	9.500	3de kwartaal 2015	Lantmännen Unibake (100%)
Aalst - Tragel 47	België	3.000	4de kwartaal 2013	Tech Data (100%)
Nijvel - rue Buisson aux Loups 8-10	België	4.000	4de kwartaal 2013	GLS (100%)
Zwijndrecht - Vitshoekstraat 12	België	20.000	4de kwartaal 2013	Van Moer Group (100%)
Brasov	Roemenië	5.000	4de kwartaal 2013	Inter Cars SA (100%)
Sarulesti	Roemenië	N/R	4de kwartaal 2013	Solar grondpark
Fundulea	Roemenië	N/R	4de kwartaal 2013	Solar grondpark
Totaal		56.000		

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op ruim 40 miljoen euro⁴². WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van 8%.⁴³

⁴¹ Zie ook '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen'.

⁴² Exclusief de nieuwe voorverhuurde projecten in Nederland. Zie ook '2.3. Transacties en verwezenlijkingen - Feiten na balansdatum'.

⁴³ Exclusief de grondparken voor zonnepanelen in Sarulesti en Fundulea.

4.2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië

België

Gedurende het eerste semester van 2013 werd een totaal van ruim 600.000 m² verhuurd, wat overeenkomt met een gezond level aan take-up (vergelijkbaar met Q1). De grote meerderheid hiervan situeert zich op de as Brussel – Antwerpen. De huurprijzen binnen de semi-industriële en logistieke markt bleven stabiel. De logistieke sector weet zich te vrijwaren binnen een moeilijk economisch klimaat.

Het aantal onmiddellijk beschikbare grootschalige, moderne sites blijft beperkt. Het klimaat van lage huurprijzen houdt aan en ook de grondprijzen in België gingen stijgen, met een terughoudendheid in het ontwikkelen op risico tot gevolg. De bouw van een site wordt pas aangevat, nadat het huurcontract is getekend. Gezien het gebrek aan kwaliteitsvolle logistieke gebouwen, zoeken veel huurders – voornamelijk KMO's – hun heil in de aankoop van een eigen pand.

Verwacht wordt dat de huidige situatie in het komende halfjaar aanhoudt. De regio's Antwerpen en Brussel blijven zowel voor investeerders als gebruikers primordiale markten, ondanks het gemis aan direct beschikbare moderne logistieke gebouwen.

Nederland

Hoewel er zich eind 2012 een stijgende vraag voordeed vanuit niet-Europese hoek, bleek deze evolutie geen weerslag te vinden op de binnenlandse markt die eerder traag van start ging. De vraag naar ruimte bleef gering, met uitzondering van huurders met e-commerce activiteiten. Ook bleek er voornamelijk vraag naar kwaliteitsvolle gebouwen op strategische locaties. Opvallend, wanneer dan toch kon worden overgegaan tot het sluiten van een huurcontract, ging dit steeds gepaard met een lange aanlooperperiode van zorgvuldig overwegen alvorens te tekenen.

Ondanks de gradueel stijgende export, voornamelijk door handel met Duitsland en enkele niet-Europese landen, zal de evolutie van de Nederlandse economie beperkt worden door de verminderde binnenlandse activiteiten.

Men verwacht aldus een stabiele markt doorheen 2013, zonder opvallende groei. Zwaartepunt voor zowel investeerder als huurder blijven de moderne, kwaliteitsvolle logistieke gebouwen op toplocaties, waarvan gehoopt wordt dat zij de economische ontwikkeling zullen stuwen.

Frankrijk

De zwakke economie tempert nog steeds de Franse industriële markt. Wellicht zet deze trend zich het ganse jaar door, met een zwakke productie en consumptie tot gevolg. Er wordt gevreesd dat huurders hun ruimtes zullen verlaten, of bestaande contracten zullen worden geheernegotieerd.

In de eerste jaarhelft van 2013 was er een duidelijke daling van de take-up (en dit voor 57% in de logistieke hubs van Rijsel, Lyon, Parijs en Marseille ten opzichte van 76% een jaar tevoren). De

distributie voor retail neemt hierin een dominante rol, evenals activiteiten in functie van e-commerce.

Roemenië

De zwakke import vanuit de eurozone, Roemenië's voornaamste handelspartner, blijft de heropstart van de economie hinderen, hoewel het IMF voor 2013 2% groei verwacht. Huurprijzen en yields bleven ongewijzigd.

De take-up aan industriële gebouwen rond Boekarest bedroeg 65.000 m², voornamelijk gedreven door de huur door Carrefour van 45.000 m². WDP ontwikkelt heden een voorverhuurd magazijn van 5.000 m² te Brasov, voorzien van zonnepanelen.

De Roemeense industriële markt zal zachtjes aan verder aantrekken. Gehoopt wordt dat langetermijn investeerders toch zullen starten met een aantal projecten op risico. Het is duidelijk dat de gebruikers op zoek gaan naar efficiënte locaties, met andere woorden naar gebouwen op maat.

In een recent rapport uitgebracht door Prologis, werd Roemenië in de top 10 geklasseerd van markten met stijgingspotentieel naar 2018 toe.

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

4.3. 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 2013 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 vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro 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 euro 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.

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 2013 1.115.583.606 euro (één miljard honderdvijftien miljoen vijfhonderd drieëntachtig duizend zeshonderd en zes euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

KOEN NEVENS

CEO | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS

Afgevaardigd bestuurder | Stadim

LEOPOLD WILLEMS

Adjunct-directeur van de internationale afdeling taxatie | DTZ Zadelhoff

JEAN-CLAUDE DUBOIS

Président | BNP Paribas Real Estate Valuation France

5. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2013

5.1. Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening per 30 juni 2013

<i>in euro (x 1.000)</i>	<i>toelichting</i>	30/06/2013	30/06/2012
Huuriinkomsten	VI	40.849	36.058
Met verhuur verbonden kosten		-353	-214
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN		40.496	35.844
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		3.380	3.133
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-3.835	-3.728
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		3.587	3.554
VASTGOEDRESULTAAT		43.629	38.803
Technische kosten		-686	-636
Commerciële kosten		-218	-235
Beheerskosten vastgoed		-383	-140
VASTGOEDKOSTEN		-1.288	-1.011
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		42.341	37.792
Algemene kosten van de vennootschap		-2.364	-2.433
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)		39.977	35.359
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		666	-1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	VII	2.752	542
OPERATIONEEL RESULTAAT		43.395	35.900
Financiële inkomsten		1.530	472
Netto interestkosten		-11.821	-10.478
Andere financiële kosten		-86	-125
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		14.961	-11.879
FINANCIËEL RESULTAAT		4.584	-22.010
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		47.979	13.890
BELASTINGEN		-101	-161
NETTORESULTAAT		47.878	13.729
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		47.878	13.729
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN		15.198.946	13.744.468
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)		3,15	1,00
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)		3,15	1,00

* 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.



5.2. Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

<i>in euro (x 1.000)</i>	30/06/2013	30/06/2012
I. NETTORESULTAAT	47.878	13.729
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	-1.381	987
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-1.381	987
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET EERSTE HALFJAAR	46.497	14.716
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	46.497	14.716

5.3. Componenten van het nettoresultaat

	30/06/2013	30/06/2012
<i>(in euro x 1.000)</i>		
Netto courant resultaat	29.375	25.053
Resultaat op de portefeuille*	3.541	555
IAS 39-resultaat	14.961	-11.879
NETTORESULTAAT	47.878	13.729
<i>(in euro per aandeel)**</i>		
Netto courant resultaat	1,93	1,82
Resultaat op de portefeuille*	0,23	0,04
IAS 39-resultaat	0,98	-0,86
NETTORESULTAAT / AANDEEL	3,15	1,00

* Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

5.4. Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2013

<i>in euro (x 1.000)</i>	<i>toelichting</i>	30/06/2013	31/12/2012
Vaste activa		1.204.382	1.146.822
Immateriële vaste activa		162	213
Vastgoedbeleggingen	VII	1.115.584	1.060.615
Andere materiële vaste activa	VII	68.568	69.018
Financiële vaste activa		11.391	11.396
Handelsvorderingen en andere vaste activa		8.678	5.580
Vlottende activa		31.537	49.603
Activa bestemd voor verkoop	VII	9.708	34.564
Handelsvorderingen		10.171	8.393
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		4.119	2.457
Kas en kasequivalenten		3.724	1.801
Overlopende rekeningen		3.815	2.388
TOTAAL ACTIVA		1.235.920	1.196.425
Eigen vermogen		475.234	450.181
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		475.234	450.181
Kapitaal		121.952	117.349
Uitgiftepremies		159.221	138.428
Reserves		146.183	159.078
Nettoresultaat van het boekjaar		47.878	35.326
Verplichtingen		760.685	746.244
I. Langlopende verplichtingen		574.544	554.473
Voorzieningen		1.067	1.071
Langlopende financiële schulden	VIII	518.130	481.446
Andere langlopende financiële verplichtingen		55.116	69.838
Uitgestelde belastingverplichtingen		231	2.118
II. Kortlopende verplichtingen		186.142	191.771
Kortlopende financiële schulden	VIII	166.863	178.418
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		12.373	10.274
Andere kortlopende verplichtingen		971	1.177
Overlopende rekeningen		5.935	1.902
TOTAAL PASSIVA		1.235.920	1.196.425



5.5. Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

<i>in euro (x 1.000)</i>	30/06/2013	30/06/2012
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS	1.801	1.704
NETTO KASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN	47.693	39.325
1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie	46.661	39.311
Winst / verlies uit bedrijfsactiviteiten	58.245	24.579
Winst van het boekjaar	47.878	13.729
Rentelasten	11.399	10.864
Ontvangen rente	-1.082	-157
Winstbelasting	50	143
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-17.932	11.710
Afschrijvingen	345	329
Waardeverminderingen	31	37
Toename (+) / afname (-) in voorzieningen	-4	-11
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.752	-542
Toename (+) / afname (-) in latente belastingen	76	19
Variaties reële waarde financiële derivaten	-14.962	11.879
Meerwaarde op verkopen	-666	-1
Toename (+) / afname (-) in werkkapitaal	6.347	3.022
2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten	1.032	14
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	1.082	157
Betaalde / teruggestorte winstbelasting	-50	-143
NETTO KASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-38.047	-107.731
1. Aankopen	-56.234	-107.731
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-9.010	-105.672
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-46.100	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.124	-2.059
2. Overdrachten	18.187	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedinvesteringen	1.637	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	16.550	0
NETTO KASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIËRINGSACTIVITEITEN	-7.723	68.878
1. Opname van leningen	221.003	110.030
2. Terugbetaling van leningen	-195.874	-12.516
3. Verstrekte financiering aan WDP Development RO	5	22
4. Betaalde rente	-11.399	-10.864
5. Betaalde dividenden*	-21.458	-17.794
NETTO TOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	1.923	472
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS	3.724	2.176

* Het betreft hier enkel de cash-out: in 2012 en 2013 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 73% respectievelijk 72% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.



5.6. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in euro (x 1.000)	1/01/2013	Toewijzing resultaat 2012		Variaties in de reële waarde van zonnepanelen		Kapitaalverhogingen*	Uitgekeerde dividenden	Overige	30/06/2013
		Nettoresultaat van het eerste halfjaar							
Eigen vermogen	450.181	0	47.878	-1.381	25.396	-46.854	15	475.234	
Kapitaal	117.349				4.603			121.952	
Uitgiftepremies	138.428				20.793			159.221	
Reserves	159.078	35.326		-1.381		-46.854	15	146.183	
Nettoresultaat van de periode	35.326	-35.326	47.878					47.878	

* Het betreft hier de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend.

in euro (x 1.000)	1/01/2012	Toewijzing resultaat 2011		Variaties in de reële waarde van zonnepanelen		Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden	Overige	30/06/2012
		Nettoresultaat van het eerste halfjaar							
Eigen vermogen	401.334	0	13.729	987	22.258	-40.052	-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 de periode	29.704	-29.704	13.729					13.729	

5.7. Toelichtingen

I. Algemene informatie over de vennootschap

WDP (Warehouses De Pauw) is een vastgoedbevak en heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 30 juni 2013 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden 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 en in overeenstemming met de IAS 34-norm voor de jaarrekening van de vennootschap per 30 juni 2013 (tussentijdse financiële staten). 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 2013.

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2013 en 2012 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2011 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2012 en 2011.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2013

- IFRS 13 *Waardering tegen reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Overheidsleningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- 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: Realisatie van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRIC 20 *Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2013 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 2013 en daarna.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 39 – *Financiële instrumenten – Vervanging van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 21 – *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De groep verwacht dat bovenstaande nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties geen impact zullen hebben op de jaarrekening, behalve voor:



- de uitgebreide bijlagen vereist door IFRS 12 en IFRS 13; de toepassing van IFRS 13 vanaf 1 januari 2013 geeft aanleiding tot een meer uitgebreide toelichting omtrent de reële waardebeoordeling.



III. Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat

in euro (x 1.000)	Boekjaar 30/06/2013						Totaal
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	
I. Huurinkomsten*	21.562	15.919	3.142	0	225	0	40.849
III. Met verhuur verbonden kosten	-398	44	0	0	0	0	-353
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	21.164	15.964	3.142	0	225	0	40.496
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.933	51	397	0	0	0	3.380
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.094	-276	-454	0	-11	0	-3.835
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**	3.445	53	41	0	48	0	3.587
VASTGOEDRESULTAAT	24.449	15.791	3.126	0	263	0	43.629
IX. Technische kosten	-451	-182	-42	0	-10	0	-686
X. Commerciële kosten	-133	-49	-10	0	-26	0	-218
XII. Beheerskosten vastgoed	-399	18	1	0	-3	0	-383
VASTGOEDKOSTEN**	-984	-213	-51	0	-40	0	-1.288
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.465	15.578	3.075	0	223	0	42.341
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-2.364	-2.364
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	23.465	15.578	3.075	0	223	-2.364	39.977
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	666	0	0	666
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-253	3.696	240	0	-931	0	2.752
OPERATIONEEL RESULTAAT	23.212	19.274	3.315	666	-708	-2.364	43.395

in euro (x 1.000)	Boekjaar 30/06/2012						Totaal
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	
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
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	20.053	11.108	3.189	1.289	205	0	36.844
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.579	68	471	15	0	0	3.133
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.893	-285	-511	-26	-13	0	-3.728
VIII. 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 (VÓÓR 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	729	34	313	-370	-163	0	542
OPERATIONEEL RESULTAAT	23.080	10.945	3.444	854	10	-2.433	35.900

* De opbrengsten van zonne-energie bedroegen in de eerste jaarthelft van 2013 3,244 miljoen euro en in de eerste jaarthelft van 2012 3,238 miljoen euro. Deze opbrengsten werden in de eerste jaarthelft van 2013 gerealiseerd in België (3,196 miljoen euro) en in Roemenië (0,048 miljoen euro) en in de eerste jaarthelft 2012 enkel in België. De opbrengsten van zonne-energie maken deel uit van de rubriek 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

** Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille bedraagt 10% en het maximale risico per site 5%. Zie eveneens '4.1. Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille'.

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de vier (voorheen vijf) geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is, na de verkoop van de Tsjechische portefeuille.⁴⁴ Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, enz. 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.

⁴⁴ Zie '2.3. Transacties en verwezenlijkingen – Verkopen'.



IV. Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten

in euro (x 1.000)	Boekjaar 30/06/2013						Niet-toegewezen bedragen	Totaal
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië			
VASTGOEDBELEGGINGEN	641.045	369.116	80.973	0	24.450	0	1.115.584	
Bestaande gebouwen	612.626	369.116	77.947	0	4.103	0	1.063.792	
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	13.019	0	0	0	3.019	0	16.038	
Grondreserve	15.400	0	3.026	0	17.328	0	35.754	
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	9.708	0	0	0	0	0	9.708	
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	66.637	49	0	0	1.882	0	68.568	
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	687	49	0	0	49	0	785	
Andere: Zonnepanelen*	65.950	0	0	0	1.832	0	67.782	

in euro (x 1.000)	Boekjaar 31/12/2012						Niet-toegewezen bedragen	Totaal
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië			
VASTGOEDBELEGGINGEN	591.049	363.746	80.619	0	25.201	0	1.060.615	
Bestaande gebouwen	572.326	361.571	77.594	0	4.111	0	1.015.602	
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	5.032	2.175	0	0	0	0	7.207	
Grondreserve	13.691	0	3.025	0	21.090	0	37.806	
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	9.663	0	0	24.901	0	0	34.564	
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	68.053	50	0	277	638	0	69.018	
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	721	50	0	277	60	0	1.108	
Andere: Zonnepanelen*	67.332	0	0	0	578	0	67.910	

* De zonnepanelen in België staan aan fair value gewaardeerd conform IAS 16. De PV-projecten in Roemenië staan momenteel gewaardeerd aan kostprijs en betreffen voornamelijk het in uitvoering zijnde grondpark voor zonnepanelen in Sarulesti.



V. Gegevens over de dochterondernemingen

in euro (x 1.000)	Deel van het kapitaal	
	30/06/2013	30/06/2012
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Naam en volledig adres van de zetel		
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland NV – Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland met deelneming in WDP Development NL NV – Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland*	100%	100%
Eurologistik 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België**	100%	
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België**	100%	
WDP CZ SRO - Hvezdova 1716/2b - 140 78 Praag - Tsjechië***		100%
Ondernemingen proportioneel opgenomen in de consolidatie		
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië	51%	51%

* WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.

** Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Leasehold en Eurologistik 1 Freehold, die de rechten hebben op een bestaande logistieke site van circa 75.000 m² in de strategisch gelegen industriezone Cargovil te Vilvoorde verworven voor 46,1 miljoen euro. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen circa 3,7 miljoen euro. In de eerste jaarhelft van 2013 droeg deze site voor 236.000 euro bij tot de huurinkomsten.

*** Op 20 juni 2013 realiseerde WDP de verkoop van 100% van de aandelen in haar Tsjechische dochteronderneming WDP CZ. De transactie omhelsde een totale waarde van de Tsjechische vastgoedportefeuille van 25 miljoen euro. Een deel van de koopprijs zal voldaan worden via een uitgestelde betaling voor een bedrag van 6 miljoen euro. Van 1 januari 2013 tot en met de closing werden de inkomsten uit de Tsjechische activa verwerkt als financieel inkomen.

VI. Overzicht vorderbare geannualiseerde huuropbrengsten (inclusief inkomsten uit zonne-energie)

in euro (x 1.000)	30/06/2013	31/12/2012
Geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)		
waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar	9.990	9.355
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	16.190	18.853
meer dan vijf jaar	66.014	61.163
EINDSALDO	92.194	89.371

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

VII. Vastgoedbeleggingen – mutatietabel⁴⁵

<i>in euro (x 1.000)</i>	2013					<i>Totaal</i>
	<i>België</i>	<i>Nederland</i>	<i>Frankrijk</i>	<i>Tsjechië</i>	<i>Roemenië</i>	
per 01/01	591.049	363.746	80.619	0	25.201	1.060.615
Investerings	5.786	84	113	0	181	6.164
Nieuwe aankopen	46.100	1.590	0	0	0	47.690
Vervreemdingen	-1.637	0	0	0	0	-1.637
Variatie in de reële waarde	-253	3.696	240	0	-931	2.752
per 30/06	641.045	369.116	80.972	0	24.451	1.115.584

<i>in euro (x 1.000)</i>	2012					<i>Totaal</i>
	<i>België</i>	<i>Nederland</i>	<i>Frankrijk</i>	<i>Tsjechië</i>	<i>Roemenië</i>	
per 01/01	564.766	210.160	82.607	25.181	25.375	908.089
Investerings	15.862	14.957	136	84	-23	31.016
Nieuwe aankopen	0	107.937	0	0	0	107.937
Verwervingen vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	11.800	30.680	0	0	0	42.480
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0	0	0	-24.893	0	-24.893
Vervreemdingen	-5.771	0	0	0	0	-5.771
Variatie in de reële waarde	4.392	12	-2.124	-372	-151	1.757
per 31/12	591.049	363.746	80.619	0	25.201	1.060.615

Voor gebeurtenissen na het einde van de periode, zie 2.3. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum.*

⁴⁵ *Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.*



VIII. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Commercial paper	133.291	145.438	133.291	145.438				
Straight loans	28.251	27.598	28.251	27.598				
Roll-over kredieten	2.172	2.128	2.172	2.128				
Leasingschulden	3.142	3.232	3.142	3.232				
Overige	7	22	7	22				
Kortlopende financiële schulden	166.863	178.418	166.863	178.418	0	0	0	0
Roll-over kredieten	443.092	454.488			422.108	432.367	20.984	22.121
Obligatielening	49.553						49.553	
Leasingschulden	16.435	18.109			10.772	11.566	5.663	6.543
Overige	9.050	8.849					9.050	8.849
Langlopende financiële schulden	518.130	481.446	0	0	432.880	443.933	85.250	37.513
TOTAAL	684.993	659.864	166.863	178.418	432.880	443.933	85.250	37.513

Voor verdere info verwijzen wij naar 2.4. *Tussentijds beheerverslag – Beheer van financiële middelen.*

IX. Financiële instrumenten

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Reële waarde van financiële instrumenten die tegen geamortiseerde kostprijs in de balans worden geboekt:

FINANCIËLE VASTE ACTIVA (in euro x 1.000)	30/06/2013	
	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
Leningen en vorderingen	11.391	11.391
Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.678	8.678
Handelsvorderingen	10.171	10.171
Kas en kasequivalenten	3.724	3.724
TOTAAL	33.964	33.964

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN <i>(in euro x 1.000)</i>	30/06/2013	
	<i>Geamortiseerde kostprijs</i>	<i>Reële waarde</i>
Commercial paper	133.291	133.291
Obligatielening	49.553	49.245
Bankschuld	473.515	473.515
Leasingschuld	19.577	19.577
Overige financiële schulden	9.058	9.058
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.935	5.935
TOTAAL	690.929	690.621

De reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen wordt gewaardeerd tegen de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatielening waarvan de reële waarde wordt bepaald door een indicatieve prijs zoals aangegeven door de broker, aangezien deze niet frequent verhandeld wordt (niveau 2). Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Financiële instrumenten aan reële waarde

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op zijn financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van het netto courant resultaat (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen gebeurt centraal via een *macro hedging* beleid. De groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (*trading*). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IAS 39. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7. De details en waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkinginstrumenten zijn als volgt:



CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS	Level	Notioneel	Rentevoet	Looptijd	30/06/2013	30/06/2013
		bedrag (in euro x 1.000)	(in %)	(in j)	Activa	Verplichtingen
IRS	2	400.273	3,36%	5,8	0	44.382
IRS (callable)	2	86.000	3,62%	3,8	0	9.190
Floor KI / Cap KO	2	10.000	4,50%	5,5	0	1.933
TOTAAL		496.273	3,45%	5,4	0	55.505

X. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

<i>in euro (x 1.000)</i>	30/06/2013	31/12/2012
Langlopende en kortlopende verplichtingen	760.685	746.244
Uit te sluiten:		
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	-1.067	-1.071
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-55.116	-69.838
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	-231	-2.118
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	-389	-628
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	-5.935	-1.902
Totale schuldenlast	A 697.947	670.687
Totaal activa	B 1.235.920	1.196.425
Schuldratio	A/B 56,47%	56,06%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Naar aanleiding van artikel 54 van het KB met betrekking tot de vastgoedbevak 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.

Evolutie schuldgraad

Gedurende de eerste jaarthelft van 2013 is de geconsolideerde schuldgraad van WDP quasi gelijk gebleven met 56,5% per 30 juni 2013 tegenover 56,1% per 31 december 2012. Dit is met in achtname van een totaal investeringsvolume van circa 50 miljoen euro, maar tevens rekening houdende met het succes van het keuzedividend waarbij het eigen vermogen werd versterkt met 25 miljoen euro en de verkoop van de Tsjechische activiteiten.

Op basis van de huidige schuldgraad van 56,5% per 30 juni 2013 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 300 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 110 miljoen euro 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 160 miljoen euro of 14% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.125 miljoen euro, 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 in 2011-13 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille.

Voorziene evolutie schuldgraad in 2013

Er wordt beoogd 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 2013 waarschijnlijk evolueren van 56,5% per 30 juni 2013 naar 56,4% per 31 december 2013. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:



- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen.⁴⁶
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2013 van circa 60 miljoen euro, waarvan reeds 29,4 miljoen euro werd gerealiseerd in H1 2013.

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 vastgoed trends, 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.

XI. 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 2013 is deze vergoeding vastgesteld op 1.100.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2013, inclusief de basisvergoedingen en de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de bevak. (Zie eveneens 4.7. *Beheerverslag – Corporate governance en structuren* in het *Jaarlijks financieel verslag 2012*)

XII. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en haar dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2013 voor een totaalbedrag van 6.341.883 euro aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

VOLLEDIG OVERZICHT PER 30/06/2013

(in euro)

Milieu	2.618.530
Huur en concessie	230.680
Financieel	2.707.694
Juridisch	750.000
Services	34.979

⁴⁶ Zie ook '2.3. *Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen*'.

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 euro ten gunste van ING.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland NV ten belope van 125 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van de EIB.

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met financierders⁴⁷:

- Verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee WDP gebruikelijk handelt om de vaste activa niet te belasten met hypotheeken of volmachten daartoe (*negative pledge*).
- WDP heeft de verbintenis aangegaan met de verschillende financierders 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 het *Jaarlijks financieel verslag 2012* 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 financierders verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio⁴⁸ aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau doorgaans 1,5x, behalve voor drie kleine leningen (totaalbedrag van 58 miljoen euro) waarvoor deze 2,0x bedraagt. Voor het eerste semester van 2012 bedraagt deze ratio 3,8x.
- Bij sommige financierders 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 2013 bedraagt deze ratio 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 0,5 miljoen euro.

Per 30 juni 2013 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

XIII. Feiten na balansdatum

Voor de gebeurtenissen na balansdatum, verwijzen we naar 2.3. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum*.

⁴⁷ Onder 'Financierders' wordt verstaan de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de Debt Capital Markets.

⁴⁸ Gedefinieerd als operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

6. Verslag van de commissaris

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013

Aan de statutaire zaakvoerder

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat, geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en selectieve toelichtingen I tot XII (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 2013.

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 tussentijds 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 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 19 augustus 2013

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

DE COMMISSARIS

7. 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 WDP 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.



WDP
warehouses with brains

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
Woensdag 21 augustus 2013, 07u00

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgium

www.wdp.be

investorrelations@wdp.be

Joost Uwents

CEO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.be

Mickael Van den Hauwe

CFO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.be

Image gallery: www.wdp.be/relations/pressmedia

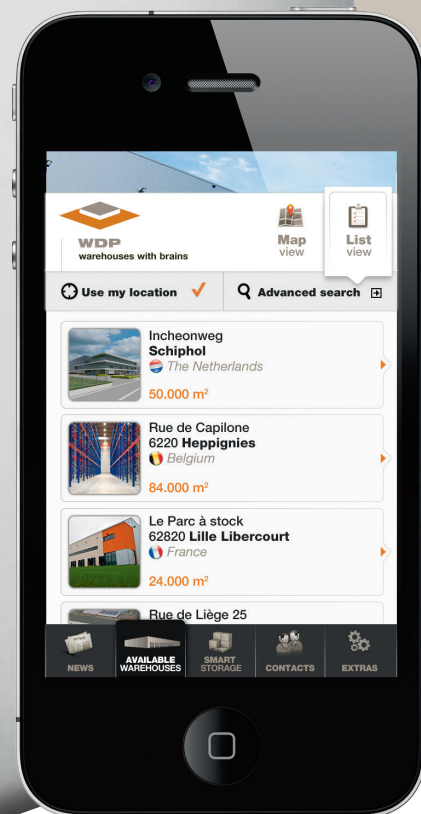
Vastgoedbevak WDP ontwikkelt en investeert in semi-industrieel en logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 2,0 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over meer dan 100 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Frankrijk, Nederland en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.be.

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

Find your
WDP warehouse
on our **MOBILE APP**
mobile.wdp.be



WDP
warehouses with brains



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