WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

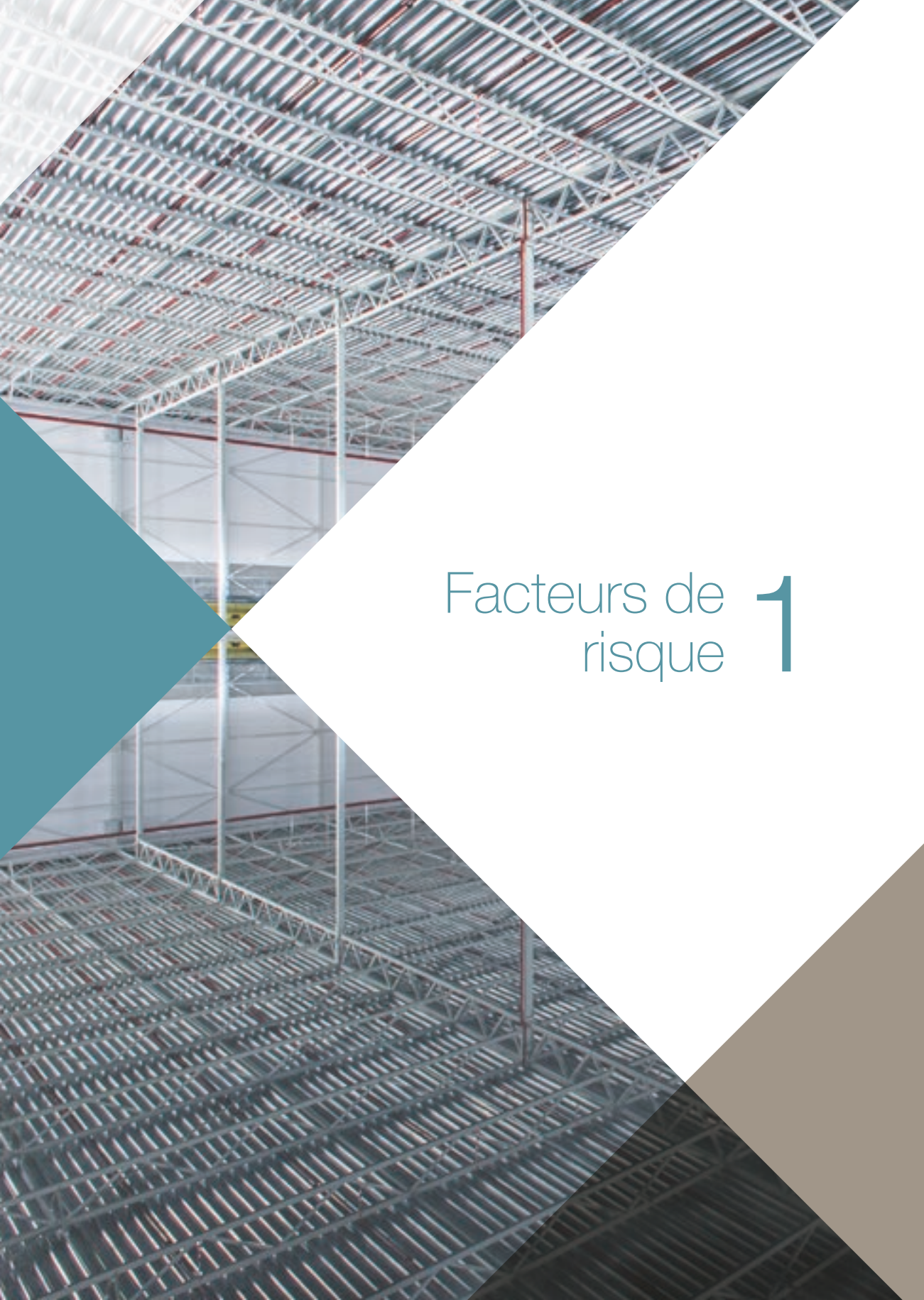
Rapport financier annuel '17

www.wdp.eu

Entrepreneur of the Year®
Onderneming van het Jaar® 2017

Table des matières

1. Facteurs de risque 2
2. Introduction 13
3. Histoire et faits marquants 17
4. Message du président 20
5. Stratégie 24
6. Rapport de gestion 33
   1. Chiffres clés consolidés 34
   2. Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2017 38
   3. Transactions et réalisations 46
   4. Gestion des ressources financières 60
   5. Statistiques EPRA 67
   6. Perspectives 75
   7. Corporate governance 85
7. Actions et obligations 114
   1. L'action 115
   2. Les obligations 118
   3. Actionnariat 118
   4. Agenda financier 119
8. Rapport immobilier 120
   1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé 121
   2. Analyse du marché logistique en Belgique, à Luxembourg, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie 135
   3. Conclusions des experts immobiliers 137
9. Responsabilité sociale 139
   1. Introduction 140
   2. Planet 145
   3. Performances environnementales du portefeuille immobilier 150
   4. Performances environnementales bureaux d'entreprise de WDP 155
   5. People 159
   6. Rapport du commissaire 163
10. Comptes annuels 165
11. Document permanent 251
12. Rapport général concernant le statut de REIT 261
13. Lexique 267



Facteurs de risque 1

La stratégie de WDP vise à instaurer autant que possible une stabilité pour les investisseurs, tant en termes de dividende qu'en termes de revenus à long terme. La direction et le Conseil d'Administration de WDP sont conscients des risques spécifiques inhérents à la gestion d'un portefeuille immobilier et s'attachent à maîtriser ceux-ci et à les limiter autant que faire se peut.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des principaux risques auxquels est exposée l'entreprise, ainsi que de l'impact éventuel de ces risques et de la stratégie qui est mise en œuvre pour modérer cet impact[1].

Les mesures qui sont prises et l'impact chiffré de ces risques sont développés de façon détaillée dans les différents chapitres qui leur sont consacrés dans le rapport financier annuel.

1 La numérotation à côté de *Facteurs d'atténuation et maîtrise* fait référence à *Impact potentiel* dans la colonne adjacente.

Gestion des risques

Risques de marché

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et maîtrise	
Conjoncture économique Dégradation substantielle de la conjoncture économique.	1. Diminution de la demande d'espaces de stockage et de distribution. 2. Hausse de la vacance et/ou baisse des loyers en cas de relocation. 3. Baisse de la juste valeur des immeubles et de la liquidité et, par conséquent, aussi de la NAV. 4. Faillites de locataires.	Baux de location à long terme de 6,2 ans en moyenne[1] (jusqu'à la première échéance).	1/2/3
		Diversification sectorielle des clients et faible niveau de loyer contractuel moyen.	4
		Qualité de la clientèle de locataires composée principalement d'entreprises nationales et internationales réputées et provision annuelle limitée pour débiteurs douteux (en moyenne 0,30 % des loyers par an au cours des 10 dernières années).	1
		Excellente situation des bâtiments de WDP, principalement sur l'axe logistique stratégique Amsterdam-Rotterdam-Breda-Anvers-Bruxelles-Lille, avec une bonne accessibilité et la proximité de consommateurs et un niveau d'activité élevé d'acteurs logistiques implantés dans l'hinterland de ports faisant office de portes d'entrée des importations et exportations européennes.	2/3
Marché locatif de l'immobilier logistique et semi-industriel Affaiblissement de la demande d'immobilier logistique et semi-industriel, surabondance de l'offre, détérioration de la situation financière des locataires.	1. Revenus locatifs et cash-flow touchés par une hausse de la vacance et des frais de relocation. 2. Diminution de la solvabilité de la clientèle de locataires et hausse des créances douteuses faisant baisser le niveau des rentrées de produits locatifs. 3. Baisse de la juste valeur des immeubles et par conséquent aussi de la NAV. 4. Impossibilité de prélouer les projets pour poursuivre le développement du potentiel foncier au sein du portefeuille et le rentabiliser.	Clientèle diversifiée avec limitation maximum d'exposition à un locataire unique et une bonne répartition sectorielle des locataires (ainsi que la clientèle des locataires, surtout si ceux-ci sont de purs prestataires de services logistiques).	1/2
		Solide implantation dans le marché grâce à de longues années d'expérience et aux équipes commerciales de la société.	1/4
		Concentration sur les sites localisés à des carrefours logistiques stratégiques ou sur des emplacements secondaires présentant un potentiel de croissance.	1/3/4
		Qualité architectonique et durabilité élevées, conformes aux normes légales en vigueur, impliquant polyvalence et multifonctionnalité.	1/3
		Acteur flexible sur le marché de l'immobilier souhaitant répondre aux besoins changeants de la clientèle.	1
		La réserve foncière ne se monte qu'à environ 100 millions d'euros sur un portefeuille de 2,7 milliards d'euros (panneaux solaires compris). Cela représente un potentiel à court et moyen terme, permettant de répondre avec flexibilité aux besoins des clients. En principe, il n'y a pas de développement à risque.	4

1 Panneaux solaires compris.

Risques de marché			
Description du risque	**Impact potentiel**	**Facteurs d'atténuation et maîtrise**	
Marché de l'investissement en immobilier logistique et semi-industriel Baisse de la demande des investisseurs immobiliers.	1. Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier. 2. Entraînant une baisse de la NAV et une hausse du taux d'endettement.	Stratégie d'investissement axée sur des bâtiments de haute qualité générant des revenus stables sur le long terme, basés sur des loyers relativement faibles.	1/2
		Gestion défensive de la structure du capital permettant de faire face à d'éventuelles baisses de la juste valeur des immeubles. Le taux d'endettement (proportionnel) s'élève à 53,1 %, soit en dessous du niveau légalement autorisé de 65 %.	2
		Diversification géographique du portefeuille où plus de 90 % des immeubles du portefeuille (en juste valeur) sont situés sur des marchés stables et matures d'Europe occidentale.	1
		Grande part de terrains dans la valorisation du portefeuille (33 %) ayant historiquement parlant fait preuve de leur bonne résistance aux baisses de valeur.	1
Volatilité des taux d'intérêts Fortes fluctuations futures des taux d'intérêts à court et à long terme déterminants sur les marchés financiers internationaux.	1. Influence négative sur les charges financières et par voie de conséquence sur le cash-flow en cas de hausse des taux d'intérêts. 2. Fortes fluctuations de valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes. 3. Éventuel impact négatif sur la NAV.	Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt, soit 91 % des dettes couvertes par des créances financières (i) à taux fixe et (ii) à taux flottant couvertes à leur tour contre les fluctuations des taux d'intérêts par des instruments financiers dérivés (comme les Interest Rate Swaps).	1
		Suivi quotidien de l'évolution des taux d'intérêts et surveillance de son impact sur l'efficacité des couvertures.	1
		Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture ont trait à un élément non réalisé et non cash (si ces produits sont détenus jusqu'à l'échéance et ne sont pas réalisés avant terme).	2/3
Déflation Diminution de l'activité économique entraînant une baisse générale des prix.	1. Baisse des revenus locatifs, entre autres par une pression baissière sur les niveaux du marché locatif et une indexation diminuée ou négative.	Clause dans la plupart des contrats de bail fixant une limite inférieure au niveau du loyer de base ou établissant qu'aucune indexation négative ne peut intervenir.	1
Marchés financiers Volatilité et incertitude extrêmes sur les marchés internationaux.	1. Difficulté accrue d'accès aux marchés des actions pour lever de nouveaux capitaux/capitaux propres et limitation de la disponibilité du financement des dettes pour ce qui concerne des crédits existants et/ou nouveaux. 2. Brusques fluctuations du cours de l'action. 3. Diminution des liquidités disponibles sur les marchés de la dette concernant le refinancement du programme de billets de trésorerie et/ou de prêts obligataires en circulation.	Dialogue nourri et fréquent avec les marchés des capitaux/les cocontractants financiers et communication transparente avec des cibles claires.	1/2/3
		Suivi et gestion contraignants de tous les risques susceptibles d'avoir un impact négatif sur la perception qu'ont les investisseurs et bailleurs de fonds de l'entreprise.	1/3
		Recherche de relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs.	1/3
		Facilités de crédit disponibles non utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.[2]	3

2 Pour de plus amples informations, voir le chapitre *6.4.2. Rapport de gestion – Gestion des ressources financières – Structure de l'endettement* à la page 61.

Risques opérationnels

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et maîtrise	
Stratégie Choix de politique inopportuns.	1. Non-réalisation des rendements recherchés. 2. Pression de la stabilité du flux de revenus (par la visibilité existant aujourd'hui grâce à la durée prolongée des contrats de bail et aux couvertures de taux d'intérêts). 3. Portefeuille immobilier non adapté à la demande du marché en immobilier semi-industriel et logistique.	Définition d'une stratégie d'investissement claire sur base d'une vision à long terme et gestion consistante de la structure du capital.	1/2/3
		Surveillance constante des modifications des tendances économiques, immobilières et réglementaires (concernant notamment le droit fiscal, le droit des sociétés, la réglementation relative aux SIR, etc.).	2/3
		Expérience de la direction et de sa supervision par le Conseil d'Administration.	3
Investissements Aspects économiques, fiscaux et juridiques relatifs aux acquisitions.	1. Estimations incorrectes des conséquences économiques, fiscales et juridiques lors de transactions complexes, de transfert de certains passifs dissimulés lors d'acquisitions et d'engagements contractuels insuffisamment couverts. 2. Rachat de bâtiments ne satisfaisant pas aux exigences de qualité de WDP. 3. Non-réalisation des rendements recherchés.	Analyse économique, stratégique et immobilière approfondie par le comité d'investissement à chaque proposition d'acquisition.	2/3
		Audit étendu de due diligence sur des aspects immobiliers, techniques, économiques, fiscaux, juridiques, comptables et administratifs dans le cadre de chaque acquisition – avec l'assistance de conseillers externes spécialisés.	1/2/3
		Estimation des biens à acquérir par un expert immobilier indépendant avant l'acquisition.	3
Projets en exécution Risque spécifiquement lié aux développements, comme la solvabilité des cocontractants, l'obtention des permis requis, etc.	1. Impossibilité d'obtenir les permis requis. 2. Retards importants conduisant à la perte de revenus potentiels. 3. Dépassement substantiel des budgets d'investissement. 4. En cas de développements à risque, périodes prolongées de vacance. 5. Non-réalisation du rendement recherché sur ces développements.	Équipe interne de promoteurs immobiliers spécialisés et intervention de conseillers externes en vue de couvrir les risques.	1/2/ 3/5
		Suivi rigoureux des projets en cours d'exécution comportant la mise en œuvre de clauses pénales en cas de non-respect des contrats par des tiers.	2/3/5
		Engagement d'entrepreneurs renommés, présentant une solvabilité adéquate et produisant les garanties nécessaires.	3/5
		Engagement au service de l'environnement en vue d'entretenir un dialogue constructif avec les niveaux de décision à l'échelon local.	1
		En principe, il n'est pas entrepris de développements à risque. Autrement dit, sauf exception, un projet n'est lancé que s'il est préloué et entièrement financé, et si les permis requis ont également été obtenus.	4/5
Non-reconduction ou rupture anticipée de contrats de bail Résiliation des contrats de bail survenant plus tôt qu'initialement prévu.	1. Vacance accrue, prise en charge de frais (tels que précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et frais commerciaux ou autres normalement facturés liés à la relocation et/ou révision à la baisse de loyers. 2. Baisse des revenus et des cash-flows.	Équipes internes spécialisées, responsables de la gestion commerciale et des services généraux.	1
		Réseau très étendu au sein du marché de l'immobilier logistique.	1
		Dédommagement obligatoire inscrit au contrat en cas de résiliation anticipée du contrat.	1/2
		Préférence pour les niveaux locatifs réalistes et les contrats de bail de longue durée.	1

Risques opérationnels			
Description du risque	**Impact potentiel**	**Facteurs d'atténuation et maîtrise**	
Vacance Circonstances imprévues telles que faillites ou déménagements occasionnant une vacance.	1. Vacance accrue, prise en charge de frais (tels que précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et frais commerciaux ou autres normalement facturés liés à la relocation. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles entraînant une baisse de la NAV.	Gestion et commercialisation immobilières internes, marquées par une approche proactive.	1
		Qualité et polyvalence des bâtiments facilitant la relocation.	1/2
		Préférence pour les niveaux locatifs réalistes et les contrats de bail de longue durée avec les locataires, plus de 90 % des contrats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années ayant été reconduits par les locataires existants.	1
Variations négatives de la juste valeur des immeubles Revalorisation négative du portefeuille immobilier.	1. Impact négatif du résultat net et de la NAV. 2. Évolution négative du taux d'endettement. 3. Impossibilité partielle ou totale de verser des dividendes si les variations négatives cumulées de la juste valeur dépassaient les réserves distribuables.	Le portefeuille immobilier est valorisé chaque trimestre par des experts indépendants, ce qui permet de repérer rapidement les tendances et de prendre des mesures proactives.	1/2
		Politique d'investissement visant des immeubles de haute qualité situés à des carrefours logistiques stratégiques ou sur des emplacements secondaires présentant un potentiel de croissance.	1
		Portefeuille correctement diversifié avec un risque de moins de 5 % par immeuble.	1
		Gestion clairement définie et prudente de la structure du capital.	2
		Réserves distribuables suffisantes d'un montant de 96 millions d'euros (après versement du dividende proposé de 2017).	3
Risques spécifiques du secteur Concentration des activités de la clientèle de locataires.	1. Perte de revenus si un secteur spécifique est frappé par une récession économique.	Forte diversification sectorielle de la clientèle de locataires.[3]	1
Entretien et remise en état Volatilité imprévue des coûts d'entretien.	1. Baisse des résultats et des cash-flows. 2. Fluctuations imprévues des résultats.	Screening permanent des bâtiments par les responsables des équipes commerciales et les facility managers dans leur dialogue quotidien avec les clients.	1/2
		Politique d'entretien périodique et rigoureuse gérée en interne.	1
Vétusté et qualité des bâtiments Risque de détérioration architectonique et technique dans le cycle de vie des bâtiments.	1. Vétusté des bâtiments portant atteinte à leur attrait commercial. 2. Perte de revenus et période prolongée au cours de laquelle le capital investi ne rapporte pas.	Mise à jour régulière des projets de dépenses d'investissement destinées au portefeuille pour maintenir la qualité au niveau le plus élevé.	1/2
		Redéploiement ad hoc et rénovation de bâtiments vétustes à côté d'investissements réguliers en qualité et en durabilité.	1

3 Pour de plus amples informations, voir le chapitre *8.1.4. Rapport immobilier – Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé – Situation locative des bâtiments disponibles* à la page 126.

Risques opérationnels

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et maîtrise	
Destruction de bâtiments Dommages occasionnés par des incendies, des catastrophes naturelles, des accidents, des actes de terrorisme, etc.	1. Discontinuité dans l'utilisation du bâtiment. 2. Perte de revenus locatifs et rotation éventuelle de la clientèle.	La valeur assurée du portefeuille est basée sur la valeur de reconstruction à neuf, soit le prix de revient de la reconstruction à neuf du bâtiment, honoraires d'architectes et taxe sur la valeur ajoutée compris.	1
		La perte de loyer résultant d'une vacance totale ou partielle, éventuellement passagère, est également assurée (perte de loyers pendant une période maximum de deux ans).	2
Risque de concentration Risque de concentration des locataires ou des investissements dans un ou plusieurs immeubles.	1. Fort repli des revenus et des cash-flows en cas de départ d'un locataire. 2. Effet renforcé de la baisse de la juste valeur des immeubles entraînant une baisse de la NAV en cas de concentration des investissements dans un ou plusieurs bâtiments. 3. Dépendance des certificats verts relatifs à l'énergie solaire.	Clientèle de locataires très diversifiée, où les panneaux solaires représentent 8 % des revenus, répartis sur plusieurs sites et entre les régimes régulatoires de trois pays (Belgique, Pays-Bas et Roumanie).	1
		Les plus importants locataires sont en outre répartis sur plusieurs bâtiments, différents pays et différentes activités.	1
		Bonne répartition du portefeuille immobilier entre environ 180 sites, où le plus grand bâtiment représente moins de 5 % de la juste valeur du portefeuille.	2
		Monitoring constant des décisions politiques relatives aux mesures de soutien de l'énergie verte, et ce, à différents niveaux réglementaires, ce qui permet d'anticiper, de réduire ou de prévenir un impact éventuel.	3
		Importance sociétale de l'énergie verte comme facteur mitigeant.	3
Solvabilité des locataires Risque de non-paiement partiel ou de faillite de clients.	1. Chute brutale et inattendue des revenus locatifs par suite du recul des encaissements de loyers ou de la baisse du taux d'occupation. 2. Frais commerciaux de relocation si l'insolvabilité de locataires entraîne la vacance.	Screening approfondi de la solvabilité des locataires avant la prise en portefeuille avec le concours d'une agence de notation externe.	1
		Objectif d'expansion du portefeuille par le biais de contrats de bail à long terme conclus avec des locataires de premier ordre stables et solvables.	1
		La location doit être payée à l'avance en termes mensuels, trimestriels ou (exceptionnellement) annuels.	1
		Dépôt de garantie usuel de trois mois minimum dont WDP dispose en qualité de propriétaire.	1/2
Durabilité Exigence de bâtiments efficients sur le plan énergétique.	1. Rotation élevée de la clientèle si les bâtiments ne répondent pas aux critères d'intensité énergétique et d'intensité des gaz à effet de serre et impact potentiel sur les niveaux de loyer. 2. Hausse de prime par les investisseurs en cas de divulgation mauvaise ou limitée en matière de performances énergétiques et d'empreinte carbone du portefeuille et de la société dans sa totalité.	Know-how interne solide concernant les techniques et le (re)développement des bâtiments.	1
		Investissements constants dans le domaine de l'efficience énergétique et dans les énergies renouvelables pour limiter l'empreinte carbone du groupe WDP.	1/2
		Dialogue continu avec les investisseurs et les autres parties prenantes, et reporting en matière de durabilité selon les directives EPRA sBPR.	2
		Reporting qualitatif et quantitatif concernant les indicateurs de performance énergétique dans le chapitre *9. Responsabilité sociale*.	2

Risques financiers			
Description du risque	**Impact potentiel**	**Facteurs d'atténuation et maîtrise**	
Risque lié à la partie cocontractante Insolvabilité/risque de crédit chez les partenaires financiers.	1. Perte de dépôts. (WDP en tant que créancier). 2. Résiliation de lignes de crédit existantes, coûts de restructuration des crédits en cas de reprise par un autre établissement financier et risque de coûts additionnels pour les nouveaux crédits (WDP comme débiteur).	Diversification des sources de financement sur plusieurs instruments et plusieurs cocontractants.	1/2
		Position de trésorerie étroitement surveillée, où l'excédent de trésorerie est utilisé pour réduire les dettes financières, pour autant qu'il ne soit pas utilisé pour de nouveaux investissements.	1
Risque lié à la liquidité Indisponibilité du financement ou durée des options de financement.	1. Impossibilité de financer (par le biais de capitaux propres ou d'endettement) des acquisitions ou des projets en cours de réalisation ou des coûts additionnels faisant baisser la rentabilité recherchée. 2. Indisponibilité du financement (via le cash-flow ou les facilités de crédit disponibles) pour le paiement des intérêts, du capital et des coûts d'exploitation, et pour le remboursement à l'échéance des emprunts en cours et/ou des obligations en circulation. 3. Coût additionnel des dettes sous l'effet de l'augmentation des marges bancaires, s'accompagnant d'un impact sur le résultat et les cash-flows. 4. Risque financier plus élevé pour la partie des dettes à court terme (14 % du total), principalement les billets de trésorerie.	Stratégie de financement conservatrice et prudente avec une répartition équilibrée des échéances des créances étalées entre 2018 et 2026, une diversification des sources de financement (dont 62 % via le financement bancaire classique et 38 % sur le marché des capitaux) et un groupe étendu de partenaires bancaires stables, avec lesquels s'est établie depuis longtemps une relation bancaire complète.	1/3
		Maintien d'un nombre suffisant de lignes de crédit disponibles en vue du financement des coûts opérationnels et des investissements projetés. Au 31 décembre 2017, la valeur totale des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 130 millions d'euros.	1
		Dialogue constant avec les investisseurs et les partenaires bancaires pour le développement de solides relations à long terme.	1/2/3
		Couverture par des lignes de crédit de back-up et des lignes de crédit inutilisées faisant office de garantie de refinancement, au cas où le placement ou la prolongation des billets de trésorerie ou d'autres dettes seraient impossibles ou seulement en partie possibles à court terme. Il faut mentionner que les lignes de crédit de back-up et les lignes de crédit inutilisées doivent également être renouvelées périodiquement.	4
Coût du capital Combinaison de fluctuations de taux d'intérêts défavorables, de prime de risque majorée sur le marché boursier et de hausse du coût des dettes.	1. Hausse substantielle du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise (capitaux propres et dettes). 2. Impact sur la rentabilité de l'entreprise dans sa totalité et des nouveaux investissements.	Protection contre la hausse des taux d'intérêts grâce à l'utilisation d'instruments de couverture, dont 91 % des créances sont couvertes[4]. Si la hausse des taux d'intérêts est la conséquence d'une hausse du niveau d'inflation, l'indexation des revenus locatifs tient lieu de facteur d'atténuation.	1/2
		Dialogue constant avec les investisseurs et les partenaires bancaires pour le développement de solides relations à long terme.	1/2
Budget Risque d'écart des résultats financiers par rapport au budget fixé et aux exigences légales.	1. Influence exercée sur la performance de l'entreprise et non-respect de certaines obligations.	Mise à jour trimestrielle du modèle financier avec vérification des hypothèses et du mode de présentation et suivi quotidien des paramètres (économiques, immobiliers, etc.) qui peuvent influencer le résultat.	1
Utilisation de produits financiers dérivés Risques liés à l'utilisation de dérivés visant à couvrir le risque de taux d'intérêts.	1. Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et par suite de la NAV telle que publiée en IFRS. 2. Risque lié aux cocontractants auprès desquels des produits dérivés ont été acquis.	Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture concernent un élément non réalisé et non cash (si les produits sont détenus jusqu'à l'échéance et ne sont pas liquidés avant terme) et sont présentées séparément dans le compte de résultat analytique pour en faciliter la lisibilité.	1
		Tous les produits financiers dérivés sont purement détenus à des fins de couverture. Il n'est pas détenu d'instruments spéculatifs.	1
		Collaboration avec des établissements financiers réputés.	2

4 Pour la description de la politique de couverture en général et pendant la période pertinente, nous renvoyons au point *6.4. Gestion des ressources financières* à la page 60 ainsi qu'à l'annexe *XIV. Instruments financiers* à la page 211.

Risques financiers

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et maîtrise	
Accords et paramètres financiers légaux Risque de non-respect des exigences imposant de satisfaire à certains paramètres financiers dans le cadre des contrats de crédit et des régimes légaux s'appliquant à l'entreprise.	1. Sanctions et/ou contrôle renforcé de l'autorité de régulation si certains paramètres financiers ne sont pas respectés (par exemple, le taux d'endettement légal tel que défini dans l'arrêté royal SIR). 2. Éventuelle résiliation de crédits et atteinte à la confiance des investisseurs et des banquiers en cas de non-respect des engagements contractuels.	Politique financière prudente avec une surveillance constante visant à respecter les paramètres financiers, dont un taux d'endettement maximal de 65 % et un Interest Coverage Ratio minimum de 1,5x.	1/2
		Dans le cadre de l'article 24 de l'arrêté royal SIR du 13 juillet 2014, WDP élabore un plan financier (dont le taux d'endettement (proportionnel) correspond à 53,1 % au 31 décembre 2017)[5].	1
Risque de taux de change Fluctuations de devises concernant des activités menées en dehors de la zone euro.	1. Baisse des revenus et des cash-flows. 2. Baisse de valeur des investissements.	WDP opère principalement dans la zone euro.	1/2
		Pour les activités restreintes déployées en dehors de la zone euro (Roumanie), l'euro est la monnaie fonctionnelle et l'impact des différences de taux de change (réalisées ou dues aux effets de conversion) ne présente pas d'importance substantielle.	1/2

Risques réglementaires et autres

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et maîtrise	
Cadre législatif de la SIR[6] Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités belges.	1. Perte du statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits et/ou de certaines obligations en conséquence. 2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.	1/2
		Dialogue intensif avec l'autorité de régulation dans le cadre de la surveillance prudentielle des SIR.	1/2
		Représentation de l'entreprise dans des organisations représentant le secteur des SIR.	1/2
		Dialogue intensif et poursuite du développement de relations à long terme avec les cocontractants financiers en matière de crédits.	1/2
Cadre législatif de la FBI[6] Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités néerlandaises.	1. Perte du statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits[7]. 2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.	1/2
		Dialogue intensif et poursuite du développement de relations à long terme avec les cocontractants financiers en matière de crédits.	1/2
Cadre législatif de la SIIC[6] Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités françaises.	1. Pertes du statut fiscal en cas de non-observation des règles. 2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.	1/2
		Dialogue intensif et poursuite du développement de relations à long terme avec les cocontractants financiers en matière de crédits.	1/2

5 Pour de plus amples détails sur l'évolution attendue du taux d'endettement et le plan financier, nous renvoyons à l'annexe *XXI. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement* à la page 219.

6 Pour plus d'informations spécifiques, voir le chapitre *12. Informations générales concernant le statut de REIT* à la page 212.

7 Voir *6.3.7. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Évolution dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas* à la page 58.

Risques réglementaires et autres			
Description du risque	**Impact potentiel**	**Facteurs d'atténuation et maîtrise**	
Changements dans le cadre légal au sein duquel l'entreprise opère Éventuel impact négatif de la transposition en droit belge de nouvelles réglementations européennes et internationales.	1. Influence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives. 2. Influence négative sur le modèle opérationnel actuel.	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.	1/2
Modifications des règles comptables internationales Modifications des normes de rapports financiers internationaux (IFRS).	1. Influence possible sur le reporting, les exigences en matière de capital, l'utilisation de produits financiers dérivés, l'organisation de l'entreprise. 2. Par suite, impact sur la transparence, sur les rendements atteints et éventuellement sur la valorisation.	Évaluation continue des changements apportés aux exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes et collecte d'avis auprès d'organes du secteur industriel.	1/2
Législation en matière d'urbanisme Changements des réglementations par les autorités publiques et/ou administratives.	1. Effet défavorable sur les possibilités d'exploitation des bâtiments, avec un impact sur les revenus locatifs et la relouabilité, et augmentation des coûts de maintien de l'état d'exploitation. 2. Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier et par conséquent aussi de la NAV. 3. Ralentissement des projets de construction neuve et/ou de rénovation.	Évaluation continue des changements apportés aux exigences légales et de l'éventuelle anticipation de ces changements, et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes et collecte d'avis auprès d'organes du secteur industriel.	1/2/3
Législation en matière d'environnement Changements des réglementations par les autorités publiques et/ou administratives.	1. Effet défavorable sur les possibilités d'exploitation des bâtiments, avec un impact sur les revenus locatifs et la relouabilité, et augmentation des coûts de maintien de l'état d'exploitation. 2. Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier et par conséquent aussi de la NAV. 3. Ralentissement des projets de construction neuve et/ou de rénovation.	Évaluation continue des changements apportés aux exigences légales et de l'éventuelle anticipation de ces changements, et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes et collecte d'avis auprès d'organes du secteur industriel.	1/2/3
Risque d'expropriation Expropriation dans le cadre d'expropriations publiques par des autorités compétentes.	1. Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte. 2. Perte de revenus par manque d'opportunités de réinvestissement.	Évaluation continue des plans d'affectation du sol, avec le concours de conseillers spécialisés externes et, le cas échéant, dialogue avec les pouvoirs publics en vue de la mise en place de solutions constructives dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.	1/2
Transactions Complexité des dossiers d'acquisition et de désinvestissement.	1. Rachat de certains risques incorrectement estimés dont la matérialisation a un impact sur la rentabilité ou la situation financière de l'entreprise.	Audit étendu de due diligence sur des aspects immobiliers, techniques, économiques, fiscaux, juridiques, comptables et administratifs dans le cadre de chaque acquisition – en collaboration avec des conseillers externes spécialisés.	1

Risques réglementaires et autres			
Description du risque	**Impact potentiel**	**Facteurs d'atténuation et maîtrise**	
Capital humain Rotation des membres du personnel occupant des postes clés.	1. Influence négative sur les relations commerciales. 2. Atteinte à la réputation vis-à-vis de parties intéressées. 3. Perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus décisionnel de la direction.	Rémunération du personnel conforme au marché.	1
		Procédures claires et cohérentes en vue de garantir la continuité.	1/2/3
		Travail en équipes, évitant que des individus soient responsables de tâches importantes et stratégiques.	1/2/3
Politique Décisions variées des autorités politiques régionales, nationales ou européennes, concernant par exemple la fiscalité ou la législation en matière de subventions.	1. En fonction du domaine dans lequel les décisions sont prises, elles peuvent soit avoir un impact sur les résultats financiers de la société (par exemple en fiscalité) soit sur les investissements, la stratégie et les objectifs prévus. 2. Changement du cadre régulatoire en matière de subvention de l'énergie solaire et/ou de nouveaux prélèvements pour l'énergie renouvelable. 3. Impact potentiel du Brexit sur les clients de WDP et leur demande d'espaces de stockage.	Suivi permanent des décisions politiques prises à différents niveaux réglementaires, permettant d'anticiper, de réduire ou d'éviter leur éventuel impact.	1/2
		Importance de la réalisation des objectifs climatiques.	2
		Les activités des clients de WDP sont principalement axées sur la consommation locale, la livraison à l'échelle nationale et/ou la distribution paneuropéenne, avec seulement une exposition limitée au Royaume-Uni.	3
Modifications potentielles de réglementation De nouvelles législations et réglementations pourraient entrer en vigueur ou des modifications pourraient être apportées aux législations et réglementations[8] en vigueur ou à leur interprétation et leur application par les agences (y compris l'administration fiscale) ou les tribunaux.	1. Influence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives.	Contrôle constant des législations, exigences et règlements actuels, potentiellement modifiés ou futurs, et de leur respect, avec le concours de conseillers externes spécialisés.	1

Il est rappelé au lecteur que ces risques doivent être constamment évalués et qu'il peut en être identifié de nouveaux. Cette liste, qui n'est par conséquent pas exhaustive, est basée sur les informations qui étaient connues au moment de la publication de ce rapport.

Il est en outre rappelé que la gestion des risques au sein de WDP n'est pas un exercice à pratiquer avec une fréquence donnée, mais qu'elle fait partie intégrante de la façon dont l'entreprise est gérée. Elle va de la gestion financière et opérationnelle courante, de l'analyse de nouveaux dossiers d'investissement et de l'énoncé de la stratégie et des objectifs à la mise en place de procédures rigoureuses en vue de la prise de décisions. La compréhension des risques découlant de facteurs internes aussi bien qu'externes ainsi que la protection contre ces risques sont essentielles pour assurer une rentabilité stable sur le long terme.

8 Comme les pratiques en vigueur au sein de l'administration fiscale, comme celles mentionnées dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 du Ministère belge des Finances relative au calcul de l'exit tax, stipule entre autres que la juste valeur des biens immobiliers dont question pour le calcul de la base de l'exit tax est déterminée en appliquant les droits d'enregistrement ou la TVA applicable à la vente des biens immobiliers en question qui peuvent être différents (notamment inférieurs) de la juste valeur (fair value) de ces actifs comme déterminé aux fins des IFRS dans les états financiers.

Introduction 2

WDP
WAREHOUSES WITH BRAINS

Disponibilité du rapport financier annuel

Les rapports financiers annuels peuvent être obtenus au siège de la société :
WDP
Blakebergen 15, 1861 Wolvertem
Belgique
+32 52 338 400
info@wdp.eu

et peuvent, à titre informatif, être consultés sur le site web **www.wdp.eu** dans trois langues (néerlandais, français et anglais).

1. Responsabilités relatives au contenu du rapport financier annuel

Le gérant statutaire de WDP, la société De Pauw SA, dont le siège social est situé à 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15, représentée par son représentant permanent, Tony De Pauw, déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence importante – ou auraient eu une telle influence dans un passé récent –, sur la position financière ou la rentabilité de WDP. Il déclare également qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou de faits qui pourraient donner lieu à de telles interventions gouvernementales, à de tels procès ou à de tels arbitrages.

Le gérant déclare également que, pour autant qu'il sache :

- les comptes annuels, qui ont été établis conformément aux normes applicables en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur et des entreprises incluses dans la consolidation ;
- le rapport financier annuel offre un aperçu fidèle de l'évolution et des résultats de la société et de la position de l'émetteur et des entreprises incluses dans la consolidation, ainsi qu'une description des risques et des incertitudes majeurs auxquels ceux-ci sont confrontés ;
- il n'est survenu aucune modification significative dans la position financière ou commerciale du groupe après le 31 décembre 2017.

2. Déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des déclarations de nature prévisionnelle. De telles déclarations comportent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuels soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations futurs quels qu'ils soient, exprimés ou impliqués par ces déclarations de nature prévisionnelle. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations de nature prévisionnelle ne comportent aucune garantie.

3. Informations provenant de tiers

WDP déclare que les informations fournies par les experts immobiliers et par le commissaire ont été reprises fidèlement. À la connaissance de WDP, et d'après ce que WDP a compris des informations publiées par les experts immobiliers et le commissaire, aucun fait n'a été omis, ce qui aurait pu rendre les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire inexactes ou trompeuses.

Le gérant statutaire de WDP indique aussi que le commissaire et les experts immobiliers ont accepté que le contenu de son rapport pour l'un et que leurs conclusions pour les autres figurent dans le rapport financier annuel et qu'ils ont approuvé le contenu, la forme et le contexte dans lequel la partie en question est jointe au rapport financier annuel.

Pour des raisons de confidentialité, le rapport des experts immobiliers n'est pas joint dans son intégralité et ce rapport ne peut pas être consulté.

4. Éléments obligatoires du rapport annuel

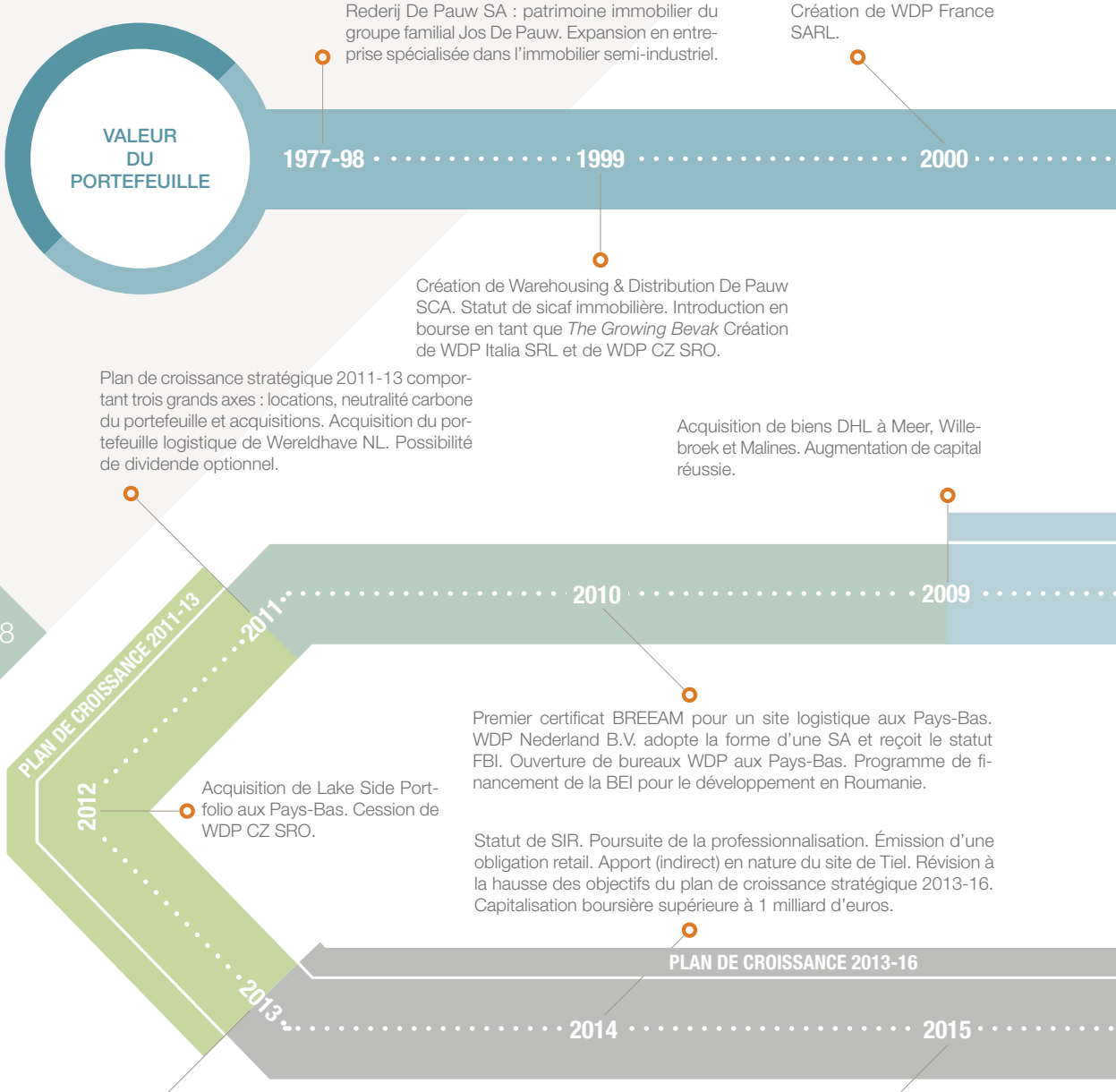
Conformément aux articles 96 et 119 du Code des sociétés, les éléments obligatoires du rapport annuel de WDP sont repris aux chapitres suivants :

- *1. Facteurs de risque ;*
- *6.1. Rapport de gestion – Chiffres clés consolidés ;*
- *6.2. Rapport de gestion – Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2017 ;*
- *6.3. Rapport de gestion – Transactions et réalisations ;*
- *6.4. Rapport de gestion – Gestion des ressources financières ;*
- *6.6. Rapport de gestion – Perspectives ;*
- *6.7. Rapport de gestion – Corporate governance* et
- *10. Comptes annuels.*

5. Référence Alternative Performance Measures

Conformément aux directives publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority), d'application depuis le 3 juillet 2016, les définitions des Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP sont mentionnées en note de bas de page lors de leur utilisation dans le présent rapport financier annuel. La réconciliation des APM figure au chapitre *10.5. Comptes annuels – Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP* à la page 248. Ces définitions seront toujours accompagnées d'un symbole (◤) pour attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit de la définition d'une APM.

Histoire et faits marquants 3


VALEUR DU PORTEFEUILLE
1977-98
1999
2000
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
PLAN DE CROISSANCE 2011-13
PLAN DE CROISSANCE 2013-16
Rederij De Pauw SA : patrimoine immobilier du groupe familial Jos De Pauw. Expansion en entreprise spécialisée dans l'immobilier semi-industriel.
Création de WDP France SARL.
Création de Warehousing & Distribution De Pauw SCA. Statut de sicaf immobilière. Introduction en bourse en tant que *The Growing Bevak* Création de WDP Italia SRL et de WDP CZ SRO.
Plan de croissance stratégique 2011-13 comportant trois grands axes : locations, neutralité carbone du portefeuille et acquisitions. Acquisition du portefeuille logistique de Wereldhave NL. Possibilité de dividende optionnel.
Acquisition de biens DHL à Meer, Willebroek et Malines. Augmentation de capital réussie.
Premier certificat BREEAM pour un site logistique aux Pays-Bas. WDP Nederland B.V. adopte la forme d'une SA et reçoit le statut FBI. Ouverture de bureaux WDP aux Pays-Bas. Programme de financement de la BEI pour le développement en Roumanie.
Acquisition de Lake Side Portfolio aux Pays-Bas. Cession de WDP CZ SRO.
Statut de SIR. Poursuite de la professionnalisation. Émission d'une obligation retail. Apport (indirect) en nature du site de Tiel. Révision à la hausse des objectifs du plan de croissance stratégique 2013-16. Capitalisation boursière supérieure à 1 milliard d'euros.
Plan de croissance stratégique 2013-16 : extension du portefeuille de 50 % à 1,8 milliard d'euros et hausse cumulative du résultat EPRA par action de 20-25 %. Émission d'une première obligation. Sites multimodaux à Vilvoorde, WDPort of Ghent et Meerhout. Diversification : deux sites sur l'axe logistique Anvers-Limbourg. Terrains avec panneaux solaires en Roumanie.
Apport en nature du campus FMCG à Bornem. WDP et The Greenery s'engagent dans un partenariat à long terme. Début du projet de panneaux solaires (30 MWp) aux Pays-Bas. Doublement du portefeuille à environ 100 000 m² en Roumanie. Lancement de WDPort of Ghent. L'action WDP désormais notée aussi sur Euronext Amsterdam. Réalisation des objectifs du plan de croissance 2013-16 avec un an d'avance : un portefeuille de près de 2 milliards d'euros et un résultat EPRA par action de 5,00 euros.

Modification de la raison sociale en Warehouses De Pauw. Création de WDP Nederland B.V. et premier immeuble à Breda.

Free float à 70 % après vente de la participation de 20 % de la famille Jos De Pauw.

2001 **2003** **2004** **2005** **2006** **2007** **2008**

Augmentation de capital réussie.

Cession de WDP Italia SRL. Concentration sur deux régions principales : l'axe logistique Breda-Anvers-Bruxelles-Lille et la République tchèque.

Achat du portefeuille immobilier d'Univeg. Création de WDP Development RO SRL.

PLAN DE CROISSANCE 2006-09

Plan de croissance stratégique 2006-09 : doublement de la valeur du portefeuille à 700 millions d'euros. Augmentation de capital après la reprise partielle du patrimoine immobilier de Massive SA.

Lancement du projet d'énergie solaire (30 Mwp) et ambition de neutralité carbone du portefeuille. Cap du million de m² de surface louable dans le portefeuille immobilier.

Nouveau plan de croissance 2016-20, qui a pour ambition un accroissement du portefeuille de l'ordre de 1 milliard d'euros pour atteindre une valeur de 3 milliards d'euros, et une augmentation cumulée du profit de 25 % par action. WDP repris dans l'indice AMX sur Euronext Amsterdam. Luxembourg comme nouveau marché domestique et renforcement de la position au Benelux. Première réalisation à Liège – Trilogiport. Augmentation de capital innovante réussie. La valeur du portefeuille immobilier dépasse le cap des 2 milliards d'euros.

2016 **2017**

PLAN DE CROISSANCE 2016-20

~3 MILLIARDS D'EUROS

WDP remporte le titre d'Entreprise de l'Année® 2017. Lancement réussi au Luxembourg : acquisition et premier projet. Acquisition de terrains stratégiques aux Pays-Bas. Augmentation de la participation dans WDP Development RO jusqu'à 80 %. Révision à la hausse de l'objectif de croissance du volume d'investissement dans le cadre du plan de croissance 2016-20 à 1,25 milliard d'euros, par la poursuite de la croissance sur les marchés géographiques stratégiques existants.

Message du président 4

Le solide bilan financier de 2016 a permis en 2017 la réalisation de projets et la création d'un potentiel de croissance future sur les marchés stratégiques existants

2017 fut de nouveau une excellente année. WDP a réalisé de nouveaux investissements pour un montant de 400 millions d'euros et un résultat EPRA par action de 5,60 euros - soit une hausse de 6 %, grâce au recul du taux d'endettement moyen après l'augmentation de capital de 2016, comprenant une augmentation de 14 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Ainsi, dans le cadre du nouveau plan de croissance quinquennal 2016-20, nous avons pu identifier, au bout de deux ans seulement (40 % de la durée totale du plan), 750 millions d'euros sur l'objectif de progression du portefeuille de 1 milliard d'euros dans nos marchés clés (75 % de l'objectif). Nous y sommes parvenus notamment en nous montrant vigilants concernant le rendement à long terme de ces nouveaux actifs dans un contexte international où les taux extrêmement bas ont entraîné une inflation significative des prix de l'immobilier. Dans ces conditions, nous avons su agir plus vite (*citius*), dépasser les objectifs (*altius*) et atteindre de meilleurs rendements (*fortius*) que les rendements prévisionnels initiaux, en accord avec l'esprit olympique.

Citius. L'exécution du plan de croissance s'accélère. En 2017, la réalisation d'infrastructures logistiques modernes d'une superficie totale de 250 000 m² a été achevée, plus de 200 000 m² ayant déjà été livrés en 2016. De plus, un programme de développement de plus de 350 000 m² dont la livraison commencera en 2018 a été créé. Cette réalisation accélérée est le fruit de la solide plateforme commerciale au Benelux et en Roumanie, associée à l'équipe technique des project managers qui veille au bon déroulement de ces nombreux chantiers.

Nous avons aussi fortement étendu la superficie des installations PV en installant une capacité de 25 MWp sur les toits de WDP aux Pays-Bas, ce qui porte la capacité déployée à 60 MWp, une capacité supplémentaire de 25 MWP étant en cours d'installation également aux Pays-Bas. En tant que partenaire majeur dans l'immobilier logistique, WDP a pleinement conscience de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de la communauté et veut limiter l'impact de l'immobilier logistique sur le climat, aujourd'hui comme demain. Par conséquent, nous entendons atteindre une neutralité carbone à moyen terme, notamment grâce à la production d'énergie renouvelable.

« Après la création de fondations solides en 2016, nos équipes se sont inspirées de la devise olympique *Citius, Altius, Fortius* pour la réalisation du plan de croissance 2016-20. Elles ont permis à WDP de revoir significativement à la hausse ses prévisions de croissance pour 2020. »

MARK DUYCK
PRÉSIDENT DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Altius. Nous nous concentrons sur le développement de projets. Cependant, malgré l'extrême compétitivité du marché de l'investissement, nous avons également réalisé des acquisitions pour un montant total d'environ 200 millions d'euros (en ce compris l'augmentation de la participation dans la filiale roumaine), qui sont complémentaires au portefeuille existant, et ce, grâce au solide réseau de WDP et à sa capacité à assurer une exécution rapide. Nous avons également concrétisé notre entrée sur le marché du Luxembourg, ce qui nous permet dorénavant d'être présents non seulement dans le Nord de la France et en Roumanie, mais aussi dans l'ensemble du marché du Benelux.

En outre, nous avons préparé notre bilan en vue de la poursuite de la croissance. Nous avons renforcé notre position foncière aux Pays-Bas, ce qui nous permet actuellement de proposer dans l'ensemble de nos régions un investissement potentiel total d'environ 100 millions d'euros pour réaliser plus de 1 000 000 m² de projets de construction neuve pour nos clients. En prévision de la croissance future en Roumanie, WDP a également renforcé le capital de son entité dans ce pays début 2018, modifiant ainsi dès janvier 2018 le rapport de participation avec son partenaire Jeroen Biermans qui passe de 51/49 à 80/20. Cette activité sera entièrement consolidée à partir de 2018, ce qui doit permettre à terme de réaliser dans cette région une croissance de 500 millions d'euros. Notre patience durant ces 10 dernières années et notre vision « anticonformiste » en vue de poursuivre le développement de notre portefeuille immobilier dans cette région – comme nous l'avons fait aux Pays-Bas – ont porté leur fruit et nous incitent à envisager l'avenir avec optimisme.

Fortius. Grâce à une vision à long terme de l'immobilier, qui inclut des critères stricts permettant d'allouer le capital à de nouveaux investissements, nous sommes en mesure de surveiller le rendement – malgré notre position de leader du marché, nous devons avoir le courage de dire « non » à des acquisitions souvent trop onéreuses. Cela ne nous empêche pas de poursuivre notre croissance puisque nous profitons, en tant que pure player, d'une forte demande de biens immobiliers logistiques en raison de facteurs structurels divers comme le besoin en infrastructures modernes, la spécialisation et l'automatisation de la chaîne d'approvisionnement et du commerce électronique. Pour cette raison, nous entendons nous recentrer sur des nouveaux projets en collaboration avec nos clients, ce qui mène à une croissance de qualité. Bien entendu, nous n'oublions pas le portefeuille existant, car le taux d'occupation reste l'élément vital d'une entreprise immobilière. Il reste très élevé, à 97 % au 31 décembre 2017.

Après avoir fortement consolidé les bases financières du groupe en 2016, nous avons maintenu une position financière saine en 2017, grâce notamment à l'augmentation des capitaux propres d'environ 90 millions d'euros, à l'obtention de nouvelles lignes de crédit pour un montant de 130 millions d'euros et à la diminution du coût de la dette à 2,5 % à la fin de 2017. Le fait que notre capitalisation boursière a continué d'augmenter pour atteindre plus de 2 milliards d'euros a permis un renforcement de la liquidité de l'action, une plus grande visibilité en conséquence et un accès plus large au marché des capitaux.

Les éléments énumérés ci-dessus mènent à un élargissement de notre plan de croissance 2016-20. Désormais, notre objectif est d'atteindre sur ces cinq années un volume d'investissements de 1,25 milliard d'euros et non de 1 milliard d'euros (dont 750 millions d'euros sont déjà identifiés aujourd'hui). Par conséquent, nous visons un accroissement du résultat EPRA par action à 6,00 euros, 6,50 euros et 7,00 euros par action respectivement en 2018, 2019 et 2020, ce qui représente une augmentation cumulée de 25 %, contre 5,60 euros en 2017. L'évolution du dividende y sera liée.

« Le prix de l'Entreprise de l'Année® 2017 décerné à WDP est une reconnaissance de sa stratégie cohérente, parfois « anticonformiste », de son dynamisme, de son esprit d'entreprise innovant et de son assurance. De plus, cette récompense confirme que les REIT belges cotés en bourse sont des entreprises commerciales qu'il faut distinguer des fonds passifs. »

MARK DUYCK
PRÉSIDENT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous envisageons l'avenir avec confiance et nous pensons que le groupe occupe une position solide et adéquate pour pouvoir résister aux turbulences générées par la situation (géo) politique fragile et, éventuellement, à un contexte macroéconomique et/ou de taux plus volatil.

Grâce à sa persévérance pour continuer à grandir et ses résultats constants, WDP s'est vu décerner le prix de l'Entreprise de l'Année® 2017. Décerné chaque année par l'organisation EY, ce prix récompense des sociétés qui ont un esprit d'entreprise innovant et le démontrent par leurs résultats, et surtout qui font preuve d'une vision audacieuse, d'une bonne gestion, d'une internationalisation et d'un engagement pour le travail en équipe.

Cette belle récompense et la confiance dont WDP jouit auprès de toutes les parties prenantes sont le fruit de l'expérience et de l'engagement de tous ses collaborateurs et des membres de l'équipe de direction, ainsi que de la fidélité de ses clients et des prestataires extérieurs. Je tiens à les en remercier. J'exprime à mes collègues du Conseil d'Administration ma reconnaissance pour leur collaboration appréciée.

MARK DUYCK
Président du Conseil d'Administration

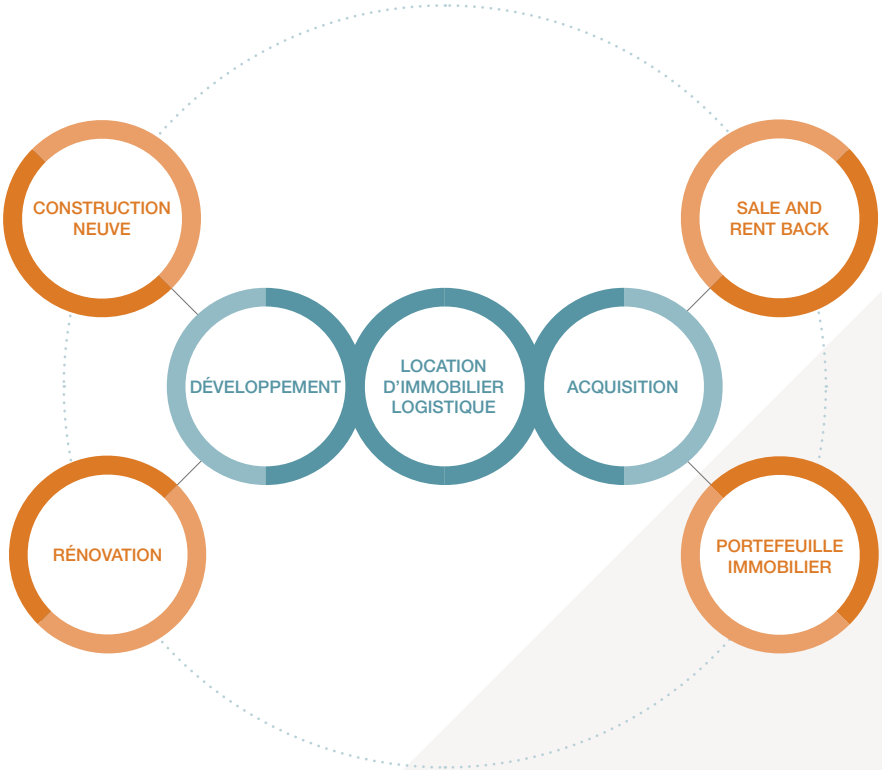
Stratégie 5

Segments d'investissement

La pierre angulaire de WDP est une stratégie pure player, mise en œuvre depuis des décennies, qui a un objectif clair en tant qu'acteur immobilier spécialisé dans l'investissement, dans le développement et dans la location à long terme d'immobilier logistique et semi-industriel durable et de haute qualité.

WDP, leader du marché au Benelux[1] et acteur européen respecté, est également actif en France et en Roumanie.

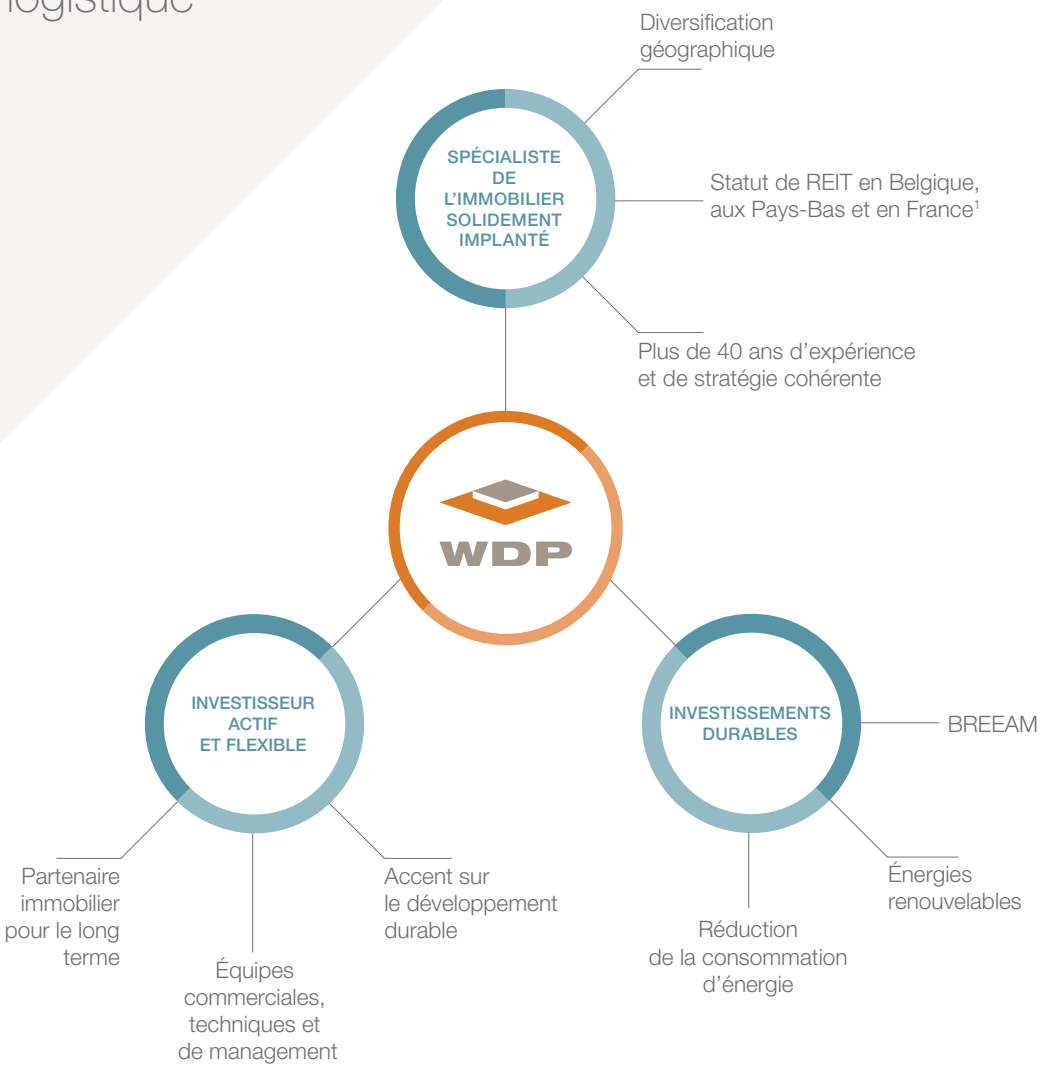
WDP poursuit sans relâche le développement de son portefeuille immobilier en réalisant pour son compte propre des espaces de stockage et de distribution sur mesure à l'intention des utilisateurs qui tiennent compte des plus hauts standards industriels. Par ailleurs, la SIR[2] investit également directement dans des bâtiments existants, toujours en pensant au long terme.



1 Cette affirmation est basée sur un calcul comparatif du nombre de mètres carrés de surface louable de bâtiments en portefeuille.

2 SIR est l'acronyme de Société Immobilière Réglementée. Pour obtenir toutes les informations à ce sujet, voir chapitre *12. Informations générales concernant le statut de REIT* à la page 262.

Un pure player qui se spécialise dans la logistique



1 REIT (Real Estate Investment Trust) est une dénomination internationale des entreprises de l'immobilier cotées qui désigne des fonds d'investissement immobiliers qui développent une politique d'investissements à long terme et sont dotés d'un statut fiscal spécial. SIR en Belgique, FBI aux Pays-Bas et SIIC en France.

Warehouses with Brains

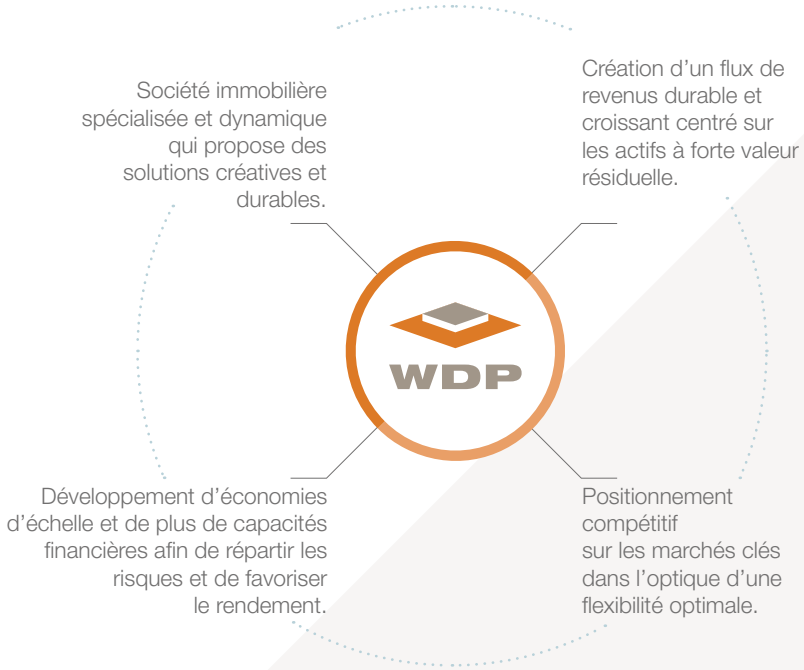
Le taux d'occupation élevé constitue le pivot de la gestion de WDP. Ce taux résulte de contrats à long terme avec des locataires qui sont considérés en premier lieu comme des partenaires. WDP souhaite être pour ses clients un partenaire participant à leurs activités immobiliers. Une volonté qui s'exprime dans le slogan WDP : Warehouses with Brains.

La SIR WDP n'est pas un fonds passif, mais une entreprise commerciale qui propose des bâtiments et des solutions immobilières sur mesure. WDP est en outre une self-managed company, ce qui veut dire que la gestion est assurée au sein même de la société et qu'elle est entièrement au service des actionnaires et autres parties prenantes. En gardant les projets en portefeuille après leur réception ou leur acquisition, WDP conserve les plus-values réalisées en interne au sein de la société.

En tant que leader sur le marché de l'immobilier logistique et semi-industriel, WDP est à l'écoute du secteur, ce qui lui permet de proposer en permanence à ses locataires les bâtiments et les solutions les plus modernes. En réalisant et en gérant les projets avec ses équipes propres, dotées de surcroît de longues années d'expérience, WDP est toujours en mesure de garantir des solutions de haute qualité.

Un autre élément clé de la stratégie de WDP est la flexibilité. Une bonne connaissance des locataires et de leur secteur d'activité, alliée à la diversification du portefeuille, permet à WDP de répondre rapidement aux besoins changeants de ses clients. Travaillant avec une équipe de taille relativement modeste, mais impliquée, WDP garantit en outre la réalisation de solutions rapides et flexibles, tout en assurant à ses actionnaires une marge opérationnelle élevée.

C'est ainsi que nous en venons à un autre élément clé de la stratégie WDP : l'in-house



know-how. WDP ne dispose pas uniquement d'une équipe commerciale interne qui s'attache en permanence à maintenir le taux d'occupation à un niveau aussi élevé que possible, tout en étant attentive aux clients actuels et potentiels. En effet, nous développons les bâtiments qui composent notre portefeuille, et les gérons via des project managers et des facility managers internes. Les project managers assurent le suivi des chantiers de nouvelles constructions en cours sous la direction du directeur technique. Les facility managers sont responsables de la gestion des bâtiments existants, aussi bien pour les travaux d'entretien, d'adaptation ou d'amélioration. Il est important de garder toutes les fonctions cruciales relatives à l'immobilier en interne, de manière à pouvoir réagir le plus rapidement et le plus efficacement possible en cas de problèmes et à garantir la bonne santé de l'entreprise à long terme. Sur les plans financier, comptable et juridique également, WDP maîtrise son sujet.

Et plus important encore, cette manière de procéder n'a pas d'impact sur la structure de coûts, qui reste compétitive.

En conclusion, WDP a opté pour une stratégie où la croissance est réalisée par l'entreprise, qui est claire et qui doit apporter une valeur ajoutée au client comme à l'actionnaire, de sorte que la croissance soit contrôlée et durable.

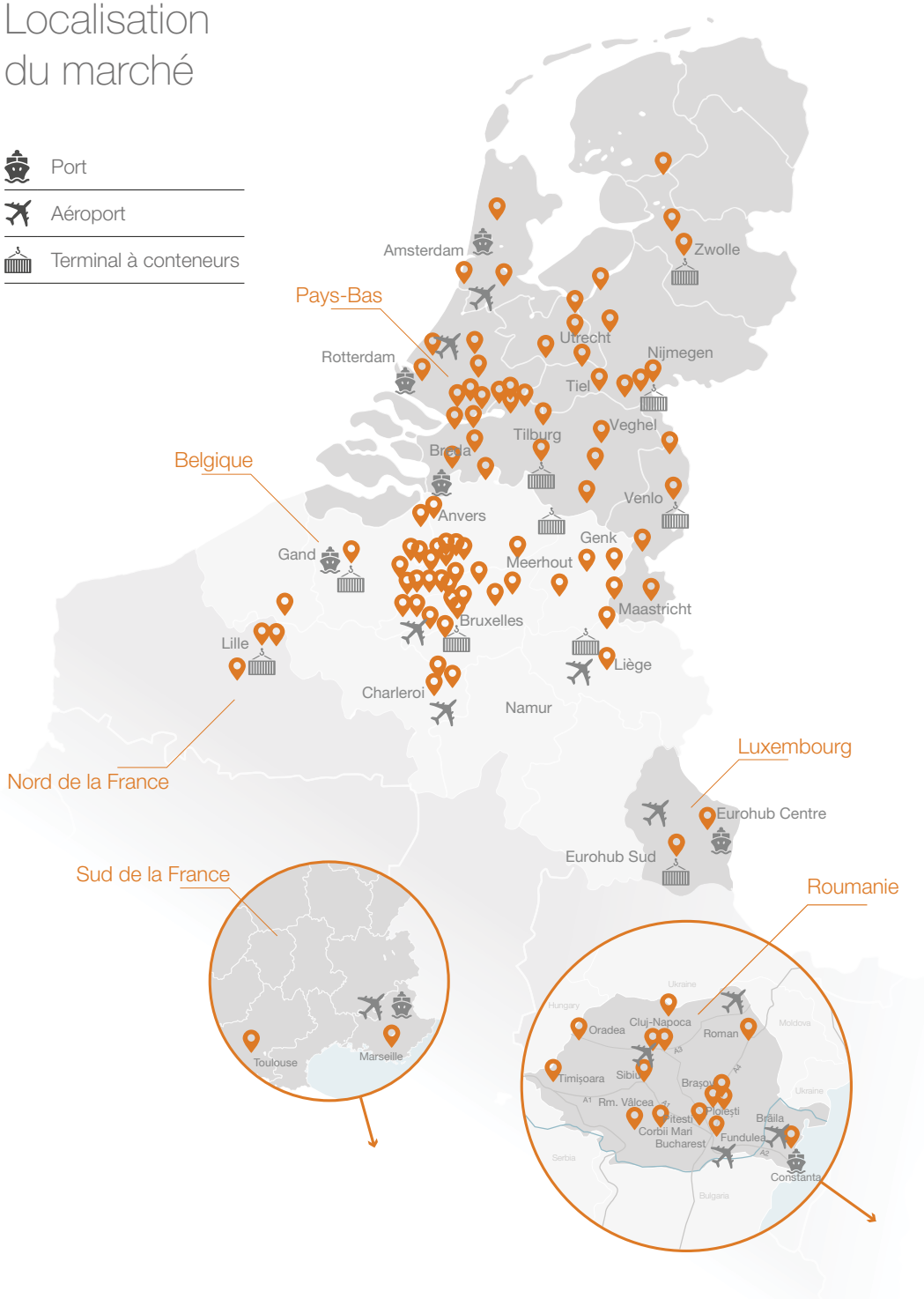
Leader de marché dans le Benelux

WDP est leader du marché de l'immobilier logistique et semi-industriel dans le Benelux. La Belgique, les Pays-Bas, le Luxembourg et la France sont nos marchés prioritaires, avec en complément le marché logistique en croissance de la Roumanie.

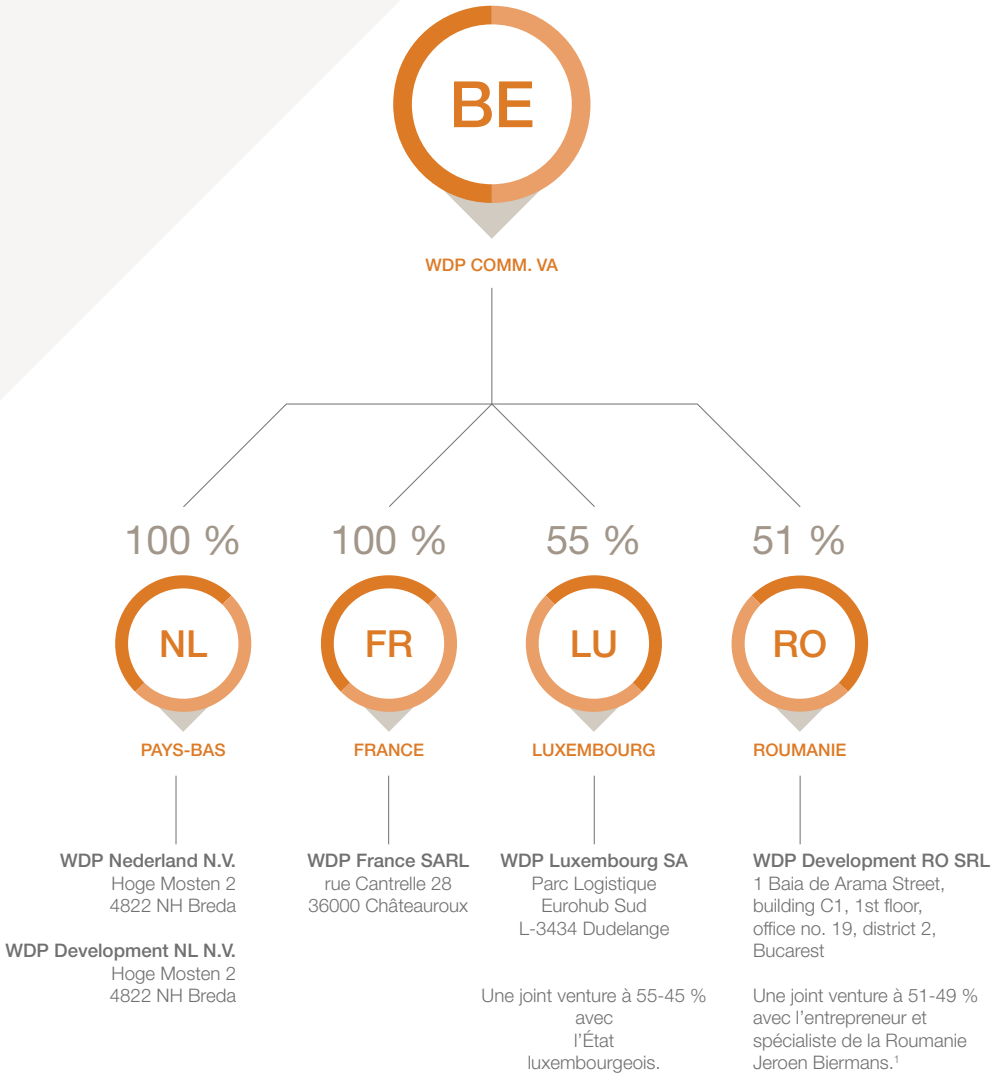
Les sites sont tous choisis en fonction de leur situation à proximité de carrefours stratégiques de logistique ou de distribution. Plus de 90 % des biens du portefeuille de WDP sont situés sur des sites de premier ordre sur l'axe logistique Amsterdam-Rotterdam-Breda-Anvers-Bruxelles-Lille.

Le portefeuille est situé essentiellement dans le cœur économique de l'Europe occidentale, qui regroupe une concentration élevée de consommateurs et de pouvoir d'achat. Il se situe en outre dans l'arrière-pays stratégique des ports d'Anvers et de Rotterdam, véritables portes d'entrée de l'Europe en matière d'importations et d'exportations.

Localisation du marché



Le groupe WDP



1 Voir *6.3.8. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Faits postérieurs à la date du bilan* à la page 59.

Critères d'investissement

Lors du démarrage de nouveaux projets et lors d'acquisitions, plusieurs critères rigoureux sont toujours appliqués. Parmi ces exigences de base figurent un rendement de marché adapté et un résultat positif de l'analyse approfondie de tous les risques possibles, en premier lieu immobiliers, comme la situation, les techniques et la louabilité, puis juridiques, financiers et fiscaux.

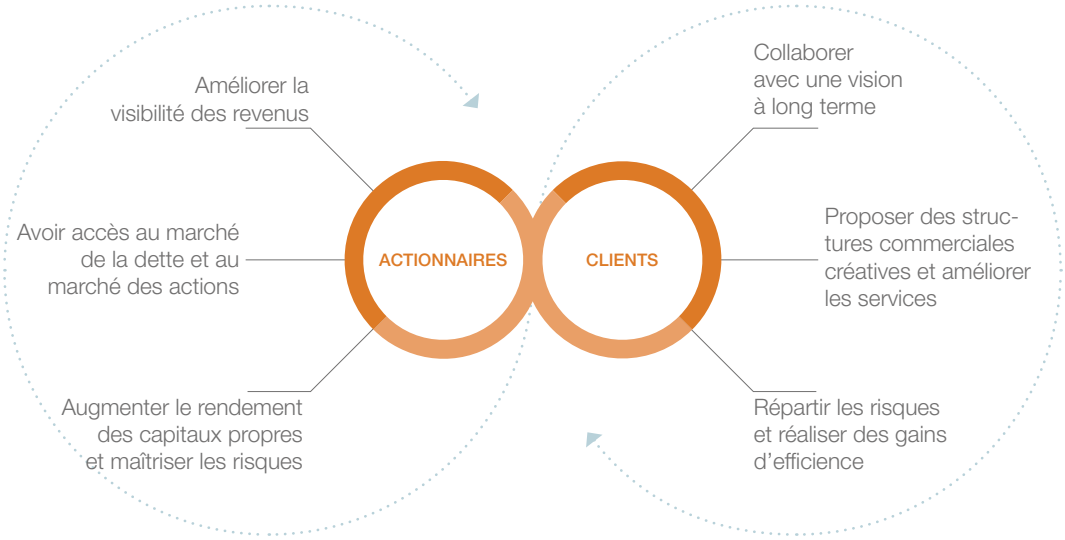
En matière de financement, nous combinons tant que possible la distribution de nouveaux capitaux et le financement externe. Cela permet de maintenir un équilibre sain entre capitaux propres et étrangers. Par ailleurs, nous réalisons la philosophie de l'entreprise, la croissance du bénéfice par action, par le biais d'augmentations de capital accompagnées immédiatement d'actifs rentables.

WDP n'investit dans un bâtiment, qu'il soit neuf ou existant, que si la société est convaincue du potentiel de relocation du bâtiment en question après le départ du locataire en place. Les bâtiments doivent également présenter une valeur résiduelle élevée. Autrement dit, les terrains doivent conserver une valeur élevée, même une fois les bâtiments arrivés au terme de leur durée de vie.

Les bâtiments ou les terrains faisant l'objet d'investissements doivent contribuer à la valeur totale du portefeuille et au bénéfice par action. Ils doivent s'inscrire dans le portefeuille moderne et performant et par conséquent aussi dans le réseau que WDP souhaite développer au sein du marché logistique.

Durabilité

Investisseur à long terme en immobilier logistique, WDP est conscient du rôle qu'il joue envers l'environnement et la collectivité et, pour cette raison, estime crucial d'élargir son portefeuille d'une manière durable et responsable. C'est ainsi



Win-win pour toutes les parties concernées
Produire une croissance durable du bénéfice par action

que WDP vise l'efficience énergétique de ses bâtiments dans la perspective de satisfaire largement aux obligations légales et d'implémenter des projets innovants afin de réduire la facture énergétique du client.

À ce niveau, une approche win-win est adoptée afin que toutes les parties prenantes puissent en tirer bénéfice. Par ailleurs, WDP a également réalisé des investissements en énergie verte en installant des panneaux solaires sur une partie des toitures des bâtiments constituant son portefeuille.

Gestion financière

La gestion financière repose aussi sur plusieurs conditions invariables. La première consiste en un taux d'occupation élevé, reposant sur des contrats à long terme avec des locataires qui sont en même temps des partenaires. Ensuite, toutes les parties prenantes (actionnaires, clients, bailleurs de fonds, personnel et fournisseurs) doivent bénéficier du contrôle rigoureux des coûts, allié à une structure d'endettement avisée et à des couvertures de taux d'intérêts.

Un financement correct est une condition indispensable pour un modèle d'entreprise rentable et solide, étant donné le fort coefficient en capital du secteur immobilier. À cet égard, on vise toujours un taux d'endettement de 55 à 60 % accompagné d'un bon taux de couverture. En poursuivant en permanence le processus d'agrandissement d'échelle, WDP s'efforce sans relâche d'obtenir des coûts d'endettement et de financement compétitifs.

La gestion durable et prudente – mais néanmoins attractive – en matière de dividende se traduit par le maintien d'un dividende par action élevé et de surcroît en hausse progressive. La mise en réserve d'une partie des bénéfices permet de disposer d'un tampon financier pour l'avenir.

Les avantages de la structure SIR

WDP a adopté en Belgique la structure d'une Société Immobilière Réglementée publique (SIR publique), soumise à ce titre au contrôle prudentiel de la FSMA. Aux Pays-Bas et en France, la société possède un statut de Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) et de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC). WDP peut ainsi opérer sur ces marchés stratégiques selon le modèle défensif du Real Estate Investment Trust (REIT).

En tant que modèle de placement défensif, la SIR est en effet soumise à une législation stricte, visant à protéger les actionnaires et les bailleurs de fonds. Le statut de SIR offre aux investisseurs institutionnels et privés la possibilité d'accéder à un portefeuille immobilier diversifié, de façon équilibrée, rentable et fiscalement transparente.

En mettant l'accent sur la création de cash-flows à long terme, associés à une obligation de versement élevé, une SIR telle que WDP offre une alternative solide, rentable et liquide à l'immobilier détenu en direct. Grâce à l'ampleur de son portefeuille, WDP est en mesure de fournir d'un coup aux investisseurs une grandeur d'échelle importante dans des régions bien définies, de même qu'une saine diversification.

Le fait de posséder en Belgique, aux Pays-Bas et en France le statut de SIR, de FBI et de SIIC, permet à WDP de se positionner à l'international de façon cohérente vis-à-vis des clients, des fournisseurs, des banques et des investisseurs.

Rapport de gestion 6

1. Chiffres clés consolidés

	2008	2009	2010	2011	2012
Opérationnel					
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	777,8	883,7	889,2	989,4	1 163,1
Surface totale (en m²) (y compris les terrains en concession)	3 767 000	3 975 000	3 969 000	4 281 504	4 793 766
Superficie louable (en m²)	1 123 754	1 302 670	1 356 407	1 659 621	2 018 150
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants)[1] (en %)	7,8	8,3	8,3	8,3	8,0
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance)[2] (en années)	n.c.	n.c.	6,1	7,2	7,2
Taux d'occupation[3] (en %)	98,7	91,7	95,7	96,7	97,3
Marge opérationnelle[4] (en %)	90,1	92,4	91,8	91,7	91,3
Résultat (en millions d'euros)					
Résultat immobilier	46,9	57,8	62,7	69,1	81,3
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	42,2	53,4	57,5	63,3	74,3
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)[5]	-12,8	-18,1	-18,5	-18,9	-21,3
Résultat EPRA[6]	28,7	34,0	39,0	44,3	52,1
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)[7]	-15,7	-22,7	-4,2	2,7	1,7
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-28,8	-10,9	-2,3	-17,3	-18,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Résultat net (IFRS)	-15,8	0,4	32,6	29,7	35,3
Financier					
Total du bilan (en millions d'euros)	802,7	916,1	922,4	1 018,9	1 181,1
Capitaux propres (hors juste valeur des instruments financiers) (en millions d'euros)	282,3	399,3	406,0	453,3	520,6
Dette financière nette (en millions d'euros)	475,8	492,8	499,2	547,0	644,1
Dettes et passifs inclus dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	506,1	506,1	509,1	561,3	655,7
Taux d'endettement (IFRS)[8] (en %)	63,0	55,3	55,2	55,1	55,1
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR-SIR) (en %)	63,0	55,3	55,2	55,1	56,1
Coût moyen des dettes[9] (en %)	n.c.	n.c.	4,3	4,0	3,6
Interest Coverage Ratio[10] (en x)	3,0	2,5	2,9	3,1	3,4
Données par action (en euros)					
Dividende brut	2,94	2,94	2,94	2,94	3,11
Résultat EPRA[11]	3,34	3,14	3,11	3,42	3,67
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)[12]	-1,83	-2,29	-0,33	0,21	0,12
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-3,35	-1,01	-0,18	-1,34	-1,30
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Résultat net (IFRS)	-1,84	-0,21	2,60	2,29	2,49
EPRA NAV[13]	33,2	32,0	32,5	33,4	34,6
IFRS NAV[14]	30,4	29,3	29,6	29,4	29,9
Cours de bourse	30,15	33,93	36,65	37,06	47,24

Certains chiffres ont été arrondis. En conséquence, il est possible que les chiffres des totaux reproduits dans certains tableaux ne correspondent pas exactement à la somme arithmétique des chiffres qui précèdent.

2013	2014	2015	2016	2017
1 273,1	1 567,3	1 930,0	2 203,8	2 669,8
4 849 454	5 701 562	6 613 567	7 309 128	8 767 182
2 137 602	2 432 230	3 081 943	3 375 482	3 756 983
8,2	8,0	7,6	7,5	7,1
7,3	7,1	6,5	6,3	6,2
97,4	97,6	97,5	97,0	97,4
91,8	91,8	92,1	93,3	92,5
89,0	101,8	129,1	139,7	154,5
81,8	93,5	119,0	130,2	142,8
-21,4	-25,4	-27,1	-30,3	-25,7
59,6	67,3	90,9	100,8	121,4
-0,7	19,7	47,4	31,2	101,5
20,8	-19,4	7,8	1,8	16,5
n.r.	-2,9	-3,4	-3,5	-4,2
79,7	64,7	142,7	130,2	235,2
1 283,1	1 570,3	1 907,3	2 182,6	2 675,3
576,7	682,5	829,4	1 091,7	1 281,3
686,8	863,6	1041,8	1045,6	1 348,6
701,1	876,8	1 062,9	1 071,7	1 374,1
54,6	55,8	55,7	49,2	51,5
55,5	56,7	56,8	50,5	53,1
3,6	3,5	2,9	2,8	2,6
3,6	3,3	4,2	4,1	4,9
3,25	3,40	4,00	4,26	4,50
3,85	4,10	5,00	5,30	5,60
-0,05	1,20	2,60	1,64	4,68
1,35	-1,18	0,43	0,09	0,76
n.r.	-0,18	-0,19	-0,18	-0,19
5,15	3,94	7,85	6,86	10,84
35,9	39,2	44,9	51,2	58,3
32,8	35,2	41,5	48,4	56,3
52,70	62,68	81,24	84,89	93,43

1 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des propriétés disponibles par la juste valeur. La juste valeur est égale à la valeur du portefeuille immobilier après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

2 Y compris les panneaux solaires, qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.

3 Calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, les revenus des panneaux solaires inclus. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

4 La marge opérationnelle ou marge d'exploitation s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

5 Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

6 Résultat EPRA : il s'agit du résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir également www.epra.com.

7 Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation des experts immobiliers à la fin de l'exercice précédent, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint ventures.

8 Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

9 Coût moyen des dettes : il s'agit du taux d'intérêt moyen pondéré sur une base annuelle pour la période de reporting, compte tenu de l'encours moyen des dettes pendant cette période.

10 Défini comme le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts moins les Intérêts et dividendes perçus moins la rémunération pour les redevances de location-financement et similaires.

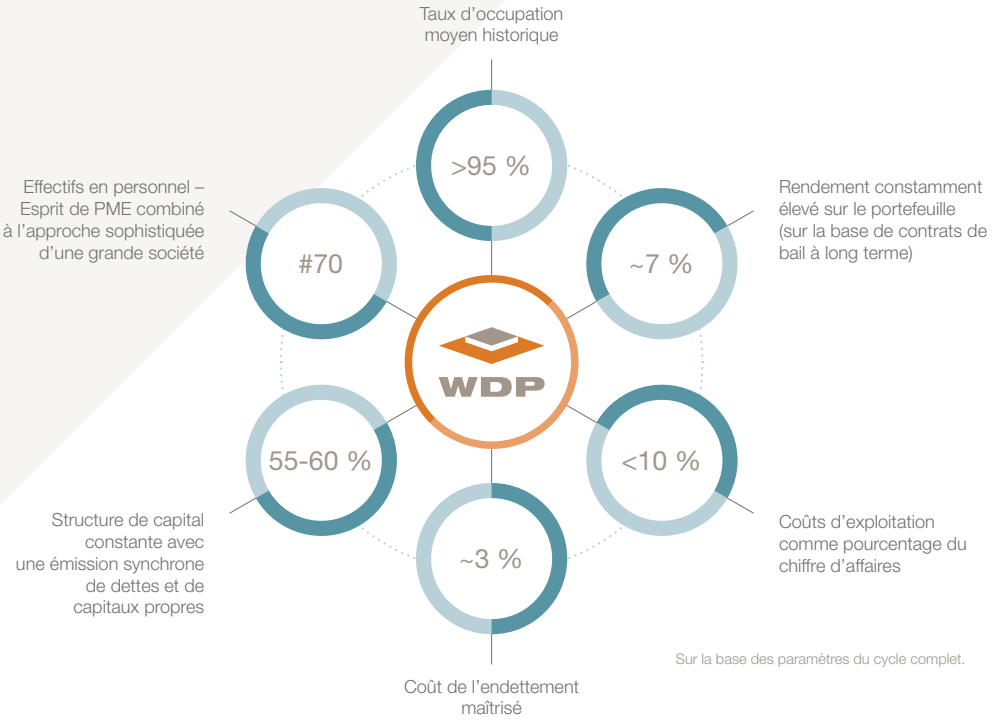
11 Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir également www.epra.com.

12 Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) par action : il s'agit du résultat sur le portefeuille sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

13 EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir également www.epra.com.

14 IFRS NAV : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours conformément au bilan IFRS. L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan.

Construit sur des fondations solides



Sur la base des paramètres du cycle complet.

Indicateurs clés de performance EPRA[1]	31.12.2017	31.12.2016
Résultat EPRA (en euros par action)[2]	5,60	5,30
EPRA NAV (en euros par action)[3]	58,3	51,2
EPRA NNNAV (en euros par action)[4]	55,9	47,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,4	6,8
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,4	6,8
Taux de vacance EPRA (en %)	2,9	3,3
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)[5]	9,0	9,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)[5]	8,5	8,4

1 Indicateurs de performance financière calculés selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

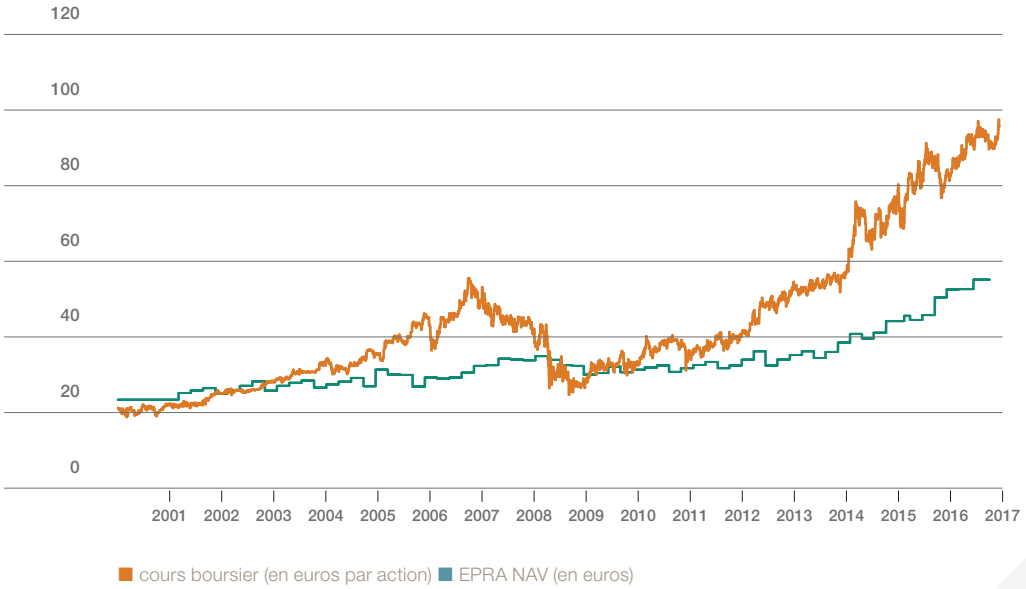
2 ◤ Résultat EPRA : il s'agit du résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille, revalorisation des instruments financiers, et amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires. Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir également www.epra.com.

3 ◤ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir également www.epra.com.

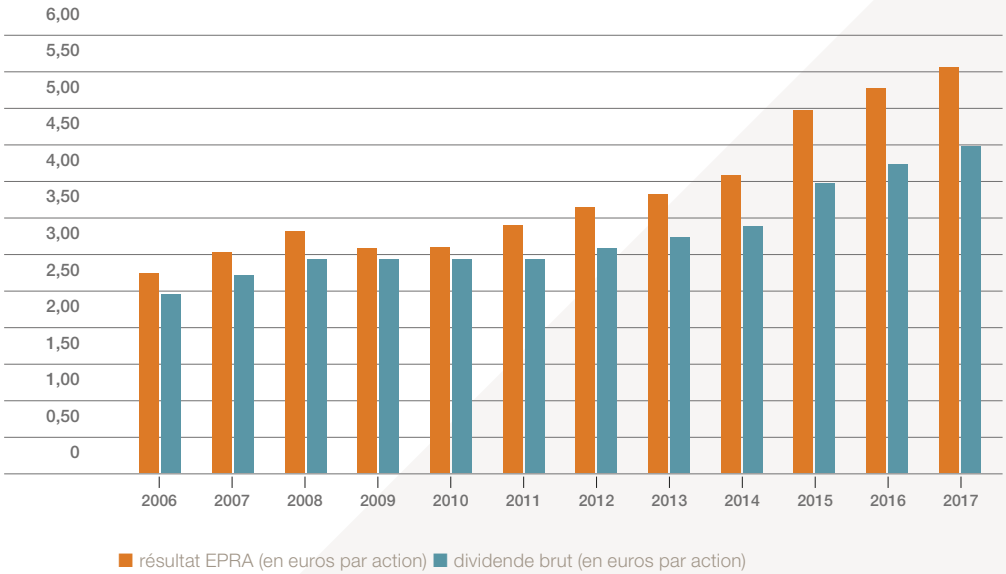
4 ◤ EPRA NNNAV : actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir également www.epra.com.

5 ◤ Ratio de coûts EPRA : frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts. Voir également www.epra.com.

Cours boursier versus EPRA NAV



Évolution du résultat EPRA et du dividende brut par action



2. Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2017

1. Résumé

- Le résultat EPRA[1] sur 2017 s'élève à 121,4 millions d'euros, soit une augmentation de 20,5 % par rapport à 2016 (100,8 millions d'euros). Le résultat EPRA par action[2] en 2017 atteint 5,60 euros, une augmentation de 5,6 % par rapport à 5,30 euros en 2016, comprenant une augmentation de 14 % du nombre moyen pondéré d'actions.
- Le résultat net (IFRS) sur 2017 s'élève à 235,2 millions d'euros, par rapport à 130,2 millions d'euros en 2016, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier en 2017 de 95 millions d'euros (soit 4 %). Le résultat net (IFRS) par action sur 2017 s'élève à 10,84 euros, par rapport à 6,86 euros sur 2016.
- Le taux d'occupation[3] s'établit à 97,4 % contre 97,0 % au 31 décembre 2016. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 6,2 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement s'est établi à 51,5 %/53,1 % (IFRS[4]/proportionnel) contre 49,2 %/50,5 % au 31 décembre 2016.
- L'EPRA NAV[5] s'élève à 58,3 euros au 31 décembre 2017, contre 51,2 euros au 31 décembre 2016. La IFRS NAV s'élève à 56,3 euros au 31 décembre 2017, contre 48,4 euros au 31 décembre 2016.
- Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 750 millions d'euros, soit trois quarts du volume d'investissement d'un milliard d'euros, visé initialement. Il s'agit d'un ensemble d'acquisitions complémentaires et de projets de construction neuve préloués pour des clients existants ou nouveaux qui se concrétisent dans une plateforme commerciale hautement développée au Benelux et en Roumanie et confirment le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme.
- Sur cette base, WDP revoit son objectif de croissance du volume d'investissement dans le cadre du plan de croissance 2016-20 à la hausse, de 1 milliard à 1,25 milliard d'euros. La société entend réaliser cette ambition en poursuivant sa croissance sur les marchés géographiques stratégiques existants, avec une attention particulière pour les Pays-Bas et la Roumanie sur la base, notamment, des terrains récemment acquis qui sont, aujourd'hui, en pleine commercialisation. Pour la période 2018-20, une augmentation cumulée du résultat EPRA de 25 % est visée, à 7,00 euros par action par rapport à 5,60 euros en 2017.[6]

1 Résultat EPRA : il s'agit du résultat sous-jacent des activités clés qui indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir également www.epra.com.

2 Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

3 Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

4 Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

5 EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir également www.epra.com.

6 Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

- En 2018, WDP attend un résultat EPRA de 6,00 euros par action (en augmentation de 7 %). Sur base de ces prévisions, le dividende pour 2018 (payable en 2019) devrait atteindre 4,80 euros brut par action, ce qui représente une nouvelle augmentation de 7 % par rapport à 2017.[6]
- Le 17 octobre 2017, WDP a remporté le prix de l'Entreprise de l'Année® 2017.

2. Commentaire sur le compte de résultat consolidé 2017 (schéma analytique)

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 154,5 millions d'euros pour 2017, soit une augmentation de 10,6 % par rapport à l'année précédente (139,7 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2016-17, en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg et en Roumanie, en raison d'acquisitions et de la finalisation de projets préloués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +1,1 %[7], hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 10,3 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 8,4 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre).

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 142,8 millions d'euros en 2017, soit une augmentation de 9,7 % par rapport à l'an passé (130,2 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 11,7 millions d'euros pour l'exercice 2017, soit une augmentation de 2,2 millions d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2016, à un moment où ils étaient exceptionnellement faibles. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle[8] de 92,5 % sur 2017, comparable à la moyenne des années antérieures.

Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)[9] en 2017 s'élève à -25,7 millions d'euros, soit une amélioration par rapport à l'an dernier (-30,3 millions d'euros) grâce à l'encours moyen plus faible des dettes financières en raison de l'augmentation de capital de novembre 2016, aux intérêts perçus sur le financement accordé à la joint-venture roumaine et à une amélioration organique due à l'optimisation des couvertures.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 349,8 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 1 045,9 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,6 % en 2017, contre 2,8 % en 2016.

7 Like-for-like croissance des revenus locatifs : il s'agit de la croissance organique des revenus locatifs bruts d'une année sur l'autre sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des développements de projets, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes comparées.

8 La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) par le résultat immobilier.

9 Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

Résultats consolidés en euros (x 1 000)	FY 2017	FY 2016	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	143 574	131 654	11 920	9,1 %
Indemnité pour rupture anticipée de bail	801	55	745	n.r.
Produits de l'énergie solaire	10 331	8 379	1 952	23,3 %
Autres produits/charges opérationnels	-213	-427	214	n.r.
Résultat immobilier	**154 493**	**139 661**	**14 831**	**10,6 %**
Charges immobilières	-4 959	-4 044	-915	22,6 %
Frais généraux de la société	-6 695	-5 376	-1 319	24,5 %
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	**142 839**	**130 242**	**12 597**	**9,7 %**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-25 734	-30 284	4 550	-15,0 %
Impôts sur le résultat EPRA	-367	-91	-275	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-565	-751	186	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	5 247	1 645	3 602	n.r.
Résultat EPRA	**121 421**	**100 760**	**20 660**	**20,5 %**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	94 763	34 046	60 717	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	929	-41	970	n.r.
Impôts latents sur le résultat de portefeuille (+/-)	-79	-1 057	978	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	5 876	-1 755	7 630	n.r.
Résultat sur le portefeuille	**101 489**	**31 193**	**70 296**	**n.r.**
Variations de la juste valeur des instruments financiers	16 470	1 787	14 684	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	**16 470**	**1 787**	**14 684**	**n.r.**
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3 904	-3 066	-838	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	-319	-441	122	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	**-4 224**	**-3 507**	**-716**	**n.r.**
Résultat net (IFRS)	235 156	130 232	104 923	n.r.

Ratios clés (en euros)	FY 2017	FY 2016	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA/par action[1]	5,60	5,30	0,29	5,6 %
Résultat sur le portefeuille/par action[1]	4,68	1,64	3,04	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers/par action[1]	0,76	0,09	0,67	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires/par action[1]	-0,19	-0,18	-0,01	n.r.
Résultat net (IFRS)/par action[1]	10,84	6,86	3,99	n.r.
Résultat EPRA/par action[2]	5,52	4,72	0,79	16,8 %
Distribution proposée	99 041 747	90 848 943	8 192 803	9,0 %
Pourcentage de distribution (par rapport au résultat EPRA)[3]	81,6 %	90,2 %	-8,6 %	n.r.
Dividende brut/par action	4,50	4,26	0,24	5,6 %
Dividende net/par action	3,15	2,98	0,18	5,7 %
Nombre moyen pondéré d'actions	21 687 261	18 997 071	2 690 190	14,2 %
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22 009 277	21 326 043	683 234	3,2 %

1 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

2 Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

3 Le pourcentage de distribution est calculé en termes absolus sur la base du résultat consolidé. La distribution effective de dividende a lieu sur la base du résultat statutaire de WDP SCA.

Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat

Le montant de 5,2 millions d'euros en 2017 concerne le résultat sous-jacent des activités clés de la joint-venture roumaine et de la joint venture luxembourgeoise. Il comprend également un impôt différé de 2,5 millions d'euros, reconnu à la suite de la récente accélération du développement des activités de la joint venture roumaine ; la rentabilité structurelle permettra d'imputer les gains futurs sur les pertes fiscales reportées disponibles.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2017 s'élève à 121,4 millions d'euros. Il représente une augmentation de 20,5 % par rapport au résultat de 100,8 millions d'euros en 2016. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 5,6 %, comprenant l'augmentation de 14 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement à la suite de l'augmentation de capital de fin 2016 qui a permis de renforcer sensiblement le bilan.

Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)[10] pour l'intégralité de l'exercice 2017 s'élève à +101,5 millions d'euros, soit +4,68 euros par action[11]. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +31,2 millions d'euros ou +1,64 euro par action. Pour 2017, les résultats par pays se présentent comme suit : Belgique (+30,0 millions d'euros), Pays-Bas (+61,3 millions d'euros), France (+4,3 millions d'euros), Roumanie (+6,8 millions d'euros) et Luxembourg (-1,0 million d'euros).

Cette revalorisation à 101,5 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 4,5 % ; elle est soutenue par l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique qui a poussé les experts immobiliers à resserrer les rendements de 36 points de base en moyenne à ce jour.

Variations de la juste valeur des instruments financiers

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers[12] atteignent +16,5 millions d'euros, soit +0,76 euro par action au cours de 2017 (par rapport à +1,8 million d'euros, soit +0,09 euro par action en 2016). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2017, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2017.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est intégralement inscrite au compte de résultat et non dans les capitaux propres. Puisqu'il s'agit d'un élément non cash et non réalisé, il est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat financier et traité séparément dans le compte de résultat.

Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS *16 Immobilisations corporelles.* Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement suivant la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la

10 Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation des experts immobiliers à la fin de l'exercice précédent, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint ventures.

11 Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) par action : il s'agit du résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

12 Les variations de la juste valeur des instruments financiers (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique ainsi que les amortissements accumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -4,2 millions d'euros. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

Résultat net (IFRS)

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse), des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) en 2017 de 235,2 millions d'euros (par rapport à 130,2 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) de 235,2 millions d'euros et le résultat EPRA de 121,4 millions d'euros est due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts, aux variations positives de la valeur du portefeuille et à l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires.

3. Commentaire sur le bilan consolidé pour l'année 2017

Portefeuille immobilier[13]

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value[14]) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2 567,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 2 110,0 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires[15], la valeur totale du portefeuille passe à 2 669,8 millions d'euros contre 2 203,8 millions d'euros fin 2016.

La valeur de 2 567,4 millions d'euros inclut 2 340,5 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 126,6 millions d'euros, avec notamment des projets aux Pays-Bas (à Echt, Barendrecht, Bleiswijk, Veghel, Moerdijk et Amsterdam) et en Roumanie (à Bucarest, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivani (Ploiesti), Roman, Oradea, Timisoara, Ramnicu Valcea, Constanta et Paulesti). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch et Schiphol ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 100,3 millions d'euros.

13 Dans le cadre IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures (principalement WDP Development RO, dont WDP détient 51 %) sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO et WDP Luxembourg qui restent indiquées (51 %/55 %) .

14 Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

15 Les investissements dans les panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

Bilan consolidé en euros (x 1 000)	31.12.2017	31.12.2016	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immobilisations incorporelles	146	160	-14	n.r.
Immeubles de placement	2 404 027	2 036 723	367 304	18,0 %
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	95 876	86 218	9 658	11,2 %
Actifs financiers non courants	97 469	24 805	72 663	292,9 %
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 411	3 796	-386	-10,2 %
Participations dans des entreprises associées et de joint ventures – mises en équivalence	31 626	14 357	17 269	120,3 %
Actifs non courants	**2 632 554**	**2 166 060**	**466 494**	**21,5 %**
Actifs détenus en vue de la vente	7 525	1 367	6 158	n.r.
Créances commerciales	9 042	10 662	-1 619	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	22 830	2 902	19 928	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 231	340	891	n.r.
Comptes de régularisation	2 116	1 277	839	n.r.
Actifs courants	**42 745**	**16 549**	**26 196**	**n.r.**
Total de l'actif	2 675 299	2 182 608	492 690	n.r.
Capital	168 873	163 752	5 121	3,1 %
Primes d'émission	545 154	492 330	52 825	10,7 %
Réserves	289 256	246 038	43 218	17,6 %
Résultat net de l'exercice	235 156	130 232	104 923	80,6 %
Capitaux propres	**1 238 439**	**1 032 352**	**206 086**	**20,0 %**
Passifs non courants	1 158 293	931 075	227 218	24,4 %
Dettes financières non courantes	1 108 966	866 463	242 503	28,0 %
Autres passifs financiers non courants	49 328	64 613	-15 285	-23,7 %
Passifs courants	278 566	219 180	59 386	27,1 %
Dettes financières courantes	240 849	179 473	61 376	34,2 %
Autres passifs courants	37 717	39 708	-1 990	-5,0 %
Passifs	**1 436 860**	**1 150 256**	**286 604**	**24,9 %**
Total du passif	2 675 299	2 182 608	492 690	22,6 %

Ratios clés	31.12.2017	31.12.2016	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(en euros par action)				
IFRS NAV	56,3	48,4	7,9	16,2 %
EPRA NAV	58,3	51,2	7,0	13,8 %
Cours de l'action	93,4	84,8	8,6	10,2 %
Agio/disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	60,3 %	65,5 %	-5,2 %	n.r.
(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (panneaux solaires inclus)[1]	2 669,8	2 203,8	466,0	21,1 %
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 374,1	1 071,7	302,5	28,2 %
Total du bilan	2 675,3	2 182,6	492,7	22,6 %
Taux d'endettement (IFRS)	51,5 %	49,2 %	2,3 %	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel)[2]	53,1 %	50,5 %	2,6 %	n.r.

1 Inclunt la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %) et de WDP Luxembourg (55 %).

2 Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2017 à une juste valeur de 102,4 millions d'euros. Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,1 %[16]. Le rendement locatif brut après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,9 %.

Capitaux propres

Les capitaux propres du groupe (IFRS) s'élevaient au 31 décembre 2017 à 1 238,4 millions d'euros par rapport aux 1 032,4 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent. Les capitaux propres hors juste valeur des actifs et passifs financiers (qui est traité en IFRS dans les capitaux propres) s'établissaient au 31 décembre 2017 à 1 281,3 millions d'euros, par rapport aux 1 091,7 millions d'euros à la fin 2015. Cette hausse résulte de la croissance du capital sous l'effet du bénéfice généré en 2017, du dividende versé sur l'exercice 2016 et de l'augmentation de capital réalisée en 2017 à l'occasion du dividende optionnel et de l'augmentation en capital à l'automne 2017 au moyen d'une scission partielle de Rettig Belgium SA et d'un apport dans WDP. En outre, une augmentation de valeur dans le portefeuille immobilier a également été enregistrée, conformément à l'estimation des experts indépendants. Les capitaux propres du groupe (EPRA), à l'exclusion de la valeur mark-to-market (M-t-M) cumulée des couvertures de taux d'intérêts (considérée comme capitaux propres par la norme IFRS) s'élevaient à 1 164,5 millions d'euros au 31 décembre 2017.

16 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des propriétés disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement l'impôt sur le transfert).

NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élève à 58,3 euros au 31 décembre 2017, ce qui correspond à une hausse de 7,1 euros par rapport à une ERPA NAV par action de 51,2 euros au 31 décembre 2016, sous l'effet combiné du bénéfice généré et de la revalorisation du portefeuille, en ce compris la distribution du dividende pour l'exercice 2016. L'IFRS NAV par action[17] s'élève à 56,3 euros au 31 décembre 2017 contre 48,4 euros à la date du 31 décembre 2016.

Dettes

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 045,9 millions d'euros fin décembre 2016 à 1 349,8 millions d'euros au 31 décembre 2017. Les dettes financières courantes de 241 millions d'euros comprennent principalement le traditionnel programme de billets de trésorerie (186 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 2 182,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 2 675,3 millions d'euros fin décembre 2017. Le taux d'endettement est passé à 51,5 %/53,1 % (IFRS/proportionnel) au 31 décembre 2017, contre 49,2 %/50,5 % (IFRS/proportionnel) au 31 décembre 2016.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2017 est de 4,1 ans[18]. Si l'on tient compte uniquement du total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est d'au moins 4,5 ans[19]. Au 31 décembre 2017, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 130 millions

17 L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la loi SIR.

18 Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

19 Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des dettes à long terme serait de 4,8 ans.

d'euros[20]. En outre, des négociations par rapport aux nouvelles lignes de crédit sont en cours. Toutes les dettes arrivant à échéance en 2018 ont été prolongées.

Le coût moyen des dettes s'est établi, en 2017, à 2,6 %. Le ratio de couverture des intérêts[21] est égal à 4,9x pour la même période contre 4,1x en 2016. Le taux de couverture, ou hedge ratio[22], qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 91 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,6 ans.

4. Contributions au Trésor

En 2017, les charges sociales, les impôts et les taxes propres au secteur contribués au Trésor par WDP et ses filiales s'élèvent à 35,2 millions d'euros.

en euros (x 1 000)	FY 2017	FY 2016
Impôts des sociétés	360	220
Exit tax	331	2 832
Précompte mobilier	26 031	20 359
Taxe d'abonnement	1 104	921
Contribution à la sécurité sociale (part de l'employeur)	788	637
TVA non récupérable	746	1 659
Précomptes immobiliers et autres taxes sur les biens immobiliers à charge du propriétaire	3 039	2 589
Droits d'enregistrement	2 500	4 028
Autres impôts	279	240
Total	35 178	33 485

20 À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

21 Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

22 Hedge ratio : pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

3. Transactions et réalisations

1. Introduction

Le volume d'investissement identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 750 millions d'euros, soit trois quarts du volume d'investissement d'un milliard d'euros (volume d'investissements attendu revu à 1,25 milliard d'euros), visé initialement. Il s'agit d'un ensemble d'acquisitions complémentaires et de projets de construction neuve préloués pour des clients existants ou nouveaux qui se concrétisent dans une plateforme commerciale hautement développée au Benelux et en Roumanie et confirment le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille atteignait un taux d'occupation de 97,4 %, contre 97,0 % fin 2016. Cette hausse est soutenue par plusieurs locations au sein du portefeuille belge. Des 13 % de contrats de bail arrivés à la prochaine échéance en 2017, 99 % ont pu être reconduits. Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

2. Acquisitions et désinvestissements

2.1. Acquisitions

Une série d'acquisitions a eu lieu en 2017, pour un volume d'investissement total de 134 millions d'euros. Tous ces achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère sur ces acquisitions un rendement locatif brut global initial d'environ 7,0 %.

Belgique

ZONHOVEN, VOGELSANCKLAAN 250 :

site industriel sur lequel se trouve un espace de production et de stockage d'environ 43 000 m² à proximité directe du carrefour stratégique de Lummen. L'acquisition a été réalisée mi-septembre au moyen d'une scission partielle et du paiement via l'émission de nouvelles actions WDP pour un montant d'environ 17 millions d'euros. Ce site est loué à Rettig ICC aux conditions de marché, sur base d'une mise à disposition triple nette, pour une durée initiale minimale de 10 ans.[23]

WESTERLO, NIJVERHEIDSSTRAAT 13 :

nouveau site destiné à l'entreprise cosmétique américaine Estée Lauder, d'une surface d'environ 30 000 m² (offrant un potentiel de développement à l'avenir) sur la base d'un contrat de bail à long terme de 15 ans fermes. Le budget d'investissement pour cet emplacement s'élève à environ 25 millions d'euros. La réalisation de ce nouveau site a eu lieu à travers une joint venture entre les partenaires immobiliers WDP et Thys Bouwprojecten.[24]

23 Voir le communiqué de presse du 13 septembre 2017.

24 Voir le communiqué de presse du 13 juillet 2017.

Pays-Bas

DE LIER, JOGCHEM VAN DER HOUTWEG :

dans le cadre de son partenariat avec The Greenery, WDP a obtenu un terrain, et 21 000 m² de bâtiments correspondants, précédemment propriété de The Greenery et loué à De Jong Verpakking qui fournit les emballages en carton pour The Greenery. De Jong Verpakking signe un contrat de bail de huit ans pour les bâtiments existants. Les possibilités de redéploiement du site dans le futur sont examinées par WDP, en collaboration avec De Jong Verpakking. Le montant d'investissement est d'environ 9 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel escompté de 0,6 million d'euros. Cette transaction a été annoncée fin 2016 et a été clôturée début juillet 2017.

BREDA, PRINSENHIL 1-3 ET DEN HAAG, WESTVLIETWEG 7-8 :

WDP a repris ces deux sites, de respectivement plus de 17 000 m² et près de 33 000 m², de ProDelta. Le site de Breda est loué à différents prestataires de services logistiques sur base de contrats de bail d'une durée résiduelle d'environ un an et demi. CEVA Logistics loue le site à Den Haag sur base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle d'environ quatre ans et demi. L'investissement total s'élève à 28 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel escompté de 2,2 millions d'euros.

UTRECHT, RUIMTEWEG 1-5 :

hall d'entreprise de plus de 15 000 m² qui est loué au prestataire de services logistiques C. Van Heezik sur la base d'un contrat de bail de 10 ans. Le montant d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Luxembourg[25]

À la mi-octobre 2017, WDP a finalisé l'acquisition au Luxembourg annoncée précédemment. Cette acquisition est réalisée par l'achat de 55 % des actions de la joint venture WDP Luxembourg SA (anciennement S.O.L.E.I.L. SA). Les 45 % restants sont aux mains du Luxembourg, qui reste partenaire de la joint-venture. La société est propriétaire d'un bâtiment existant d'environ 26 000 m². Ce site est loué à Ampacet. La valeur d'investissement (sur une base de 100 % de l'investissement) atteint environ 22 millions d'euros. Ampacet loue l'espace existant sur la base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle de trois ans.

25 Sur la base de 100 % de l'investissement.

France

TOULOUSE, ZONE INDUSTRIELLE ZAC GRAND SUD LOGISTIQUE :

mi-juillet 2017, WDP est devenu propriétaire, via une opération de *sale and rent back*, d'un nouvel entrepôt en construction de près de 44 000 m² pour le détaillant Action. Ce distributeur non alimentaire international aux prix imbattables avait en effet besoin d'un cinquième centre de distribution en Europe pour soutenir son expansion et sa croissance futures. Au départ de ce centre, Action livrera ses magasins du sud de la France. Pour ce nouveau site, Action souscrit un contrat de bail de 12 ans fermes à dater du 1er février 2018, après une période d'emménagement. Le budget d'investissement pour cette transaction s'élève à environ 27 millions d'euros pour WDP, avec un revenu locatif annuel escompté par an de 1,7 million d'euros.

Roumanie[26]

BUCAREST (3) :

acquisition d'un site sur un emplacement stratégique le long de Ringroad North West à Bucarest. Cet emplacement est pourvu de deux magasins existants (d'une part, un bâtiment d'environ 7 400 m² et d'autre part un bâtiment d'environ 5 500 m²). Un entrepôt de plus de 6 000 m² sera construit sur le potentiel foncier restant, dont la réception est prévue dans le courant du premier trimestre 2018. Les bâtiments seront loués à Aquila, sur la base d'un contrat de bail de six ans fermes (assorti d'une option de prolongation). Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

2.2. Désinvestissements

LEUVEN, VAART 25-35 :

en réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria en tour de logement résidentiel. La livraison d'I love Hungaria est prévue au printemps 2019. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.[27] Aujourd'hui, 52 % des espaces sont vendus.

Par ailleurs, en 2017, les emplacements d'ESTAIMPUIS, MERCHTEM et OUD-BEIJERLAND ont été vendus. Pour l'heure, un montant de 7,5 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Cela concerne le site de Meer et une partie du site de Louvain.

26 Sur la base de 100 % de l'investissement.

27 Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

3. Projets finalisés au cours de 2017

Comme annoncé, WDP a livré dans le courant de 2017 les projets préloués suivants. Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 6,9 % pour un investissement de près de 143 millions d'euros.

Belgique

ZELLIK, Z4 BROEKOOI 295 :

le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté, l'espace restant, devenu libre, a été redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30 000 m² (rez-de-chaussée et mezzanine) est construite sur la base d'un contrat de bail de 15 ans fermes. L'investissement pour ce redéploiement s'élève à environ 14 millions d'euros pour WDP (hors acquisition initiale du site).

WDPORT OF GHENT :

Mainfreight, prestataire de services logistiques, s'est installé dans un entrepôt neuf de 9 000 m² (avec un potentiel d'extension à 30 000 m²) sur la base d'un contrat de bail à long terme de 10 ans (avec première possibilité de résiliation après cinq ans). Le budget d'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

BORNEM, OUDE SLUISWEG :

dans le prolongement de l'acquisition du campus FMCG à Bornem en 2015, WDP a acquis après achèvement la troisième et dernière phase en commercialisation à ce jour. Avec les deux premières phases, ce site représente une plateforme XXL de près de 100 000 m². L'investissement représente un montant d'environ 7 millions d'euros.

Pays-Bas

OOSTERHOUT, DENARIUSSTRAAT :

construction neuve d'environ 10 000 m² pour Brand Masters, spécialisée dans l'élaboration et la distribution de chocolat et de sucreries, sur la base d'un contrat de bail de 11 ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30 :

une construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction a été réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où The Greenery assure le nettoyage de caisses. L'ensemble représente une superficie totale d'environ 40 000 m². Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

VEGHEL, MARSHALLWEG 2 :

redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31 000 m² d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 48 000 m². Une superficie de quelque 19 000 m² a été réceptionnée dans une première phase. Le montant d'investissement pour le redéploiement total s'élève à environ 22 millions d'euros.[28]

VENLO, TRADE PORT NOORD :

sur un potentiel foncier acquis récemment, WDP a le plaisir d'accueillir le prestataire de services logistiques DB Schenker, déjà locataire d'un bien de WDP en France, qui a élargi ses activités de la région Pays-Bas/Limbourg sur ce site. WDP a fourni à son locataire un nouvel entrepôt multi-utilisateur d'une superficie totale d'environ 50 000 m². Le montant d'investissement pour ce projet s'élève à environ 30 millions d'euros.

HEERLEN, EARL BAKKENSTRAAT :

le prestataire de services logistiques CEVA Logistics a poursuivi, avec WDP, le développement d'un hub pharmaceutique qui offre un potentiel de croissance. CEVA Logistics s'occupe de l'organisation de la logistique des dispositifs médicaux de Medtronic. Le nouveau bâtiment, entièrement conforme à la norme GDP[29], concerne dans un premier temps une superficie de plus de 33 000 m². CEVA Logistics souscrit à un contrat de bail de cinq ans. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 32 millions d'euros.

28 Voir également *6.3.4. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Projets en cours d'exécution – Pays-Bas.*

29 Good Distribution Practice, surtout connue sous l'abréviation GDP, renvoie à la posologie pour la distribution correcte de médicaments et des produits connexes à usage humain.

Roumanie[30]

CLUJ-NAPOCA (4) :

un projet de construction pour Arcese a été réceptionné mi-juin 2017. Ce prestataire de services logistiques dispose d'une superficie de plus de 4 700 m² dans le cadre d'un contrat de bail d'une durée de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

BUCAREST (1) :

sur une nouvelle parcelle acquise au nord de Bucarest, un centre de distribution a été construit pour Décathlon, à savoir un entrepôt d'une superficie d'environ 22 000 m² équipé d'une mezzanine de quelque 6 000 m², avec un potentiel d'extension de 10 000 m². Décathlon organise l'approvisionnement de ses magasins à partir de ce site et a signé un contrat de bail de trente ans (avec première possibilité de résiliation après sept ans). Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

TIMISOARA (1) :

le prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel a pris possession d'un nouveau centre de distribution d'environ 5 000 m² sur base d'un contrat de bail de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

BUCAREST (2) :

un deuxième projet a été entamé sur ce site pour le détaillant Carrefour qui a pris possession d'un centre de distribution d'environ 11 000 m², avec possibilité d'extension à 16 000 m², dans le cadre d'un contrat de bail de 10 ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

OARJA (1) :

le locataire actuel, Röchling, a doublé sa superficie actuelle d'espace de stockage et dispose donc d'un nouvel espace de distribution d'une superficie d'environ 7 700 m² sur la base d'un contrat de bail de 10 ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

OARJA (2) :

centre de distribution pour le prestataire de services logistiques CEVA Logistics qui y assure les activités logistiques pour Pirelli. Ce nouvel entrepôt sur mesure, d'une superficie totale de plus de 11 000 m² a été loué sur la base d'un contrat de bail de trois ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

30 Sur la base de 100 % de l'investissement.

4. Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en cours d'exécution, pour un montant d'environ 213 millions d'euros, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,9 %.

Pays-Bas

ECHT, FAHRENHEITWEG :

dans le business park ML, à Echt, où WDP est déjà actif via le site loué à Action, WDP va réaliser un centre de distribution de près de 14 000 m² qui sera loué pour 10 ans fermes au prestataire de services logistiques Dick Vijn. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à plus de 9 millions d'euros. La réception est prévue au cours du premier trimestre 2018.

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30 :

dans le prolongement de l'achat du bâtiment C-D, cet emplacement sera redéployé sur mesure pour le locataire The Greenery, avec une surface brute à venir d'environ 23 700 m², pour une durée d'au minimum 15 ans (réception en phase prévue au premier trimestre 2018 et au premier trimestre 2019). Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

BLEISWIJK, MAANSTEENWEG/ SPECTRUMLAAN :

début 2016, WDP a acquis un terrain d'environ 7 ha sur cet emplacement. La réalisation du centre de distribution d'environ 25 000 m² pour Mediq est prévue dans le courant du troisième trimestre 2018 (après l'équipement du bâtiment par le client). En outre, un entrepôt sur mesure d'environ 6 000 m² est en construction pour Total Exotics, dont la réception est prévue dans le courant du premier trimestre 2018, sur la base d'un bail de douze ans (avec option de première résiliation après six ans). Pour Toolstation, un entrepôt neuf d'une superficie d'environ 11 900 m² est réalisé, dont la réception est prévue au troisième trimestre 2018. Toolstation signe un contrat de bail de dix ans pour ce site. Le budget d'investissement global pour ces projets s'élève à environ 28 millions d'euros.

VEGHEL, MARSHALLWEG 2 :

redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31 000 m² d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 48 000 m². La deuxième et la troisième phase d'environ 29 000 m², est en cours d'exécution. WDP prévoit la réception définitive de ce site dans le courant du deuxième et quatrième trimestre 2018. Le montant d'investissement pour le redéploiement total s'élève à environ 22 millions d'euros.[31]

MOERDIJK, ENERGIEWEG 4 :

centre de distribution développé spécifiquement pour le stockage de matières dangereuses emballées, d'un total d'environ 18 000 m², pour Gondrand Traffic sur base d'un contrat de bail à long terme de 15 ans. WDP prévoit la réception de ce site dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement est d'environ 18 millions d'euros.

AMSTERDAM, KAAPSTADWEG :

nouveau centre de distribution pourvu d'un entrepôt de transbordement d'une superficie totale de plus de 14 000 m² pour DHL Parcel, pour un budget d'investissement d'environ 14 millions d'euros. La livraison est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2018. DHL Parcel louera le bien à WDP sur la base d'un contrat de bail à long terme de 15 ans. Après réception, il s'agira du dixième bien du portefeuille immobilier de WDP réalisé sur mesure pour DHL au Benelux.

ZWOLLE, PADERBORNSTRAAT :

deuxième centre de distribution d'environ 25 000 m² pour wehkamp, en vue de l'extension de son centre de distribution e-commerce entièrement automatisé existant sur ce site. Après réception, prévue au quatrième trimestre 2018, wehkamp louera ce nouveau bien sur la base d'un contrat de bail à long terme de 10 ans. WDP prévoit pour cette réalisation un budget d'investissement d'environ 24 millions d'euros.

31 Voir également *6.3.4. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Projets finalisés au cours de 2017 – Pays-Bas.*

ROTTERDAM, BEDRIJVENPARK OUDELAND :

réalisation d'un nouveau bien d'environ 6 700 m² qui sera loué par Synergy Food, fournisseur au secteur alimentaire, sur la base d'un contrat de bail à long terme de 15 ans. Ce nouveau bâtiment abritera le nouveau centre de production et de stockage, qui garantit à Synergy Food un espace suffisant pour sa croissance et ses développements à venir. La réception de ce bien est prévue au troisième trimestre 2019. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 7 millions d'euros.

HEIENOORD, BEDRIJVENPARK HOEKSE WAARD :

la société d'import-export Van Claem Klerks Group et la société de transport international New Corp Logistics prendront en location (après réception prévue au quatrième trimestre 2019) des espaces de stockage de respectivement 11 025 m² et 11 050 m² sur la base d'un contrat de bail de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

ARNHEM, BEDRIJVENPARK IJSSELOORD 2 :

réalisation d'un nouvel entrepôt d'environ 20 250 m² destiné à Bunzl, fournisseurs d'emballages, de produits jetables et de produits hygiéniques, qui après réception (prévue au courant du premier trimestre 2019) louera ce nouveau bien sur la base d'un contrat de bail à long terme de 10 ans. WDP prévoit pour cette réalisation un budget d'investissement d'environ 18 millions d'euros.

Luxembourg[32]

EUROHUB SUD :

nouvel entrepôt d'environ 25 000 m². WDP prévoit pour ce projet un montant d'investissement de 20 millions d'euros. La réception est prévue fin 2018. Le détaillant Auchan disposera d'une superficie d'environ 20 000 m², équipée pour le refroidissement et la congélation, sur la base d'un contrat de bail de 15 ans. La chaîne de supermarchés établira en outre sur ce site son siège administratif pour la région, à l'exception de son centre de distribution. Les 5 000 m² restants seront loués par Innovation First, sur la base d'un contrat de bail à long terme de 10 ans. Innovation First est spécialisé dans le développement et la production de robots destinés à l'éducation, au jeu ou aux consommateurs et de systèmes de supports pour serveurs ou composants informatiques.

Roumanie[32]

CLUJ-NAPOCA (3):

la chaîne de supermarchés Profi centralise sur ce site ses activités de détail en fruits et légumes pour la région de Transylvanie. WDP va construire, en phases, un centre de distribution réfrigéré et des bureaux sur mesure d'une superficie de 15 000 m², dont la réception est prévue au premier trimestre 2018. Profi signe un contrat de bail à long terme de 10 ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

32 Sur la base de 100 % de l'investissement.

ARICESTII RAHTIVANI (PLOIESTI) :

nouvel entrepôt avec bureaux d'environ 4 500 m², pour Kamtec, un spécialiste des pièces pour l'automobile, qui signe un contrat de longue durée de 10 ans. La réception de ce site est prévue dans le courant du premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

ROMAN :

à Roman, au nord-ouest de la Roumanie, un projet de construction neuve par phases d'un total d'environ 34 000 m² a démarré. Profi signe un contrat de bail à long terme de 10 ans fermes à dater de la réception du site, prévue en deux phases : au quatrième trimestre 2017 et au premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

ORADEA (1) :

sur ce nouveau site de WDP, un nouvel entrepôt, avec bureaux, de plus de 4 000 m² sera construit pour Kuehne + Nagel, dont la réception est prévue dans le courant du premier trimestre 2018. Pour ce site, Kuehne + Nagel a signé un contrat de bail de cinq ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

TIMISOARA (2) :

nouvel entrepôt d'une superficie totale d'environ 8 000 m² pour le prestataire de services logistiques TE Connectivity Solutions, qui louera ce site sur base d'un contrat de bail à long terme de 10 ans, avec possibilité de résiliation à partir de la septième année. WDP prévoit la réception de ce bâtiment dans le courant du premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

RAMNICU VALCEA (3) :

à la demande du locataire actuel Faurecia, sa superficie actuelle sera étendue d'une superficie de quelque 4 800 m², avec la réception prévue durant le premier trimestre 2018, sur base d'un contrat de bail de 10 ans après réception, tant en ce qui concerne l'espace de stockage existant que le nouvel espace de stockage à réceptionner. Le budget d'investissement pour cette extension s'élève à environ 3 millions d'euros.

ORADEA (2) :

un entrepôt de plus de 16 000 m² sera construit pour le fournisseur automobile Inteva Products Salonta, qui louera cet espace sur base d'un contrat de bail de 10 ans. La livraison est prévue au troisième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

OARJA (3) :

le site en construction pour CEVA Logistics est immédiatement équipé d'une extension, à savoir deux nouveaux entrepôts supplémentaires d'environ 10 000 m² et 19 000 m², avec une extension prévue respectivement au premier et deuxième trimestre 2018. CEVA Logistics signe un contrat de bail de trois ans pour la superficie totale. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 10 millions d'euros pour l'extension.

CONSTANTA :

un nouvel entrepôt sur mesure pour le locataire Vestas ceu Romania, acteur mondial de l'énergie éolienne, est construit sur le terrain existant en propriété. La réception de ce bâtiment, dont la superficie sera d'environ 2 300 m², est prévue au deuxième trimestre 2018. L'espace est loué sur la base d'un bail de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

PAULESTI (1) :

Global Enterprises International, fournisseur pour le secteur automobile, signe un contrat de bail de sept ans pour la location d'un nouvel entrepôt d'environ 4 800 m², dont la réception est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

PAULESTI (2) :

un nouvel entrepôt est également développé sur ce site pour l'entreprise de construction Norwest Romania, avec une superficie totale d'environ 8 800 m² et avec réception prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le locataire signe un contrat de bail de 10 ans. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 7 millions d'euros.

5. Potentiel futur

En fonction de la croissance et du développement du portefeuille immobilier à venir pour servir ses clients, WDP dispose d'un potentiel de plus d'un million de mètres carrés, pour une valeur d'environ 100 millions d'euros.

Potentiel foncier en pleine propriété		Potentiel d'espaces à construire (en m²)
BE	Heppignies	60 000
BE	Courcelles	10 000
BE	Plusieurs sites	70 000
NL	Tiel	30 000
NL	Bleiswijk	45 000
NL	's-Hertogenbosch	50 000
NL	Schiphol	20 000
NL	Plusieurs sites	10 000
RO	Plusieurs sites	500 000

Potentiel foncier par le biais d'une option sur concession		Potentiel d'espaces à construire (en m²)
BE	WDPort of Ghent	150 000
BE	Trilogiport	35 000
LU	Eurohub Sud	50 000

Potentiel foncier par le biais d'une option exclusive		Potentiel d'espaces à construire (en m²)
NL	Schiphol Logistics Park	10 000
NL	Nieuwegein	15 000
NL	Bleiswijk	35 000

6. Durabilité

Le second volet du projet de panneaux photovoltaïques aux Pays-Bas ajoutera une capacité de 25 MWp à la capacité actuelle de 25 MWp

WDP a lancé la deuxième phase de son projet de panneaux solaires aux Pays-Bas, pour un investissement total d'environ 25 millions d'euros. Ce projet, mené en collaboration avec les locataires, ajoutera une capacité supplémentaire totale de 25 MWp au portefeuille PV d'ici fin 2019.

Fin 2017, une capacité de 25 MWp a déjà été installée sur les toits des entrepôts de WDP aux Pays-Bas. Avec les installations en Belgique et en Roumanie, WDP atteindra une puissance installée de 85 MWp (60 MWp à ce jour) en énergie solaire dans son portefeuille. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

Entrepreneur of the Year®
Onderneming van het Jaar® 2017

Le 17 octobre 2017, WDP a remporté le prix de l'Entreprise de l'Année® 2017. WDP l'a emporté en finale face à la compagnie de camions-citernes Euronav et au spécialiste des soins et services résidentiels Armonea. WDP a réussi à convaincre le jury sur base des qualités suivantes : esprit d'entreprise innovant, position financière saine et audace et persévérance pour continuer à grandir. WDP ne considère pas seulement cette récompense comme une distinction pour l'entreprise proprement dite, mais aussi pour l'ensemble du secteur des entreprises immobilières cotées en bourse. Les entreprises immobilières telles que WDP sont des entreprises commerciales qui apportent à l'économie une valeur ajoutée et ne sont pas des fonds purement passifs.

7. Évolution dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, via sa filiale WDP Nederland N.V., WDP a le statut d'organisme de placement collectif à caractère fiscal, ou « FBI », dont les conditions dépendent, entre autres des activités et de la structure de l'actionnariat. L'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à WDP qu'en tant qu'actionnaire de WDP Nederland N.V., la société devait se soumettre à un nouveau test d'actionnariat pour démontrer plus précisément qu'elle peut elle-même être considérée comme FBI. Des négociations sont toujours en cours à ce sujet entre l'administration fiscale néerlandaise et la société pour examiner comment y donner une suite concrète – la société considère qu'elle est en mesure de passer ce test d'actionnariat et d'aboutir à une solution raisonnable avec l'administration fiscale néerlandaise débouchant sur un maintien du statut FBI de WDP Nederland N.V.[33]

Par ailleurs, l'accord de gouvernement de début octobre 2017 prévoit la suppression du statut FBI dès 2020 dans le cadre de la suppression globale de l'imposition des dividendes poursuivie. WDP examine, avec des conseillers fiscaux et les organismes sectoriels, l'impact de cette mesure et suit la situation de très près ; une mise à jour sera publiée dès que les éléments le justifieront.

33 Pour information, WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FIB et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA par action. Cet impact maximal a été calculé dans l'éventualité, jugée peu probable par WDP, où les discussions avec l'administration fiscale néerlandaise n'aboutiraient pas à une solution raisonnable et son application ne serait en aucun cas rétroactive.

8. Faits survenus après la date du bilan

WDP renforce son portefeuille foncier aux Pays-Bas de quelque 300 000 m²

Par l'achat de trois nouvelles parcelles toujours situées à des emplacements stratégiques aux Pays-Bas, WDP renforce sa position foncière sur deux sites existants et sur un nouveau site. Ces achats, qui représentent un investissement total de 57 millions d'euros (dont 43 millions d'euros effectués durant décembre 2017) pour une superficie de 280 000 m², offrent un potentiel de développement de près de 150 000 m².

- Le site existant à Bleiswijk a été enrichi d'une parcelle de 15 ha (selon un achat par phases), soit un potentiel de développement de plus de 80 000 m². Deux ans à peine après l'acquisition d'une première parcelle de 7 ha, WDP a construit 43 000 m² de nouveaux entrepôts pour le compte de Mediq, Total Exotics et Toolstation. Cette nouvelle acquisition est motivée par l'intérêt soutenu rencontré par WDP depuis son installation sur ce site, le Prisma Bedrijvenpark, idéalement situé pour la distribution nationale, au cœur du Randstad.
- Fin 2017, WDP a partiellement levé une option d'achat pour l'acquisition de quelque 4 ha de terrain supplémentaires dans le cadre de l'extension du Schiphol Logistics Parc. Un nouveau centre de distribution de près de 20 000 m² peut être créé sur ce site, à côté des bâtiments existants loués à Rapid Logistics et Kuehne + Nagel. Ce site offre une connexion directe avec l'aéroport de Schiphol, troisième aéroport cargo d'Europe.
- Enfin, WDP ajoute 's-Hertogenbosch aux sites déjà détenus dans son portefeuille immobilier. Le site se situe à proximité immédiate du terminal terrestre de BCTN, de sorte qu'il peut tirer profit du transport multimodal par voie ferroviaire, routière et navigable, au carrefour des autoroutes A2 et A59. Sur base des prélocations, WDP réalisera sur ce site un nouvel entrepôt d'une superficie de près de 50 000 m², en collaboration avec l'entreprise de construction Heembouw.

Une solide base de développement du portefeuille immobilier en Roumanie à 500 millions d'euros à l'horizon 2020

Pour permettre le développement ultérieur du portefeuille immobilier roumain, WDP a renforcé le capital de WDP Development RO par la conversion d'un prêt subordonné aux actionnaires en capitaux propres. Cette nouvelle structure modifie le rapport de participation entre les deux actionnaires qui passe, dès janvier 2018, pour WDP/Jeroen Biermans de 51/49 à 80/20. Dans la foulée de cette nouvelle coopération entre les actionnaires et les participations qui s'y rapportent, WDP consolide intégralement cette activité dans ses comptes IFRS dès le 1er janvier 2018, alors que, jusqu'à présent, elle était comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence.

Ce financement supplémentaire par le groupe WDP pose ainsi les bases du développement du portefeuille immobilier en Roumanie à 500 millions d'euros à l'horizon 2020.

Cette adaptation n'a aucune conséquence opérationnelle. Jeroen Biermans conserve son poste de General Manager en Roumanie et demeure un actionnaire motivé. Avec son équipe, il assurera le fonctionnement opérationnel en Roumanie et poussera la croissance à 500 millions d'euros.

4. Gestion des ressources financières

1. Politique de financement

La politique financière du groupe WDP vise à assurer le financement optimal de l'entreprise en faisant appel à un dosage idéal de dettes et de capitaux propres, et à disposer de ressources suffisantes pour exécuter les projets en cours de réalisation et pour saisir les opportunités qui pourraient se présenter.

Dans ce contexte, les principaux objectifs sont les suivants :

- une gestion proactive de la structure du capital ;
- un équilibre idéal entre capitaux propres et fonds étrangers ;
- une bonne diversification des différentes sources de financement ;
- un bon étalement des échéances des engagements ;
- le maintien d'une position de liquidité adéquate ;
- le maintien de relations à long terme durables avec tous les partenaires de financement ;
- une gestion active des risques financiers, et notamment du risque de taux d'intérêts, du risque de liquidité et du risque lié aux cocontractants.

L'échelle à laquelle WDP exerce ses activités, alliée à une réglementation contraignante à laquelle la SIR est tenue de se conformer et à la forte visibilité des flux de revenus locatifs, confère à WDP un avantage sur ses concurrents dans la recherche de sources de financement adéquates. Ces aspects sont extrêmement importants dans

Chiffres clés financiers	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Dette financière nette (en millions d'euros)	1 348,6	1 045,6
Dettes et passifs inclus dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	1 374,1	1 071,7
Total du bilan (en millions d'euros)	2 675,3	2 182,6
Taux d'endettement (IFRS)[1] (en %)	51,5	49,2
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR-SIR) (en %)	53,1	50,5
Interest Coverage Ratio[2] (en x)	4,9	4,1
Coût moyen des dettes[3] (en %)	2,6	2,8
Durée restante moyenne des crédits en cours (en années)	4,1	4,3
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en années)	4,5	4,8
Hedge ratio[4] (en %)	91	93
Durée restante moyenne des couvertures[5] (en années)	7,6	7,2

1 Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint -entures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

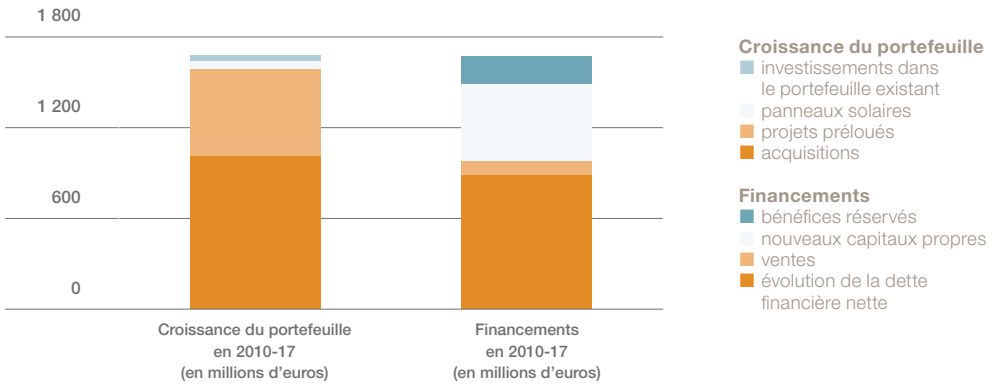
2 Défini comme le Résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les Frais d'intérêts moins les Intérêts et dividendes perçus moins la rémunération pour les Redevances de location-financement et similaires. Ce paramètre permet de mesurer la capacité de l'entreprise à supporter ses charges financières annuelles.

3 Coût moyen des dettes : il s'agit du taux d'intérêt moyen pondéré sur une base annuelle pour la période de reporting, compte tenu de l'encours moyen des dettes et des instruments de couverture pendant cette période.

4 L'hedge ratio correspond au pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

5 Durée résiduelle des dettes à frais d'intérêts fixes et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

Sources de financement en 2010-17 :
correspondance des actifs et passifs de WDP



un environnement de financement qui évolue sans cesse, avec une place déterminante pour la solvabilité et la diversification.

2. Structure de l'endettement

WDP tente le plus possible de garantir un équilibre entre ses actifs et ses passifs d'un bout à l'autre du cycle. Dans cette optique, le portefeuille génère un rendement brut de 7,1 %, basé sur une très haute visibilité ainsi qu'une durée moyenne des contrats locatifs (panneaux solaires inclus) de 6,2 ans (jusqu'à la première échéance, et de 7,8 ans jusqu'à l'échéance finale). Ceux-ci sont ensuite financés avec un endettement d'un coût moyen inférieur à 3 % aujourd'hui grâce à un taux de couverture très élevé et des instruments de couverture à long terme (en moyenne 7,6 ans).

Cette marge élevée entre rendement et coût garantit une capacité adéquate pour satisfaire aux charges financières, ce qui se traduit par un Interest Coverage Ratio de 4,9x. Par ailleurs, la visibilité tant des plus-values que des coûts se traduit par un flux de revenus robuste.

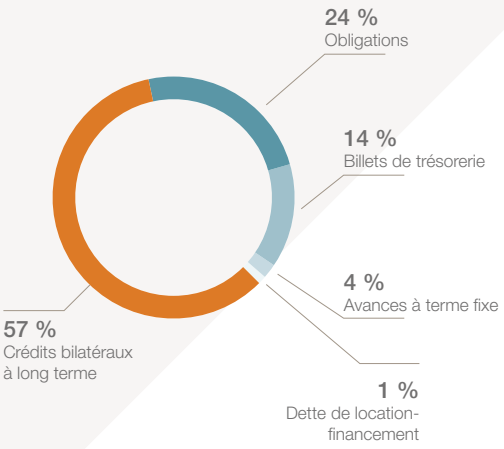
Taux d'endettement

L'endettement est légalement limité par l'AR-SIR. Le taux d'endettement ne peut dépasser 65 % (au niveau consolidé aussi bien que statutaire), et la société ne peut payer de dividende aux actionnaires si cette limite autorisée est dépassée, étant donné que les moyens disponibles doivent être utilisés pour ramener le ratio d'endettement en dessous de 65 %. Le recours aux dettes a pour objet d'élever les rendements pour les actionnaires, mais la société doit en faire usage avec prudence et en prenant en compte une multiplicité de facteurs, notamment l'accès au capital pour le refinancement, la capacité à supporter les charges d'intérêts, la qualité du portefeuille, la durée des contrats de bail et la part des projets en cours de réalisation. La préférence de WDP va à une gestion financière dans laquelle le taux d'endettement oscille entre 55 % et 60 %.

À la fin de 2017, le taux d'endettement consolidé se situe à 51,5 % / 53,1 % (IFRS/proportionnel), contre 49,2 % / 50,5 % fin 2016[34].

34 Voir également l'annexe *XXI. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement* à la page 219 pour l'application de l'article 24 de l'arrêté royal relatif aux SIR.

Composition



Au 31 décembre 2017, le montant total de l'encours des dettes financières consolidées s'élevait à 1 349,8 millions d'euros. Voici la composition de ce montant :

- 776,9 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et long terme, répartis entre 14 banques ;
- 186,1 millions d'euros de billets de trésorerie[35] ;
- 326,2 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 52,8 millions d'euros d'avance à terme fixe ;
- 7,9 millions d'euros de dettes de leasing.

Échéances

La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que les intérêts sont dus sur le principal tout au long de la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance. 18 % des dettes sont des dettes à court terme (principalement des avances à terme fixe et des billets de trésorerie) ; 54 % ont une durée de plus d'un an et 28 % d'entre elles ont une durée de plus de cinq ans. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2018, ces facilités de crédit ont été prolongées de manière proactive.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2017 est de 4,1 ans[36]. Si l'on prend uniquement en compte les montants totaux des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est de 4,5 ans[37]. À la fin de 2016, cette durée était respectivement de 4,3 et 4,8 ans.

Au 31 décembre 2017, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 130 millions d'euros[38]. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2018, ces facilités de crédit ont été prolongées de manière proactive.

Les graphiques suivants indiquent les échéances des dettes. WDP s'efforce de parvenir à la meilleure répartition de ses dettes dans le temps, tout en recherchant un équilibre entre la durée, le coût et la diversification des instruments de dette utilisés. Étant donné que certains crédits comportent une option de prolongation pouvant être exercée par le prêteur (à la demande de WDP), les graphiques prennent respectivement en compte la durée minimum et la durée maximum des crédits ; il a été supposé dans le dernier cas que les options de prolongation avaient été exercées par la banque. En 2018, un montant de 256,8 millions d'euros de dettes arrive à échéance, dont 186,1 millions d'euros portent sur des billets de trésorerie et ont par définition une durée d'un an au plus. Comme indiqué plus haut, ces billets de trésorerie ou papiers commerciaux sont entièrement couverts par des facilités de crédit disponibles non utili-

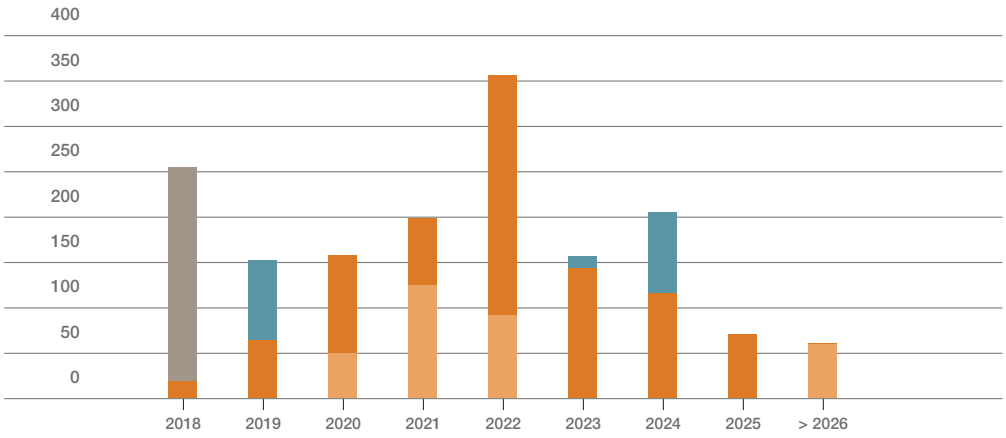
35 Les billets de trésorerie sont entièrement couverts par des lignes de crédit de back-up et des lignes inutilisées faisant office de garantie en vue du financement, au cas où le placement ou la prolongation de billets de trésorerie ne seraient pas (entièrement) possibles.

36 Y compris les dettes à court terme :elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

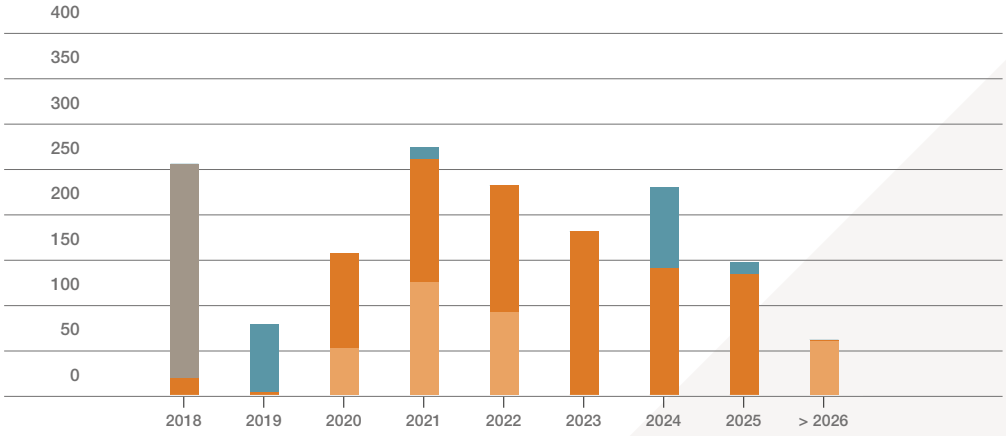
37 Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si ces options étaient systématiquement exercées, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,8 ans.

38 À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

Échéances des crédits (durée minimale)[1]



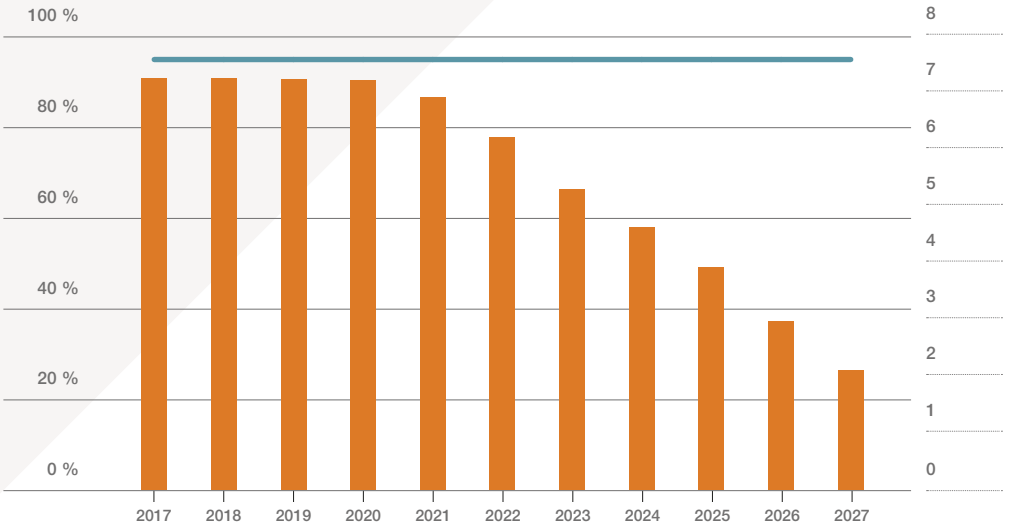
Échéances des crédits (durée maximale)[1]



obligations
crédits à long terme (utilisés)
billets de trésorerie et avances à terme fixe
crédits à long terme (non utilisés)

1 Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Pour la durée minimale, il est supposé que ces options de prolongation ne sont pas exercées ; pour la durée maximale, il est supposé qu'elles sont chaque fois exercées.

Évolution du hedge ratio



sées, pour le cas où leur placement s'avérerait en partie ou en totalité impossible.

Couvertures

La politique de risque de WDP en matière de taux d'intérêts vise à absorber autant que possible les fluctuations des taux d'intérêts et à optimiser le coût des dettes. Elle passe par la mise en œuvre d'une politique centralisée de macro-hedging dans laquelle les dérivés de taux d'intérêts servent exclusivement à la couverture des dettes financières.

WDP a profité des taux d'intérêt toujours bas de 2017 pour réviser ses instruments de couverture existants. Dans ce contexte, plusieurs Interest Rate Swaps existants à échéance en 2019-21 ont été renouvelés à un taux plus favorable. L'effet global de cette prolongation représente une économie annuelle de 0,9 million d'euros, ou 7 points de base, du coût d'endettement moyen.

Le taux de couverture (hedge ratio), qui mesure le pourcentage de dettes financières à taux fixe et à taux variable, et ensuite couvertes par des Interest Rate Swaps, se situe à 91 % au 31 décembre 2017[39]. À endettement constant, ce pourcentage de couverture évolue vers 91 % en 2018 et 90 % en 2020. Le résultat de WDP reste cependant soumis à des fluctuations (voir aussi page 173 pour un aperçu détaillé des dérivés financiers et page 82 pour une analyse de sensibilité relative aux taux d'intérêt à court terme).

39 Dans la politique de couverture de la SIR, la longue durée des couvertures existantes repose sur la condition implicite que le niveau absolu de l'encours des dettes reste inchangé. Voir également *1. Facteurs de risque* à la page 2 et l'annexe *XIV. Instruments financiers* à la page 211.

3. Engagements et sûretés

Les dispositions contractuelles des facilités de crédit stipulent en général que WDP conserve son statut de Société Immobilière Réglementée (SIR) en Belgique, en tenant compte d'un ratio d'endettement maximum de 65 %, d'un ratio de couverture minimum des intérêts de 1,5x et d'une valeur des projets de développement spéculatifs ne dépassant pas 15 % de la valeur comptable du portefeuille. WDP confirme que toutes ces conditions ont été remplies pendant toute la durée de l'exercice 2017. L'Interest Coverage Ratio s'est élevé à 4,9x et le pourcentage de développements spéculatifs s'élevait à 0 % à la fin de 2017.

La politique de financement de WDP prévoit également qu'il ne peut être consenti d'hypothèques ni d'autres sûretés à des créanciers, à l'exception de ceux mentionnés à la page 60.

4. Exécution de la stratégie de financement en 2017

Politique de financement en 2017

Un volume d'investissement considérable d'environ 400 millions d'euros a été réalisé en 2017. À cette fin, une stratégie de financement adaptée avait été préalablement mise au point afin de satisfaire aux obligations en matière d'investissement et de maintenir la structure de capital de l'entreprise.

C'est ainsi que les dépenses nettes en capital ont été financées grâce aux nouveaux capitaux propres, à hauteur d'environ 90 millions d'euros (par le biais du dividende optionnel, des bénéfices mis en réserve et de l'apport en nature suite à une scission partielle), et le solde par le biais de nouvelles créances et du placement privé d'obligations qui ont permis de préserver un matelas de lignes de crédit non utilisées de près de 130 millions d'euros. Sans compter l'anticipation des échéances 2018-19 des crédits. Le taux d'endettement s'établissait à 51,5 % / 53,1 % (IFRS/proportionnel) au 31 décembre 2017.

En 2017, l'entreprise a successivement renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

- **Prolongation de la ligne de crédit ING de 40 millions d'euros**
  WDP a conclu avec ING la prolongation jusqu'en 2024 de deux crédits de 20 millions d'euros chacun, arrivant à échéance en 2018, en un nouveau package de 40 millions d'euros.

- **Dividende optionnel d'un montant d'environ 41 millions d'euros[40] :**
  Près de 65 % des actionnaires de WDP ont opté pour un apport de leurs droits de dividende en échange de nouvelles actions plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Ce résultat a abouti à une augmentation de capital pour WDP d'environ 41 millions d'euros par la création de 490 361 actions nouvelles, compte tenu d'un prix d'émission de 83,44 euros.

- **Prolongation des couvertures**
  Au cours du deuxième trimestre 2017, WDP a pu prolonger un montant notionnel total de 115 millions d'euros de couvertures à échéance en 2019-21 jusqu'en 2025-27, à un taux plus favorable. L'effet global de cette prolongation représente une économie annuelle de 0,9 million d'euros, ou 7 points de base, du coût d'endettement moyen.

40 Voir le communiqué de presse du 19 mai 2017.

- **Augmentation de capital par apport en nature à hauteur de 17 millions d'euros**
  Mi-septembre 2017, WDP a procédé à l'acquisition du site de Zonhoven[41] au moyen d'une scission partielle suivie d'un apport en nature, contre paiement de 192 873 actions de WDP. Cette transaction a mené à un renforcement des capitaux propres de 17,4 millions d'euros environ.

- **Octroi d'un nouveau crédit Agricultural Bank of China d'un montant de 25 millions d'euros**
  WDP a obtenu un nouveau crédit auprès d'Agricultural Bank of China, d'un montant de 25 millions d'euros pour une durée de sept ans (5+1+1) qui lui a permis d'étendre sa collaboration.

- **Octroi d'un nouveau crédit Banque de Luxembourg d'un montant de 25 millions d'euros**
  WDP a entamé une collaboration avec la Banque de Luxembourg qui lui a consenti un nouveau crédit d'un montant de 25 millions d'euros pour une durée de huit ans.

- **Refinancement de la ligne de crédit ABN AMRO d'un montant de 62,5 millions d'euros et augmentation de 25 millions d'euros**
  WDP a négocié avec ABN AMRO la prolongation d'un crédit existant de 62,5 millions d'euros arrivant à échéance début avril 2018. Il s'agit d'une prolongation de cinq ans assortie d'une option de prolongation 1+1. Les deux lignes de crédit à long terme auprès d'ABN AMRO ont été augmentées de 12,5 millions.

- **Octroi d'un nouveau crédit Banque Nagelmackers d'un montant de 20 millions d'euros**
  WDP a entamé une collaboration avec la Banque Nagelmackers qui lui a consenti un nouveau crédit d'un montant de 20 millions d'euros pour une durée de huit ans.

- **Prolongation des lignes de crédit de 50 millions d'euros auprès de Belfius**
  WDP a négocié avec Belfius la prolongation jusque début 2025 de deux crédits de 25 millions d'euros chacun, arrivant à échéance en septembre 2018 et en janvier 2019.

- **Octroi d'un nouvel ensemble de crédits Banque Européenne du Crédit Mutuel d'un montant de 40 millions d'euros**
  WDP a entamé une nouvelle collaboration avec Banque Européenne du Crédit Mutuel qui lui fournira un ensemble de crédits de 40 millions d'euros, composé de deux crédits de 20 millions d'euros, d'une durée de sept ans.

Risques financiers

En 2017, WDP a continué à surveiller de façon continue l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Il s'agit notamment du risque de contrepartie (insolvabilité ou risque de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (indisponibilité du financement ou options de financement très coûteuses) ainsi que des risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours du change.

Pour un aperçu détaillé des risques financiers et autres, des facteurs susceptibles de les atténuer et de leur maîtrise, voir le chapitre *1. Facteurs de risque* à la page 2.

41 Voir *6.3.2.1. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Acquisitions et désinvestissements – Acquisitions – Belgique.*

5. Statistiques EPRA

Indicateurs clés de performance EPRA

Le commissaire confirme que les indicateurs Résultat EPRA, EPRA NAV et EPRA NNNAV ont été calculés selon les définitions données dans les *Best Practices Recommendations de l'EPRA* et/ou que les informations financières utilisées pour le calcul de ces ratios sont conformes aux données comptables des états financiers consolidés.

La publication de ces informations n'est pas imposée par la réglementation des SIR.

Tableau	Mesure de performance EPRA	Définition	Objectif	en euros (x 1 000)	en euros/ action
I.	Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Il s'agit d'un important indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice.	121 421	5,60
II.	EPRA NAV[1]	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	1 283 979	58,3
II.	EPRA NNNAV[2]	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de la totalité des actifs et des passifs d'une entité immobilière.	1 229 400	55,9
Tableau	**Mesure de performance EPRA**	**Définition**	**Objectif**		**en %**
III.	EPRA NIY[3]	Les revenus locatifs annualisés basés sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.		6,4 %
III.	EPRA TOPPED-UP NIY[3]	Cet indicateur ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers tels que réductions et échelonnement de loyers).	Fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.		6,4 %
IV.	Taux de vacance EPRA	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une pure mesure (en %) de la vacance.		2,9 %

1 NAV = Net Asset Value.

2 NNNAV = Triple Net Asset Value.

3 NIY = Net Initial Yield.

I. Résultat EPRA

(en euros x 1 000)

		FY 2017	FY 2016
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS		**235 156**	**130 232**
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :			
I.	variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-90 859	-30 979
	- Variations de la valeur du portefeuille immobilier	-94 763	-34 046
	- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	3 904	3 066
II.	bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-929	41
VI.	variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-16 470	-1 787
VIII.	impôt différé concernant les ajustements	79	1 057
X.	participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	0
IX.	ajustements selon les points (i) à (viii) concernant les joint ventures	-5 556	2 196
Résultat EPRA		**121 421**	**100 760**
Nombre moyen pondéré d'actions		21 687 261	18 997 071
Résultat EPRA par action (earnings per share) (en euros)		**5,60**	**5,30**

II. EPRA NAV

(en euros x 1 000)

	31.12.2017	31.12.2016
IFRS NAV	**1 238 439**	**1 032 352**
IFRS NAV/action (en euros)	56,3	48,4
NAV diluée, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation	**1 238 439**	**1 032 352**
Ne comprenant pas :		
iv. juste valeur des instruments financiers	42 909	59 379
à partir des impôts différés	2 631	867
EPRA NAV	**1 283 979**	**1 092 599**
Nombre d'actions	22 009 277	21 326 043
EPRA NAV par action (en euros)	**58,3**	**51,2**
EPRA NAV	1 283 979	1 092 599
Comprenant :		
i. juste valeur des instruments financiers	-42 909	-59 379
ii. juste valeur des dettes financières	-9 039	-10 686
iii. impôts différés	-2 631	-867
EPRA NNNAV	**1 229 400**	**1 021 667**
Nombre d'actions	22 009 277	21 326 043
EPRA NNNAV par action (en euros)	**55,9**	**47,9**

III. EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

(en euros x 1 000)

		31.12.2017	31.12.2016
Immeubles de placement – pleine propriété		2 412 794	2 036 723
Immeubles de placement – participation des joint ventures		147 096	71 408
Actifs détenus en vue de la vente		7 525	1 367
Moins développements et réserves foncières		-232 209	-126 415
Portefeuille immobilier achevé		2 335 206	1 983 083
Provision pour frais d'acquisition estimés		98 054	83 767
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	**B**	**2 433 260**	**2 066 850**
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		161 366	144 748
Charges immobilières		-5 621	-4 545
Loyers nets annualisés	**A**	**155 745**	**140 203**
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyers net annualisé ajusté	**C**	**155 745**	**140 203**
EPRA NIY	A/B	6,4 %	6,8 %
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,4 %	6,8 %

IV. Immeubles de placement – données locatives et taux de vacance (EPRA)

	Revenus locatifs bruts 2017	Revenus locatifs nets 2017	
	en euros (x 1 000)	en euros (x 1 000)	
Belgique	63 074	60 549	
Pays-Bas	73 487	71 260	
France	6 203	5 794	
Luxembourg	920	861	
Roumanie	4 325	5 232	
Total des immeubles disponibles à la location	148 010	143 696	
Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS			
Revenus locatifs de :			
- Actifs destinés à la vente	534	590	
- Immeubles de placement déjà vendus	1 566	1 038	
- Immeubles en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	-3	0	
- Revenus provenant des panneaux solaires		10 331	
- Luxembourg	-920	-861	
- Roumanie	-4 325	-5 232	
- autres ajustements : joint ventures	0	-27	
Total	144 860	149 534	

Superficie louable au 31 DÉC. 17	Revenus locatifs bruts annuels	Valeur locative prévue pour espaces vacants au 31 DÉC. 17	Valeur locative totale prévue	Vacance
(en m²)	en euros (x 1 000)	en euros (x 1 000)	en euros (x 1 000)	(en %)
1 715 439	67 226	2 687	69 914	4,6
1 680 303	79 310	985	80 295	1,3
213 467	8 145	510	8 655	5,8
14 772	933	0	933	0,0
133 003	5 751	0	5 751	0,0
3 756 983	161 366	4 182	165 548	2,9
-14 772	-933	-	-933	
-133 003	-5 751	-	-5 751	
3 609 209	154 681	4 182	158 863	

V. Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)			FY 2017	FY 2016
Y compris :				
I.	Charges d'exploitation (IFRS)		14 119	11 678
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-976	-821
IV.	Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire		229	904
V.	Charges d'exploitation des joint ventures		688	1 098
Hors (si compris ci-dessus) :				
VI.	Amortissements		-719	-688
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)		**A**	**13 342**	**12 171**
IX.	Frais directs de vacance		-806	-821
Coûts EPRA (hors frais de vacance directs)		**B**	**12 536**	**11 350**
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)		142 918	132 558
XII.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué des joint ventures		5 140	2 215
Revenus locatifs bruts		**C**	**148 058**	**134 773**
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)		A/C	9,0 %	9,0 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)		B/C	8,5 %	8,4 %

VI. Immeubles de placement - Évolution des revenus locatifs nets sur une base comparative constante

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17 Immeubles détenus pendant deux années	Acquisitions	
Belgique	47 176	2 922	
Pays-Bas	57 273	4 668	
France	3 527	32	
Luxembourg	0	861	
Roumanie	3 054	155	
Immeubles destinés à la location	111 030	8 639	
Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS			
Résultat locatif net relatif aux immeubles de placement précédemment vendus	18		
Revenus de l'énergie solaire	8 379		
Luxembourg	0	-861	
Roumanie	-3 054	-155	
Autres ajustements : joint ventures	-27		
Résultat d'exploitation sur l'immobilier dans le compte de résultat consolidé IFRS	116 345	7 623	

			31 DÉC. 16	Croissance organique revenus locatifs nets 2017 (en %)
Ventes	Projets	Revenus locatifs nets totaux	Immeubles détenus pendant deux années	
1 313	10 405	61 816	46 912	0,6 %
307	9 355	71 603	56 467	1,4 %
	2 235	5 794	3 399	3,8 %
		861	0	-
	2 023	5 232	3 024	1,0 %
1 619	24 018	145 306	109 802	1,1 %
		18		
	1 952	10 331		
		-861		
	-2 023	-5 232		
		-27		
1 619	23 946	149 534	109 802	

VII. Immeubles de placement – données d'évaluation

	Juste valeur	Variations de la juste valeur au cours de l'année	Rendement initial net EPRA (en %)
en euros (x 1 000)			
Belgique	981 544	29 750	6,4
Pays-Bas	1 150 470	60 682	6,3
France	120 498	4 331	6,4
Luxembourg	11 798	-490	7,3
Roumanie	70 896	8 529	8,2
Total des immeubles disponibles	**2 335 206**	**102 802**	**6,4**
Correspondance avec le bilan consolidé IFRS			
- Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	119 732		
- Réserves foncières	107 157		
- Actifs destinés à la vente	-7 525		
- Autres ajustements : joint ventures			
- Immeubles :	-86 689		
- Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location :	-42 730		
- Réserves foncières :	-26 444		
Autres ajustements	5 321		
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	**2 404 027**		

VIII. Immeubles de placement - Données relatives aux contrats de bail

	Durée moyenne		Données sur la première échéance à venir des contrats de bail			Données sur la dernière échéance à venir des contrats de bail		
			Loyer actuel de contrats de bail expirant à la première échéance à venir en euros (x 1 000)[1]			Loyer actuel des contrats de bail expirant à l'échéance finale en euros (x 1 000)[1]		
Segment	jusqu'à la première échéance (en années)	jusqu'à l'échéance finale (en années)	année 1	année 2	année 3-5	année 1	année 2	année 3-5
Belgique	4,6	7,3	10 338	10 857	28 443	4 838	3 139	20 660
Pays-Bas	6,6	7,2	3 727	10 163	23 631	3 688	7 227	22 430
France	3,2	6,6	2 971	544	2 514	821	0	1 983
Luxembourg	1,9	1,9	0	933	0	0	933	0
Roumanie	7,9	11,3	0	73	1 334	0	0	1 043
Total	**5,6**	**7,4**	**17 036**	**22 570**	**55 922**	**9 347**	**11 299**	**46 117**

1 Pour le Luxembourg et la Roumanie, 55 % et 51 % du loyer actuel sont indiqués.

6. Perspectives

Les perspectives ci-dessous contiennent les prévisions pour l'exercice 2018, concernant le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé de WDP.

Ces perspectives ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 décembre 2017.

Les prévisions de bilan consolidé et de résultat EPRA[1] sont des prévisions dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie ainsi que des marchés financiers et immobiliers. Ces informations anticipatives, prédictions, opinions et estimations faites par WDP, concernant la performance future, actuellement prévue, de WDP et de son marché, ne constituent pas un engagement dans le chef de l'entreprise. Par leur nature, les déclarations anticipatives comportent des risques inhérents, des incertitudes et des hypothèses, à caractère à la fois général et spécifique. Le risque existe que des déclarations anticipatives ne se concrétisent pas.

1. Hypothèses

Méthodes comptables utilisées

La base comptable utilisée pour ces perspectives est conforme aux méthodes comptables appliquées par WDP dans le cadre de la préparation de ses comptes consolidés au 31 décembre 2017, conformément au référentiel IFRS adopté dans l'Union européenne et transposé par l'Arrêté royal belge relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Modification du périmètre de consolidation

Comme annoncé, WDP a renforcé début 2018 le capital de sa filiale roumaine par la conversion d'un prêt subordonné en capitaux propres. Cette nouvelle structure modifie la participation de WDP, qui passe de 51 % à 80 %, et permet à WDP, dès le 1er janvier 2018, de consolider intégralement cette entité dans ses comptes IFRS, alors que jusqu'au 31 décembre 2017, elle était comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence. Les prévisions pour 2018 ont donc été établies en tenant compte de la consolidation intégrale de l'entité roumaine.

Hypothèses relatives aux éléments sur lesquels WDP ne peut exercer d'influence directe

- L'évolution des produits locatifs tient compte d'un niveau d'inflation moyen pondéré de 1,25 %, en ce qui concerne l'indexation des baux de location en 2018, sur la base du consensus en matière de prévisions économiques au 31 décembre 2017.
- Le calcul des taux d'intérêt se base sur un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor à un mois, à trois mois et à six mois de respectivement -0,35 %, -0,30 % et -0,25 %.
- Les instruments financiers de couverture (IRS) sont, selon le référentiel IFRS (IAS 39), valorisés à leur valeur de marché dans les comptes du groupe. Étant donné la volatilité ambiante sur les marchés financiers internationaux, il n'a pas été tenu compte des variations de ces valeurs de marché. Ces variations n'interviennent d'ailleurs pas dans les perspectives en rapport avec le résultat EPRA, base de la distribution de dividendes.
- En accord avec les normes IFRS, le patrimoine immobilier (IAS 40) et les panneaux solaires

1 Résultat EPRA : il s'agit du résultat sous-jacent des activités clés qui indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir également www.epra.com.

(IAS 16) sont valorisés à leur juste valeur. Il n'est toutefois pas fait de prévisions quant aux variations de la juste valeur du portefeuille immobilier et des panneaux solaires : de telles prévisions ne seraient pas fiables et tiendraient à une multitude de facteurs externes sur lesquels l'entreprise n'exerce aucune influence. Ces variations n'interviennent d'ailleurs pas dans les perspectives en rapport avec le résultat EPRA, base de la distribution de dividendes.

- On part du principe qu'aucun changement matériel du climat (géo)politique et/ou économique qui pourrait exercer un impact matériel sur le groupe ne s'est produit.
- On part également du principe qu'aucun changement matériel ne s'est produit dans la législation fiscale ou les exigences des autorités de régulation, qui pourrait influencer les résultats du groupe ou les méthodes comptables utilisées par celui-ci.
- D'autre part, les perspectives peuvent être influencées, entre autres, par les risques du marché et les risques opérationnels, financiers et réglementaires décrits dans le chapitre *1. Facteurs de risque* à la page 2.

Hypothèses relatives aux éléments sur lesquels WDP peut exercer une influence directe

RÉSULTAT LOCATIF NET

- Ce résultat a été estimé sur la base des contrats actuels, compte tenu des hypothèses retenues pour l'indexation des baux de location (cf. supra), chaque contrat individuel étant indexé en fonction de son échéance.
- En 2018, 10 % des contrats arrivent à leur prochaine échéance, dont plus de 45 % ont déjà pu être prolongés au moment de la publication des résultats 2017 ; les loyers correspondants sont donc connus. Pour les 55 % qui ne sont pas encore prolongés, il est tenu compte des prolongations et/ou renouvellements des baux, fondés sur une analyse individuelle de chaque bail de location : période de vacance, augmentation des charges et des taxes normalement assumées par le locataire, éventuels frais de remise en état, frais commerciaux et nouveau niveau de loyer en cas de relocation comparable au niveau actuel. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 97 % pour 2018, conforme aux 97,4 % fin 2017.
- Le volume des investissements nets réalisés en 2017 (400 millions d'euros environ), contribuera en grande partie au résultat durant l'exercice 2018. Parallèlement, comme annoncé, des projets de constructions neuves préloués sont en cours pour une réception par phase en 2018. L'augmentation des revenus locatifs est essentiellement soutenue par la croissance externe.

AUTRES PRODUITS/CHARGES OPÉRATIONNELS

- Ce poste comprend principalement les produits concernant les panneaux solaires. Ces produits sont estimés à 14 millions d'euros[2], soit une évolution quasi-stable sur une base organique et une progression sous-jacente à attribuer aux projets PV en exécution aux Pays-Bas et à la consolidation intégrale de la filiale roumaine.
- Ce poste comprend en outre l'effet net des frais refacturés aux locataires, y compris les honoraires de gestion des biens immobiliers que WDP facture aux locataires.

CHARGES IMMOBILIÈRES

- Ces frais comprennent surtout les charges nettes (donc après d'éventuelles refacturations) d'entretien et de réparation, d'équipements d'utilité publique, d'impôts, de contrats d'assurance et de commissions. Pour 2018, elles ont été estimées sur la base du portefeuille actuel, des investissements prévus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.

2 Voir également l'annexe *IV. Valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation* pour la prévision des flux de trésorerie des installations PV.

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

- La forte augmentation des frais généraux de la société est due principalement à un effet technique lié à la consolidation de la filiale roumaine, étant donné qu'en 2017, les frais généraux comprenaient des prestations (management fees) s'élevant à 1 million d'euros facturées à cette filiale. Essentiellement, l'évolution des frais généraux de la société correspond à la croissance du portefeuille. Pour cet aspect, nous poursuivons la mise en œuvre de la plateforme opérationnelle dans une optique de maîtrise des coûts, à savoir avec une marge d'exploitation élevée (qui se maintient à un niveau d'environ 92 %).
- Ces frais comprennent les frais de fonctionnement internes de WDP, à savoir la rémunération du gérant de WDP (notamment la rémunération du Conseil d'Administration et de la direction exécutive) et la rémunération du personnel administratif. Ils comprennent aussi les loyers contractuels des bureaux agrandis fin 2017 au siège social à Meise (Wolvertem), ainsi que des bureaux à Breda et à Bucarest.
- Les charges fixes comprennent aussi une rubrique composée des estimations des rémunérations dues à des conseillers ou à des experts externes, tels qu'experts immobiliers, avocats et experts fiscaux, des frais de comptabilité et d'informatique, des missions de consultance et des honoraires du commissaire chargé des contrôles légaux.
- Les frais généraux de WDP en tant qu'entreprise cotée en bourse comprennent aussi la taxe annuelle sur les sociétés immobilières réglementées, les honoraires dus à l'agent financier et au fournisseur de liquidités, les commissions de cotation sur Euronext, le coût de la surveillance prudentielle des SIR et le budget alloué par la société à la communication financière et commerciale.

RÉSULTAT FINANCIER

- L'estimation des charges d'intérêts se fait sur la base de l'évolution des dettes financières, à compter de la situation au 31 décembre 2017, et d'une estimation des dettes additionnelles liées au financement du programme d'investissement de 2018. Le taux d'endettement attendu est de 54 %.
- Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts à court terme et d'un taux de couverture de 91 % sur la base de la situation au 31 décembre 2017, on prévoit un coût de financement global de 2,5 % pour 2018. Ce coût de financement global prend en compte une marge de crédit moyenne pondérée, ainsi que le coût de facilités de crédit non utilisées et le coût des instruments de couverture de taux d'intérêts. Concernant les hypothèses, on part du principe qu'aucun emprunt n'est remboursé anticipativement, et qu'aucun contrat IRS ne sera annulé anticipativement.
- Les frais financiers totaux ont ensuite été abaissés d'un montant estimé d'intérêts capitalisés calculé sur la base des développements de projets actuels et de la possibilité de capitaliser des intérêts[3]. Les intérêts intercalaires sont ainsi neutralisés dans le compte de résultat et inclus dans le coût d'investissement des projets. Le taux de capitalisation utilisé pour le calcul des intérêts intercalaires équivaut au coût de financement global estimé.
- Les revenus financiers sont extrêmement limités en raison de la consolidation intégrale des activités en Roumanie. En 2017, ils comprenaient près de 3 millions d'euros d'intérêts sur le financement accordé à la filiale roumaine.

3 Voir également *6.3.4. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Projets en exécution* à la page 52 et *8.1.5. Rapport immobilier – Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé – Aperçu des projets en cours de réalisation* à la page 128.

IMPÔTS

- Les impôts comprennent l'impôt des sociétés dû chaque année et le précompte mobilier sur les dividendes. En Belgique, aux Pays-Bas et en France, la pression fiscale est limitée en raison du statut fiscal transparent de WDP dans ces pays.
- Pour les autres sociétés du groupe WDP, l'estimation repose sur les prévisions de résultats locaux – principalement celles concernant WDP Development RO.

PARTICIPATION DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET DES JOINT VENTURES

- Ce résultat comprend le résultat de la joint venture luxembourgeoise WDP Luxembourg, dont WDP a acquis une participation de 55 % en octobre 2017.

2. Compte de résultat consolidé prévisionnel (analytique)

Sur la base des perspectives actuelles et des hypothèses ci-dessus, WDP prévoit pour 2018 un résultat EPRA par action de 6,00 euros (environ 134 millions d'euros)[4], contre 5,60 euros en 2017. La forte croissance du portefeuille en 2017, provenant des projets de constructions neuves préloués et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits en 2018, constitue le principal moteur de cette progression. En outre, WDP réalise actuellement un solide programme de développement de projets de près de 370 000 m², pour un investissement attendu de 213 millions d'euros, qui contribuera également en partie au résultat en 2018.

3. Prévisions de dividende

La politique de distribution est fixée par le Conseil d'Administration du gérant de WDP et proposée après la fin de chaque exercice à l'Assemblée annuelle des actionnaires. Pour l'exercice 2018, WDP prévoit de réaliser une nouvelle hausse du résultat EPRA (dans les conditions actuelles) à 6,00 euros par action. Sur la base de ces prévisions et sous réserve de circonstances imprévues, WDP prévoit de verser pour l'exercice 2018 un dividende (payable en 2019) de 4,80 euros bruts par action, ce qui représente une hausse de 7 % par rapport aux 4,50 euros de 2017.

4. Bilan consolidé prévisionnel

La projection de bilan a été établie en tenant compte de facteurs pouvant raisonnablement être estimés. Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- En ce qui concerne l'évolution du portefeuille immobilier, il est tenu compte des investissements déjà cités, à savoir les projets de construction neuve en cours de réalisation. La consolidation intégrale de l'entité WDP Development RO entraîne une augmentation de la valeur du portefeuille immobilier d'environ 280 millions d'euros.
- Les panneaux solaires sont valorisés en juste valeur, en prenant en compte les mêmes hypothèses qu'au 31 décembre 2017, sauf pour ce qui est du prolongement du modèle de valorisation sur un an[5]. Cet ajustement est directement comptabilisé dans les capitaux propres suivant IAS 16.
- Les éléments *Immobilisations financières* et *Participations dans des entreprises associées et des joint ventures - mise en équivalence* baissent fortement à la suite de la consolidation intégrale de la filiale roumaine, qui exige de reprendre entièrement l'ensemble des actifs et passifs (cf. supra).

4 Cette prévision de bénéfices est basée sur la situation actuelle et est présentée sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

5 Voir également l'annexe *XIII. Autres immobilisations corporelles* à la page 207.

Résultats consolidés en euros (x 1 000)	2017 Chiffres réels	2018 Budget
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	143.574	173.735
Indemnités de rupture anticipée de bail	801	-
Produits de l'énergie solaire	10.331	13.952
Autres produits/charges opérationnels	-214	-910
Résultat immobilier	**154.493**	**186.777**
Coûts immobiliers	-4.959	-5.961
Frais généraux de la société	-6.695	-9.254
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	**142.839**	**171.562**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-25.734	-34.023
Impôts sur le résultat EPRA	-367	-1.349
Impôts latents sur le résultat EPRA	-565	-650
Part dans le résultat des joint ventures	5.247	678
Participations minoritaires	-	-2.574
Résultat EPRA	**121.421**	**133.644**
Nombre d'actions (moyenne pondérée)	21.687.261	22.281.156
Résultat EPRA (par action)	**5,6**	**6**

Bilan consolidé en euros (x 1 000)	2017 Chiffres réels	2018 Budget
Immobilisations	**2.632.487**	**2.975.549**
Immeubles de placement	2.404.027	2.827.842
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	95.876	124.728
Autres actifs non courants	3.557	4.221
Immobilisations financières	97.469	7.741
Participations dans des entreprises associées et des joint ventures - mise en équivalence	31.626	11.017
Actifs courants	**42.745**	**43.324**
Actifs détenus en vue de la vente	7.525	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.231	1.643
Autres actifs courants	33.988	41.681
Total de l'actif	**2.675.299**	**3.018.873**
Capitaux propres - total	**1.238.439**	**1.330.289**
Capitaux propres - part du groupe	1.238.439	1.303.193
Participations minoritaires	-	27.096
Passifs non courants	**1.158.293**	**1.423.621**
Dettes financières non courantes	1.108.966	1.374.291
Autres passifs non courants	49.328	49.330
Passifs courants	**278.566**	**264.962**
Dettes financières courantes	240.849	209.870
Autres passifs courants	37.717	55.092
Total du passif	**2.675.299**	**3.018.873**
Taux d'endettement (IFRS)	51,50%	54,00%

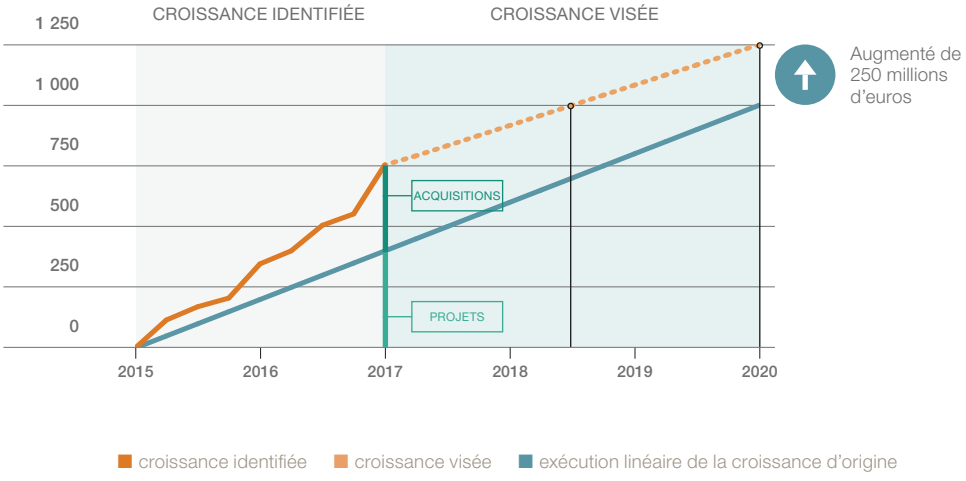
- Quant à l'évolution des capitaux propres, elle tient compte du renforcement des capitaux propres par le biais de la distribution du dividende de 2017 sous la forme d'un dividende optionnel avec une hypothèse de prise en actions de 50 %, de l'évolution du bénéfice durant l'exercice 2018 et de la revalorisation des panneaux solaires. Concernant la création de bénéfice, il est seulement tenu compte du résultat EPRA, en faisant abstraction, comme précisé plus haut, de la revalorisation des instruments financiers ainsi que de l'impact des fluctuations du marché sur le portefeuille.
- Les prévisions de dettes financières ont été établies en fonction du volume d'investissement prévu et de la partie qui sera vraisemblablement financée par les capitaux propres (notamment via les bénéfices mis en réserve et le dividende optionnel). Au 31 décembre 2017, WDP dispose d'un tampon de 130 millions d'euros en lignes de crédit à long terme inutilisées, qui suffisent à satisfaire toutes les obligations en matière d'investissement.

5. Mise à jour du plan de croissance 2016-20

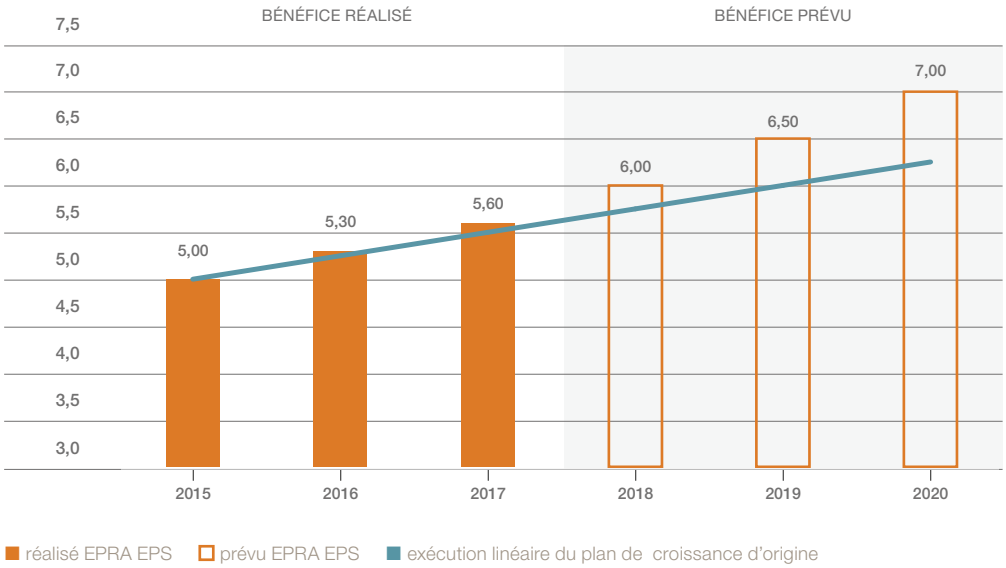
Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 750 millions d'euros, soit 75 % du volume d'investissement visé d'un milliard d'euros après deux ans. Dans ce cadre, WDP a pu augmenter et accélérer ses réalisations, à des rendements meilleurs que prévu initialement (notamment par un recentrage sur le développement de projets), et grâce à l'optimisation du coût des dettes. L'accélération de la croissance s'explique, en partie, par les acquisitions, dont l'augmentation de la participation dans la filiale roumaine.

Pour les trois dernières années du plan de croissance 2016-20, WDP a identifié, sur ses marchés stratégiques existants, des opportunités de croissance complémentaire de 500 millions d'euros, soutenue, d'une part, par certaines

Croissance du portefeuille (en millions d'euros)



Croissance EPRA EPS (en euros)



tendances structurelles persistantes[6], qui se traduisent par une augmentation de la demande de biens logistiques modernes, et, d'autre part, par sa plateforme et son positionnement en tant que promoteur et investisseur final à long terme. Fort de sa philosophie « ensemble, aux côtés de nos clients » et de son recentrage sur le développement de projets, WDP a d'ores et déjà jeté les bases de sa croissance future sur les deux marchés qui enregistrent la meilleure croissance, par l'acquisition de terrains à des emplacements stratégiques aux Pays-Bas et en Roumanie et le renforcement de la structure financière de l'entité roumaine.

Sur la base du volume cumulé d'investissements attendu de 1,25 milliard d'euros (précédemment 1 milliard d'euros, dont 750 millions d'euros déjà identifiés aujourd'hui), WDP ajuste son ambition de résultat EPRA par action à 7,00 euros (contre minimum 6,00 euros précédemment) et de dividende brut à 5,75 euros (précédemment 5,25 euros) à l'horizon 2020[7].

6. Sensibilité

Le tableau présente un aperçu non exhaustif des facteurs externes et internes qui exercent une influence sur les principaux paramètres de l'entreprise, à savoir le résultat EPRA, le taux d'endettement et les capitaux propres.

6 Dont le commerce en ligne, la mutation des canaux de consommation et de distribution, les évolutions technologiques, la durabilité et le besoin en infrastructures de qualité.

7 Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

Analyse de sensibilité sur la base des chiffres consolidés au 31 DÉC. 17

Δ Inflation (en %)	-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-1,6	-0,8	0	0,8	1,6

Δ Taux d'occupation (en %)	-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-1,8	-0,9	-	0,9	1,8

Δ Euribor (en %)	-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-	-	-	-0,6	-1,3

Δ Juste valeur des immeubles de placement (en %)	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Δ Taux d'endettement (en %)	2,60%	1,30%	0,00%	-1,20%	-2,40%

Δ Investissements (en millions d'euros)	-50	-25	-	25	50
Δ Taux d'endettement (en %)	-0,90%	-0,40%	0,00%	0,40%	0,80%

Δ Juste valeur des immeubles de placement (en %)	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Δ Juste valeur des immeubles de placement et capitaux propres (en millions d'euros)	-128,4	-64,2	-	64,2	128,4

Δ Taux d'intérêt (en %)	-0,50%	-0,25%	0,00%	0,25%	0,50%
Δ Juste valeur des immeubles de placement et capitaux propres (en millions d'euros)	-32,4	-16	-	15,7	31

7. Rapport du commissaire

Chers Messieurs

Nous vous faisons rapport sur la prévision de l'EPRA bénéfice consolidé de WDP SCA (*la Société*) et ses filiales (ensemble *le Groupe*), pour la période se terminant le 31 décembre 2018 (*La Prévision*). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées dans 6.1 et 6.2 du rapport annuel 2017 du Groupe (le *Rapport Annuel 2017*, le *Document de Référence*), daté du 21 mars 2018. Nous ne faisons pas rapport sur les autres éléments du résultat net, ni sur la prévision de dividende et du bilan, ni sur la mise à jour du plan de croissance 2016-2020 comme mentionnés dans 6.3, 6.4 et 6.5 du Rapport Annuel 2017. Ce rapport est exigé par les dispositions de l'Annexe I point 13.2 du Règlement CE n° 809/2004 ("le Règlement sur les Prospectus") et est seulement établi pour satisfaire à ces dispositions et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Responsabilités

Il est de la responsabilité de l'organe de gestion de la Société de préparer la Prévision, conformément au Règlement sur les Prospectus.

Notre responsabilité est d'émettre une opinion sur l'établissement correct de la Prévision et de vous faire rapport sur cette opinion.

Sauf une certaine responsabilité à la suite de, et limitée par, l'article 61 de la Loi du 16 juin 2006 (Loi relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés) envers un certain parti, nous n'acceptons aucune responsabilité ni faute envers un certain tiers pour une certaine perte subie par ce tiers à la suite de ou sur base de ce rapport ou de notre déclaration, qui est seulement exigée et est seulement établie pour satisfaire aux dispositions de l'Annexe I point 23.1 du Règlement sur les Prospectus, et sur laquelle nous consentions à la publication de ce rapport dans le Document de Référence.

Base de préparation de la Prévision

La Prévision a été établie sur les bases mentionnées dans 6.1 et 6.2 du Document de Référence. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2018. La Prévision doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 *The Examination of Prospective Financial Information* tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle la Prévision a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision du sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe. Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée la Prévision soit la responsabilité exclusive de l'Organe de Gestion, nous avons considéré si nous étions au courant de certains éléments qui indiquaient qu'une certaine hypothèse comme assumée par l'Organe de Gestion et qui, à notre opinion, soit indispensable pour la bonne compréhension de la Prévision, n'était pas révélée ou qu'une certaine hypothèse importante nous paraît irréaliste.

Nous avons organisé et exécuté nos travaux de manière à obtenir les informations et les explications que nous avons considérées nécessaires afin d'avoir une assurance raisonnable que la Prévision a été établie correctement sur les bases mentionnées.

Etant donné que la Prévision et les hypothèses sur lesquelles elle se base ont trait au futur et peuvent dès lors être affectées par des événements imprévisibles, nous ne pouvons émettre d'opinion quant au fait que les résultats réels correspondront à ceux mentionnés dans la Prévision. Les différences éventuelles peuvent s'avérer significatives.

Nos travaux n'ont été effectués en conformité avec aucune des normes d'audit ou autres normes ou pratiques telles que généralement admises aux Etats-Unis d'Amérique ou dans d'autres juridictions (autres que la Belgique) et dès lors ne peuvent être utilisés de manière fiable comme s'ils avaient été effectués en conformité avec ces normes et pratiques.

Opinion

A notre avis, la Prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du Conseil d'Administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe.

Déclaration

Conformément aux dispositions de l'article 61 de la Loi du 16 juin 2006, nous sommes responsables de ce rapport comme part du Document de Référence et nous déclarons que nous avons fait tout l'effort raisonnable afin d'assurer, à notre meilleur effort, que l'information reprise dans ce rapport concorde avec la réalité et ne contient pas d'omissions qui pourraient avoir un impact significatif. Ce rapport est inclus dans le Document de Référence en correspondance avec les dispositions de l'Annexe I point 1.2 du Règlement sur les Prospectus.

Cordialement

Anvers, le 21 mars 2018

LE COMMISSAIRE
DELOITTE RÉVISEURS D'ENTREPRISES
SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

7. Corporate governance

1. Corporate governance

En application de l'article 96, § 2, 1° du Code des sociétés (modifié par la Loi du 6 avril 2010 renforçant la gouvernance d'entreprise dans les sociétés cotées) et de l'Arrêté royal du 6 juin 2010 portant désignation du Code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, WDP SCA doit observer le Code de gouvernance d'entreprise belge du 12 mars 2009. Le Code de gouvernance d'entreprise belge est disponible sur le site web www.corporategovernancecommittee.be.

WDP met tout en œuvre pour adhérer à tout moment aux principes du Code de gouvernance belge et le considère comme le code de référence. En raison de la structure d'administration spécifique de WDP - nous y reviendrons sous *2. Contexte : la SCA et le gérant statutaire* – les principes de gouvernance d'entreprise concernent en premier lieu cette structure.

Depuis la création de la société, l'honnêteté et l'intégrité constituent des priorités. À cet égard, WDP attache une très grande importance à la poursuite d'un équilibre harmonieux entre les intérêts de ses actionnaires (et des détenteurs d'obligations) d'une part, et ceux des autres parties concernées de manière directe ou indirecte par l'entreprise – les parties prenantes ou stakeholders – d'autre part.

Le Code de gouvernance d'entreprise applique le principe *comply or explain* (appliquer ou expliquer), ce qui signifie que toute dérogation aux recommandations doit être justifiée. WDP ne déroge que sur quelques points aux recommandations du Code de gouvernance d'entreprise et ces dérogations s'expliquent surtout par les activités de la société et l'envergure limitée du Conseil d'Administration du gérant de WDP en tant que SIR :

- le Code de gouvernance d'entreprise recommande que le Conseil d'Administration soit présidé par un administrateur non exécutif. WDP déroge à cette règle : le président du Conseil d'Administration, Mark Duyck, remplit le rôle de président exécutif, sans faire partie de la direction exécutive. WDP a opté pour que le président ait un rôle particulièrement actif, tenant lieu de caisse de résonance de la direction exécutive et de conseiller de cet organe. Il ne prend cependant pas part aux décisions de la direction. Parmi ses tâches exécutives, figure aussi la préparation d'initiatives stratégiques en vue de leur discussion (et de la prise de décisions) par le Conseil d'Administration. WDP estime que ce rôle optimise les interactions entre le (les autres membres du) Conseil d'Administration et la direction exécutive et, en général, le fonctionnement de la société. Pour accomplir comme il se doit cette mission, Mark Duyck est présent en moyenne trois jours par semaine dans les bureaux de la société. Le Code de gouvernance d'entreprise permet de confier au président d'autres responsabilités spécifiques que la seule conduite (des réunions) du Conseil d'Administration ;
- L'annexe D. 5.3./1 du Code de gouvernance d'entreprise prescrit que le comité de nomination soit en majorité composé d'administrateurs indépendants. Vu la taille réduite du Conseil d'Administration, le comité de nomination de WDP se compose de tous les membres du Conseil d'Administration et il est présidé par le président du Conseil d'Administration. Le comité de nomination se compose donc de six membres, dont la moitié, et non la majorité comme le recommande le Code de gouvernance d'entreprise, sont des administrateurs non exécutifs indépendants.

Le président du Conseil d'Administration (qui effectue certaines tâches exécutives) préside le comité de nomination, bien que le Code de gouvernance d'entreprise recommande que cette tâche soit confiée à un administrateur non exécutif. Étant donné que, même s'il accomplit certaines tâches exécutives, le président du Conseil d'Administration n'est pas CEO, le Conseil d'Administration estime qu'une tâche aussi spécifique et typique que la présidence du comité de nomination peut être confiée au président du Conseil d'Administration ;

- Le principe 2.9. du Code de gouvernance d'entreprise recommande que le Conseil d'Administration nomme un secrétaire qui donne son avis sur toutes les questions de gouvernance. Étant donné l'envergure limitée du Conseil d'Administration et l'efficience de son processus décisionnel, il n'est pas nécessaire pour le moment de désigner formellement un secrétaire. Le CFO est en principe toujours présent au Conseil d'Administration et assure ce rôle, avec le soutien nécessaire du juriste d'entreprise.

Le Conseil d'Administration doit consacrer un chapitre spécifique de son rapport financier annuel à la gouvernance d'entreprise, dans lequel les pratiques de la société en matière de gouvernance d'entreprise pendant l'exercice sous revue sont examinées, en fournissant aussi les informations spécifiques exigées par la législation applicable et par le Code de gouvernance d'entreprise.

Ce chapitre du *Rapport financier annuel 2017* comprend le contenu de la Charte de gouvernance d'entreprise de WDP et décrit la situation au 31 décembre 2017.

La Charte de gouvernance d'entreprise et le Dealing Code sont également publiés sur le site web www.wdp.eu.

2. Contexte : la SCA et le gérant statutaire

WDP est une Société Immobilière Réglementée revêtant la forme juridique d'une société en commandite par actions Comm. VA. La société en commandite par actions compte deux catégories d'associés. La première est celle du gérant-associé, responsable de manière illimitée des engagements pris par celle-ci. Le gérant-associé de WDP SCA est la SA De Pauw, dont le siège social se trouve à 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15. Ensuite, il y a les associés commanditaires ou passifs, qui sont actionnaires et dont la responsabilité se limite à leur apport.

L'une des caractéristiques d'une société en commandite par actions est d'être administrée par un gérant (statutaire), qui doit avoir la qualité d'associé commandité (gérant), quasiment inamovible et qui dispose d'un droit de veto sur toutes les décisions importantes de l'Assemblée Générale.

Le gérant est nommé par une Assemblée Générale Extraordinaire dans le respect des conditions requises pour la modification des statuts. Le gérant est libre de démissionner à tout moment. Par contre, sa mission ne peut lui être retirée que sur décision d'un juge saisi à cette fin par l'Assemblée Générale des actionnaires sur la base de motifs légaux. Le gérant ne peut participer au vote de l'Assemblée Générale relatif à cette décision.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer et prendre de décisions qu'en présence du gérant. Ce dernier doit donner son accord pour toute modification des statuts et pour les décisions de l'Assemblée Générale relatives à des actes concernant les intérêts de la société envers des tiers, comme le versement de dividendes, ainsi que pour toute décision ayant une incidence sur le capital de la société.

La société est représentée par son gérant statutaire, De Pauw SA, agissant par l'entremise de

son représentant permanent. Lors des actes importants, par ailleurs, un deuxième administrateur du gérant est toujours présent en vertu du principe «des quatre yeux». La société peut aussi se faire représenter par un mandataire spécial.

Le gérant De Pauw SA a été désigné pour une durée indéterminée. Le 1er septembre 2002, Tony De Pauw a été nommé représentant permanent de De Pauw SA dans le cadre de son mandat de gérant statutaire de la société.

WDP (en la personne du gérant de WDP, De Pauw SA) respecte l'article 17 de la Loi SIR. Elle dispose en particulier de sa propre structure de gestion, ainsi que d'une organisation administrative, comptable, financière et technique qui lui permet d'accomplir ses activités de SIR, avec un contrôle interne adéquat (voir *6.7.10. Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise - Contrôle interne* à la page 108).

3. Les actionnaires

La société accordera un traitement identique à tous les actionnaires de WDP se trouvant dans des circonstances identiques et respectera leurs droits. Les actionnaires ont accès à la partie Investisseurs du site web, où ils disposent de toutes les informations utiles pour agir en connaissance de cause. Les actionnaires peuvent également y télécharger les documents nécessaires pour participer au vote lors des Assemblées Générales.

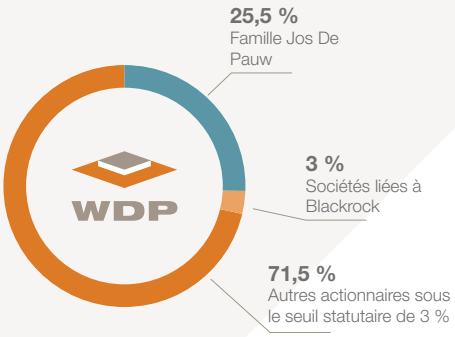
Au 31 décembre 2017, le capital s'élève à 176 513 771,65 euros et est représenté par 22 009 277 actions ordinaires sans valeur nominale entièrement libérées. Chaque action confère une voix à l'Assemblée Générale. Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications dans le cadre de la réglementation sur la transparence (c.-à-d. notifications en cas de notamment atteinte, dépassement ou non-atteinte des seuils légaux ou statutaires).

Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés dans les articles 6 à 13 inclus de la Loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert ou cède des titres de la société conférant le droit de vote est tenue d'informer la société et la FSMA du nombre et du pourcentage des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition/cession, lorsque les droits de vote liés aux titres accordant le droit de vote en sa possession dépassent ou n'atteignent pas les seuils ci-après. Il y a d'une part le seuil statutaire de 3 % et d'autre part les seuils légaux par tranche de 5 % du total des droits de vote existants.

Aucune catégorie d'actionnaires ne bénéficie de droits de contrôle spéciaux. WDP n'a actuellement qu'un seul actionnaire de référence, disposant d'un unique représentant au Conseil d'Administration (voir *4. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Le Conseil d'Administration du gérant statutaire De Pauw SA – Mandat de l'administrateur* à la page 88).

Les obligations de la société et les droits des actionnaires en matière d'Assemblée Générale sont mentionnés in extenso, de la convocation à la participation et au vote, dans la partie Investisseurs avec les investisseurs du site WDP. Ces informations restent accessibles pendant au moins cinq ans à compter de la date de l'Assemblée Générale concernée.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut valablement statuer sur une modification des statuts que si les modifications envisagées sont spécifiées dans la convocation, si les participants à l'Assemblée représentent au moins la moitié du capital social et si le gérant est présent. Si ce quorum n'est pas atteint ou si le gérant n'est pas présent, une nouvelle convocation est nécessaire.



Free float: : 74,5 %

La seconde Assemblée délibère et statue valablement, quelle que soit la fraction du capital représentée et nonobstant l'absence du gérant.

Une modification des statuts n'est adoptée que si elle a été préalablement approuvée par la FSMA, si elle a obtenu les trois quarts des voix liées aux actions présentes ou représentées et si le gérant présent ou représenté donne son accord.

4. Le Conseil d'Administration du gérant statutaire De Pauw SA

Mission du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration remplit différentes missions à l'égard de la SIR. Le Conseil d'Administration :

- définit la stratégie et la politique ;
- approuve toutes les opérations importantes visant à atteindre les objectifs de WDP ;
- veille à la qualité du management, notamment par le biais d'un contrôle approfondi et d'une discussion détaillée des comptes annuels, ainsi que d'une évaluation annuelle du fonctionnement ;
- veille à ce que la gestion corresponde à la stratégie ;
- définit une politique de diversité et l'évalue ;
- est responsable de la communication financière de l'entreprise avec la presse et les analystes.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration du gérant se réunit au moins quatre fois par an, à l'invitation du président. Ces réunions sont également consacrées à des délibérations sur la stratégie de la société. Les dates des séances sont arrêtées préalablement pour toute l'année, afin de limiter au maximum le risque d'absences. Des réunions supplémentaires sont par ailleurs organisées chaque fois que les intérêts de la SIR le requièrent ou que deux administrateurs au moins en font la demande.

Le président est responsable de la conduite et du bon déroulement de la réunion du Conseil d'Administration et fixe l'ordre du jour des séances en concertation avec les deux CEO. Cet ordre du jour se compose d'une liste fixe de points à traiter, qui font l'objet d'une préparation approfondie et d'une documentation détaillée, afin que tous les administrateurs disposent en temps utile des mêmes informations.

Ces documents sont transmis à tous les membres du Conseil d'Administration au moins trois jours avant la date prévue de la réunion du Conseil d'Administration, afin que chacun puisse s'y préparer convenablement.

La fonction de président du Conseil d'Administration et celle de CEO ne peuvent être exercées par la même personne.

La personne qui préside la réunion peut désigner un secrétaire (administrateur ou non).

Seuls les membres du Conseil d'Administration peuvent participer aux délibérations et aux votes. En principe, le vote du Conseil n'est valide que si la majorité de ses membres sont présents

ou représentés. Les décisions du Conseil sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

À l'invitation du président, des membres de la direction exécutive n'ayant pas la qualité d'administrateur ou des spécialistes d'un domaine donné peuvent participer au Conseil d'Administration à des fins d'information et de consultation. Pour les questions relatives aux données financières et à l'organisation administrative, le président peut s'adresser directement à l'organisation interne et/ou au commissaire de la société.

Rapport d'activités du Conseil d'Administration

Durant l'exercice 2017, le Conseil d'Administration s'est réuni 12 fois principalement pour délibérer des points suivants :

- le reporting opérationnel et financier ;
- la politique de communication ;
- la stratégie et la politique d'investissement ;
- la politique de financement ;
- la composition et l'évaluation du Conseil d'Administration ;
- l'analyse et l'approbation du budget 2018 ;
- l'analyse et l'approbation des prévisions du plan de croissance 2016-20 ;
- la modification du Dealing Code ;
- l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement, de désinvestissement et de développement ;
- la proposition de (re)nomination des experts immobiliers ;
- l'établissement de rapports spéciaux du Conseil d'Administration concernant le dividende optionnel et toute scission partielle systématiquement associée à l'apport en nature, et concernant toute fusion ;
- la réalisation des transactions susmentionnées et la constatation de l'augmentation de capital qui en résulte dans la limite du capital autorisé.

Mandat de l'administrateur

1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Principes

La composition du Conseil d'Administration du gérant est telle que WDP est dirigée conformément à son statut et aux activités qu'il autorise (suivant l'article 4 de la Loi SIR).

En ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration du gérant, les dispositions suivantes s'appliquent :

- les membres du Conseil d'Administration doivent se conformer aux exigences imposées par la réglementation sur les SIR, qui prévoit notamment que le Conseil d'Administration doit se composer exclusivement de personnes physiques qui satisfont aux exigences des articles 14 et 15 de la Loi SIR (test *fit and proper* des administrateurs) ;
- le Conseil d'Administration se compose de trois administrateurs au minimum ;
- le Conseil d'Administration compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés, le respect des critères visés à cet article étant évalué comme si le membre indépendant du Conseil d'Administration du gérant était lui-même administrateur de WDP ;
- un ou plusieurs administrateurs et la moitié du nombre total d'administrateurs maximum peuvent être administrateurs exécutifs. En d'autres termes, ils peuvent exercer une fonction opérationnelle au sein de WDP ;
- le Conseil d'Administration s'efforce de présenter à tout moment une composition équilibrée en termes de connaissances, de compétences et d'expérience, fondée sur les exigences d'une conduite performante des affaires dans les marchés où la société est active ;
- la contribution individuelle de chacun des administrateurs garantit qu'aucun administrateur individuel ou groupe d'administrateurs ne peut influencer la prise de décisions ;

- les administrateurs doivent garder l'intérêt de la société à l'esprit, se forger une opinion en toute indépendance et contribuer à la prise de décisions ;
- la composition du Conseil d'Administration respecte les exigences en matière de diversité (définies dans l'article 96 du Code des sociétés) ainsi que les critères spécifiques en matière de mixité hommes-femmes (formulés dans l'article 518bis du Code des sociétés).

La composition du Conseil d'Administration veille à ce qu'il fonctionne en toutes circonstances comme un organe flexible et efficace.

Le Conseil d'Administration du gérant compte six administrateurs (personnes physiques), dont trois administrateurs non exécutifs indépendants et trois administrateurs exécutifs.

Le Conseil d'Administration du gérant ne compte actuellement qu'un seul représentant de l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, à savoir Tony De Pauw.

La présentation des membres du Conseil d'Administration ci-dessous montre une composition équilibrée en termes de connaissances, de compétences et d'expérience. La composition actuelle du Conseil d'Administration garantit le respect des critères en matière de mixité hommes-femmes. Actuellement, le Conseil d'Administration de WDP compte deux femmes et quatre hommes, en conformité avec l'article 518bis du Code des sociétés. Les administrateurs du gérant satisfont aux articles 14 et 15 de la Loi SIR (test *fit and proper* des administrateurs).

Composition actuelle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration au 31 décembre 2017 se compose des six membres suivants :

— Mark Duyck
(Lindekensweg 73, 1652 Alsemberg) :

est administrateur depuis 1999, président du Conseil d'Administration depuis 2003 et président exécutif depuis 2006. Il est économiste et titulaire d'un MBA. Après avoir exercé diverses fonctions dans des entreprises européennes et américaines notamment, il a occupé pendant 15 ans plusieurs fonctions dirigeantes à Brussels Airport (COO, CFO).

Grâce à ses connaissances notamment en matière de transport et de logistique, ainsi qu'à son expertise acquise dans le secteur de l'informatique et de la fabrication de biens d'équipement, il apporte une expérience diversifiée au sein du Conseil d'Administration. D'autre part, durant sa carrière, il a exercé des fonctions purement opérationnelles ainsi que des fonctions plus axées sur le soutien (directeur RH, prospection commerciale).

Il est le gérant de Coconsult SPRL et Président du Conseil d'Administration de Steylaerts. Auparavant, il était administrateur chez Brussels Airlines[1] et Switch[1].

— Frank Meysman
(Drielindenbaan 66, 1785 Merchtem)

est administrateur non exécutif indépendant depuis 2006 (pendant la période 2006-16, il a exercé son mandat dans la société M.O.S.T. SPRL qu'il représentait à titre permanent). Frank Meysman possède une expérience internationale et une connaissance approfondie (notamment aux Pays-Bas), en particulier dans le domaine du marketing, et contribue à ce titre à renforcer l'orientation client de WDP.

1 Ce mandat est aujourd'hui terminé.

Il a occupé des postes de direction dans des entreprises internationales telles que Procter & Gamble, Douwe Egberts et Sara Lee. Au cours des cinq dernières années, il a également été administrateur chez Picanol[1], Spadel, Betafence[1] et Grontmij[1]. Il est également président du Conseil d'Administration de Thomas Cook Group et JBC.

— Anne Leclercq
(Herhout 62, 1570 Tollembeek)

est administrateur non exécutive indépendante depuis avril 2015. Elle a étudié le droit à la KUL et elle a en outre obtenu un diplôme à la Kellog School of Management ainsi qu'un MBA à la Vlerick Business School.

Après une carrière dans différentes banques, elle est attachée depuis 1998 à l'Agence belge de la dette, où elle est actuellement Director Treasury & Capital Markets. Outre son expérience en gestion générale, elle a acquis en cette qualité une vision et une expertise importantes dans la gestion financière efficace (marchés de capitaux d'emprunt), offrant ainsi une grande valeur ajoutée à la politique de financement de WDP.

De plus, elle a exécuté différentes missions pour des établissements supranationaux comme le FMI, la Banque mondiale et l'OCDE. Ces cinq dernières années, elle était administratrice à la KU Leuven et membre du comité d'audit de la KU Leuven et de l'UZ Leuven.

— Cynthia Van Hulle
(Heikant 22, 9190 Stekene)

est administrateur non exécutive indépendante depuis février 2015. Elle a obtenu un doctorat en Sciences économiques appliquées à la KUL, et elle est à présent professeur à la Faculté d'Économie et de Sciences de gestion. Auparavant, elle a, entre autres, étudié à Yale et à l'Université de Chicago, et elle a enseigné à la Columbia University. Par ailleurs, elle a été titulaire de la chaire Francqui à l'Université de Gand.

La Corporate Finance, les restructurations et la problématique de la gouvernance sont des domaines d'expertise importants dans son travail universitaire. Elle possède une connaissance approfondie en matière de comptabilité et d'audit.

Ces cinq dernières années, elle a rempli des mandats d'administrateur, entre autres comme administratrice indépendante pour Agren-Co et Miko (où elle a aussi présidé le comité d'audit), comme administratrice non exécutive pour la banque et le groupe d'assurances Argenta, les assurances Argenta, la caisse d'épargne Argenta et KBC Ancora[1].

— Tony De Pauw
(Ganzenbos 5, 1730 Asse)

est administrateur exécutif et CEO depuis 1999, représente l'actionnaire de référence, la Famille Jos De Pauw (via la structure de société familiale RTKA[2]) et forme avec Joost Uwents la direction exécutive de WDP.

Grâce à son esprit d'entreprise, il met en pratique sa grande expérience dans l'immobilier (logistique).

Au cours des cinq dernières années, il a également été administrateur chez Ensemble Leporello ASBL et Concert Olympique.

— Joost Uwents
(Hillarestraat 4A, 9160 Lokeren)

est administrateur depuis 2002, administrateur exécutif et CEO depuis 2010, et forme avec Tony De Pauw la direction exécutive de WDP. Il est ingénieur commercial et titulaire d'un MBA.

Grâce à son expérience dans le secteur bancaire, il dispose d'une excellente connaissance de l'immobilier et du financement. En outre, il a acquis au fil des années une expertise utile au soutien

2 Pour de plus amples informations sur la structure familiale de la société, nous renvoyons à *7.3. Actions et obligations – Actionnariat* à la page 118.

et au développement de la stratégie durable de WDP.

Il est également administrateur non exécutif indépendant de la SIR publique Xior Student Housing.

Évolution dans la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2018

Les mandats d'administrateurs non exécutifs d'Anne Leclercq, Cynthia Van Hulle et Frank Meysman viennent à échéance à l'Assemblée Générale de 2018. Par ailleurs, le mandat de Frank Meysman, administrateur non exécutif indépendant, arrive au terme de trois mandats successifs d'une durée totale de douze ans et ne peut plus être renouvelé, conformément à l'article 526ter, 2° du Code des sociétés. Le mandat de Joost Uwents comme administrateur exécutif arrive également à expiration à l'Assemblée Générale de 2018.

Par conséquent, sous réserve de l'approbation de la FSMA, le Conseil d'Administration du gérant propose à l'Assemblée Générale du 25 avril 2018 les points suivants :

- de renouveler le mandat d'administrateur non exécutif indépendant d'Anne Leclercq au sens de l'article 526ter du Code des sociétés. En cas d'approbation, son mandat courra jusqu'au 27 avril 2022 ;
- de renouveler le mandat d'administrateur non exécutif indépendant de Cynthia Van Hulle au sens de l'article 526ter du Code des sociétés. En cas d'approbation, son mandat courra jusqu'au 27 avril 2022 ;
- de nommer Frank Meysman en tant qu'administrateur non exécutif. En cas d'approbation, son mandat courra jusqu'au 28 avril 2021 ;
- de renouveler le mandat d'administrateur exécutif de Joost Uwents. En cas d'approbation, son mandat courra jusqu'au 27 avril 2022. Le Conseil d'Administration nommera également Joost Uwents administrateur délégué, sous réserve de l'approbation de sa nomination en tant qu'administrateur exécutif par l'Assemblée Générale du 25 avril 2018 ;
- de nommer Jürgen Ingels en tant qu'administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés. Jürgen Ingels est titulaire d'un Master en Sciences politiques et sociales et d'un MBA de l'Université d'Anvers. Il est le fondateur et managing partner du fonds de capital-investissement SmartFin Capital, ainsi qu'administrateur de différentes entreprises technologiques, comme Materialise, Itiviti, NGData, Itineris et Projective. Il est également fondateur de Scale-Ups.eu et co-fondateur de B-Hive, une plateforme innovante pour start-ups et scale-ups du secteur de la technologie financière. Son expérience de la technologie financière, de la révolution numérique et de la technologie au sens large contribuera à la croissance de WDP et à sa mise à l'épreuve du temps. En cas d'approbation, son mandat courra jusqu'au 27 avril 2022.

Compte tenu de l'élargissement du Conseil d'Administration, le comité d'audit sera composé, à partir de l'exercice 2018, des administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres sera donc indépendante.

2. NOMINATION – DURÉE – DÉMISSION

La nomination des administrateurs du gérant est faite par l'Assemblée Générale de la société De Pauw SA, sur proposition du comité de nomination du Conseil d'Administration qui évalue toutes les candidatures. La sélection d'un nouvel administrateur s'effectue dans le cadre d'une procédure de sélection professionnelle et objective. À chaque nomination, on veille à la complémentarité des capacités et du know-how au sein du Conseil d'Administration. Dès qu'un siège d'administrateur devient vacant, un nouvel administrateur est nommé aussi rapidement que cela est possible et/ou souhaitable.

L'Assemblée Générale de De Pauw SA – gérant de la société – peut à tout moment démettre des administrateurs de leurs fonctions.

Les administrateurs et les membres de la direction exécutive sont nommés pour une période de quatre ans. Les administrateurs indépendants ne peuvent pas remplir plus de trois mandats successifs en qualité d'administrateurs non exécutifs au sein du Conseil d'Administration et la durée de cette période ne doit pas excéder douze ans. Le mandat d'administrateurs autres que les administrateurs indépendants peut être renouvelé de façon illimitée.

Les règles ci-dessus s'appliquent dans le respect de la limite d'âge fixée à 70 ans, ce qui signifie que le mandat d'un administrateur prend fin à l'issue de l'Assemblée Générale de l'année durant laquelle il ou elle atteint l'âge de 70 ans, sauf décision contraire du Conseil d'Administration sur proposition du comité de nomination.

Tout administrateur indépendant qui cesserait de répondre aux critères d'indépendance de l'article 526ter du Code des sociétés (complétés le cas échéant par les exigences du Conseil d'Administration) est tenu d'en informer le Conseil d'Administration.

Les administrateurs sont autorisés à assumer d'autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées ou non. Ils doivent en informer le président du Conseil d'Administration. Conformément au Code de gouvernance d'entreprise, les administrateurs non exécutifs ne peuvent remplir plus de cinq mandats d'administrateur dans des sociétés cotées (et c'est le cas), sauf autorisation du Conseil d'Administration (et en application du principe de comply or explain, appliquer ou expliquer). Les éventuelles modifications de leurs autres engagements pertinents et leurs nouveaux engagements en dehors de la société sont communiqués en temps utile au président du Conseil d'Administration.

Les administrateurs sont tenus de respecter les accords de discrétion et de confiance réciproque. Ils doivent également se conformer rigoureusement à tous les principes légaux et usuels en matière de conflits d'intérêts, de transactions sur des actions de WDP pour leur compte personnel, d'informations privilégiées, etc.

3. ÉVALUATION

L'évaluation des administrateurs (en tant que membres du Conseil d'Administration et en tant que membres d'un comité) s'effectue d'une part sur une base permanente, à savoir par leurs collègues. Lorsqu'un administrateur émet des réserves sur la contribution d'un de ses collègues, il peut demander à faire figurer ce point à l'ordre du jour du Conseil d'Administration ou du comité concerné, ou en faire part au président. Le président pourra alors, à son appréciation, entreprendre les démarches qui s'imposent.

En outre, tous les administrateurs sont évalués individuellement chaque année, et, le cas échéant, avant la fin de l'année par le Conseil d'Administration, en tenant compte d'éléments comme le pourcentage de présence, le niveau d'interventions pendant les réunions, les suggestions faites hors des réunions, l'apport d'idées innovantes enrichi par leur expérience dans d'autres Conseils ou comités et leur sens de l'identification et de la maîtrise des risques.

Étant donné la composition restreinte du Conseil d'Administration, l'interaction continue entre les membres est plus indiquée pour l'entreprise que la méthode du questionnaire formel ou la méthode du boxticking pour adapter et améliorer continuellement le processus de direction.

4. DÉCLARATIONS RELATIVES AUX ADMINISTRATEURS

Sur la base des informations dont il dispose, le gérant statutaire de WDP déclare que durant les cinq dernières années au moins ni lui ni ses administrateurs (y compris la direction exécutive) – dans le cas de société faisant office d'administrateur, le représentant permanent d'une telle société :

- n'ont été condamnés pour des délits de fraude ;

- n'ont fait l'objet d'accusations officielles et publiques et / ou de sanctions infligées par une autorité légale ou de surveillance (y compris une organisation professionnelle reconnue), ou ont à un moment quelconque été déclarés par un tribunal inapte à agir comme membres d'organes d'administration, de direction ou de contrôle d'une société ou à agir dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une société ;
- ont occupé une fonction de dirigeant ou de membre d'organes d'administration, de direction ou de contrôle d'une société lors d'une faillite, d'une mise sous curatelle ou d'une liquidation.

Émission et rachats d'actions

La société peut acquérir toutes ses actions propres entièrement libérées et les détenir en gage sur décision de l'Assemblée Générale,

Nom	Mandat	Fonction et présence	Nombre d'actions 31 DÉC. 2017
MARK DUYCK	Début : juin 1999 Renouvellement : avril 2017 Fin : avril 2019	President et administrateur executif Conseil d'Administration: 12/12 Président du comité stratégique : 5/5 Président du comité de nomination : 3/3	10 147
FRANK MEYSMAN[1]	Début : avril 2006 Renouvellement : avril 2016 Fin : avril 2018	Administrateur indépendant non exécutif Conseil d'Administration : 12/12 Comité stratégique : 5/5 Comité d'audit : 5/5 Comité de nomination : 3/3 Président du comité de rémunération : 2/2	3 211
ANNE LECLERCQ	Début : avril 2015 Renouvellement : n.r. Fin : avril 2018	Administrateur indépendant non exécutif Conseil d'Administration : 12/12 Comité stratégique : 5/5 Comité d'audit : 5/5 Comité de nomination : 3/3 Comité de rémunération : 2/2	0
CYNTHIA VAN HULLE	Début : février 2015 Renouvellement : n.r. Fin : avril 2018	Administrateur indépendant non exécutif Conseil d'Administration : 12/12 Comité stratégique : 5/5 Président du comité d'audit : 5/5 Comité de nomination : 3/3 Comité de rémunération : 2/2	0
TONY DE PAUW	Début : mai 1999 Renouvellement : avril 2015 Fin : avril 2019	Administrateur exécutif Conseil d'Administration : 12/12 Comité stratégique : 5/5 Comité de nomination : 3/3	9 473[2]
JOOST UWENTS	Début : avril 2002 Renouvellement : avril 2014 Fin : avril 2018	Administrateur exécutif Conseil d'Administration : 12/12 Comité stratégique : 5/5 Comité de nomination : 3/3	18 977

1 Pendant la période 2006-16, Frank Meysman a exercé son mandat dans la société M.O.S.T. SPRL qu'il représentait à titre permanent.
2. Il s'agit de la détention propre d'actions, indépendante des actions détenues par la RTKA.

conformément aux dispositions du Code des sociétés. La même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

En outre, le gérant peut, pendant une durée de cinq ans suivant l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 avril 2016, pour compte de la société, acquérir, prendre en gage et revendre les propres actions de la société (même hors bourse) à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 0,01 euro par action (acquisition et prise en gage) ou à 75 % du cours de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction (revente) et qui ne peut être supérieur à 125 % du cours de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage), sans que la société puisse détenir plus que 10 % du total des actions émises.

Au 31 décembre 2017, ni WDP SCA ni ses filiales ne détenaient d'actions propres. Pour ce qui est de la détention d'actions par le gérant statutaire, nous renvoyons au chapitre *7.3. Actions et obligations – Actionnariat* à la page 118.

5. Comités du Conseil d'Administration

En vue de la mise en œuvre du Code de gouvernance d'entreprise, le Conseil d'Administration de De Pauw SA a constitué quatre comités spécialisés dès l'automne 2004 : un comité stratégique, un comité d'audit, un comité de nomination et un comité de rémunération. Ces comités ont été constitués conformément au Code des sociétés et au Code de gouvernance d'entreprise, à l'exception des dérogations citées au début de ce chapitre, à la page 85.

Tous ces comités peuvent inviter des personnes de leur choix à assister à leurs réunions. Ils peuvent également solliciter, aux frais de la

de gauche à droite Joost Uwents, Anne Leclercq, Tony De Pauw, Cynthia Van Hulle, Mark Duyck et Frank Meysman

société, les conseils de professionnels externes sur des sujets relevant des compétences spécifiques du comité concerné. Ils sont toutefois tenus d'en informer préalablement le président du Conseil d'Administration.

Après chaque réunion d'un comité, tous les membres du Conseil d'Administration reçoivent un compte rendu écrit de la réunion et des conclusions.

Comité stratégique

Le comité stratégique traite des sujets pouvant influer sur la stratégie de la société. Eu égard au nombre restreint d'administrateurs et à l'importance de la réflexion stratégique, cette mission est remplie en permanence par l'ensemble du Conseil d'Administration. Le comité stratégique est présidé par le président du Conseil d'Administration.

En 2017, le comité stratégique s'est réuni à cinq reprises.

Comité d'audit

Le Conseil d'Administration a constitué en son sein un comité d'audit. Celui-ci est composé des administrateurs non exécutifs indépendants du Conseil d'Administration.

Au moins un membre du comité d'audit doit disposer de l'expertise requise en matière de comptabilité et d'audit, et doit répondre en tant qu'administrateur indépendant aux critères énoncés à l'article 526ter du Code des sociétés. Actuellement, Cynthia Van Hulle remplit les conditions en matière d'expertise ainsi que les critères posés ci-dessus.

Le comité d'audit est également présidé par Cynthia Van Hulle. Elle organise le fonctionnement du comité d'audit et peut inviter les membres de la direction exécutive, le président du Conseil d'Administration et le commissaire à participer aux réunions.

Le comité d'audit est chargé des tâches suivantes :

- veille du processus de reporting financier ;
- monitoring de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société ;
- contrôle de l'audit interne et de son efficacité ;
- veille du contrôle légal des comptes annuels et des comptes annuels consolidés, y compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire ;
- évaluation et veille de l'indépendance du commissaire, plus particulièrement lors de la prestation de services additionnels à la société.

Le comité d'audit rend régulièrement compte au Conseil d'Administration de l'exécution de sa mission et, en tout cas, lorsque le Conseil d'Administration établit les comptes annuels, les comptes annuels consolidés et, le cas échéant, les états financiers abrégés destinés à être publiés. Avant chaque réunion semestrielle du Conseil d'Administration, un rapport semestriel est rédigé et soumis au comité d'audit par le commissaire.

En 2017, le comité d'audit s'est réuni à cinq reprises pour exécuter principalement les missions suivantes :

- le contrôle trimestriel des comptes, des communiqués de presse périodiques et des rapports financiers ;
- l'analyse des procédures de gestion internes ainsi que de la gestion effective (sur la base de l'audit interne effectué par le tiers désigné comme auditeur interne et de l'audit effectué par le commissaire), également en vue du reporting obligatoire à la FSMA ;
- la formulation d'une recommandation dans le cadre de la procédure de sélection du commissaire de la société ;
- le suivi des évolutions sur le plan légal et normatif.

Comité de nomination

Le comité de nomination a été constitué pour conseiller le Conseil d'Administration sur les nominations à proposer à l'Assemblée Générale du gérant. Il apporte également ses conseils lors du recrutement à un poste clé auprès du gérant et de la SIR, même si ces recrutements ne doivent pas être approuvés par l'Assemblée Générale du gérant.

Vu la taille limitée du Conseil d'Administration, le comité de nomination de WDP se compose de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration et est présidé par le président du Conseil d'Administration. Le comité de nomination se compose donc de six membres, dont la moitié, et non la majorité comme le recommande le Code de gouvernance d'entreprise, sont des administrateurs non exécutifs indépendants. Le président du Conseil d'Administration (qui effectue certaines tâches exécutives) préside le comité de nomination, bien que le Code de gouvernance d'entreprise recommande que cette tâche soit confiée à un administrateur non exécutif. Étant donné que, même s'il accomplit certaines tâches exécutives, le président du Conseil d'Administration n'est pas CEO, le Conseil d'Administration estime qu'une tâche aussi spécifique et typique que la présidence du comité de nomination peut être confiée au président du Conseil d'Administration.

Le président ne peut toutefois pas présider le comité de nomination lorsqu'il s'agit du choix de son successeur ou de sa propre renomination.

Le comité de nomination se réunit au moins deux fois par an. Il se réunit aussi à d'autres moments si les circonstances le requièrent.

En 2017, le comité de nomination s'est réuni à trois reprises pour délibérer des points suivants :

- la proposition de renomination de Mark Duyck en tant qu'administrateur à l'Assemblée Générale du 26 avril 2017, ainsi que la proposition de renomination de Mark Duyck en tant que président du Conseil d'Administration et du Comité de nomination ;
- l'analyse de la composition et de l'envergure du Conseil d'Administration en fonction des mandats d'administrateur qui arrivent à échéance en 2018 ;
- la recherche d'un nouvel administrateur indépendant en tenant compte des compétences existant déjà au sein du Conseil d'Administration. L'analyse réalisée a abouti à la proposition de (i) nomination de Jürgen Ingels comme administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés et (ii) de renomination de Frank Meysman comme administrateur non exécutif (voir chapitre *3. Évolution dans la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2018* à la page 92).

Comité de rémunération

Le comité de rémunération est composé des membres non exécutifs du Conseil d'Administration, autrement dit d'une majorité d'administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés ; il possède l'expertise requise en matière de politique de rémunération. C'est le président du Conseil d'Administration (s'il s'agit d'un administrateur non exécutif) ou un autre administrateur non exécutif qui préside ce comité. Frank Meysman est président du comité de rémunération.

Le président du Conseil d'Administration est invité à assister à chaque réunion du comité de rémunération, à laquelle il peut prendre part sans pour autant être membre de ce comité ou avoir le droit de vote. Si le comité de rémunération délibère sur la rémunération du président du Conseil d'Administration, celui-ci n'est cependant pas invité à assister à la réunion en question.

Les missions du comité de rémunération sont les suivantes :

- formuler des propositions au Conseil d'Administration concernant la politique de rémunération des administrateurs et des membres de la direction exécutive, ainsi que, le cas échéant, les propositions correspondantes à soumettre aux actionnaires par le Conseil d'Administration ;
- formuler des propositions au Conseil d'Administration concernant la rémunération à titre individuel des administrateurs et des membres de la direction exécutive, y compris la rémunération variable et les primes de performance à long terme, liées ou non à des actions, sous la forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers, et les indemnités de départ et, le cas échéant, les propositions correspondantes à soumettre aux actionnaires par le Conseil d'Administration ;
- préparer le rapport de rémunération qui est ajouté par le Conseil d'Administration à la Charte de gouvernance d'entreprise figurant dans le rapport financier annuel ;
- commenter le rapport de rémunération devant l'Assemblée Générale d'actionnaires.

Le comité de rémunération se réunit au moins deux fois par an et chaque fois qu'il le juge nécessaire à la bonne exécution de sa mission. Il rend régulièrement compte de l'exercice de sa mission au Conseil d'Administration.

En 2017, le comité de rémunération s'est réuni à deux reprises pour traiter les points suivants :

- la préparation du rapport de rémunération au 31 décembre 2016 ;
- la proposition d'objectifs pour les membres de la direction exécutive en fonction de leur rémunération variable ;
- la proposition de rémunération individuelle des administrateurs et des membres de la direction exécutive pour l'exercice 2017.

6. La direction exécutive

WDP est une entreprise immobilière opérationnelle et commerciale du type self-managed. Cela signifie que la gestion des activités immobilières n'est pas déléguée à des tiers, mais que la société les assume elle-même, en concertation avec le gérant. La direction ne s'occupe par conséquent d'aucune autre activité immobilière. Elle est entièrement et exclusivement au service des parties prenantes de WDP.

La direction exécutive de WDP est composée des dirigeants effectifs au sens de la Loi SIR.

Mission de la direction exécutive

La direction exécutive est chargée de :

- préparer, proposer et exécuter les objectifs stratégiques et la politique générale du groupe tels qu'approuvés par le Conseil d'Administration ;
- définir les normes d'exécution de cette stratégie ;
- appliquer les décisions prises par le Conseil d'Administration et assurer le suivi des prestations et des résultats ;
- faire rapport au Conseil d'Administration.

Composition actuelle de la direction exécutive

Au sein de la direction exécutive, les tâches sont réparties de la manière suivante :

Tony De Pauw est administrateur exécutif et CEO. Il assume en premier lieu la responsabilité finale de :

- la politique d'investissement, consistant dans la recherche, l'étude et la négociation de nouveaux dossiers d'acquisition dans les régions où WDP déploie son activité, conjointement avec le directeur général de la région concernée ;
- la gestion du portefeuille immobilier, et plus particulièrement la détermination de la politique de gestion des bâtiments existants (travaux

d'entretien, d'ajustement et d'amélioration), en concertation avecles facility managers ;
- la gestion de projets, à savoir le suivi des chantiers de constructions neuves en cours en collaboration avec les project managers, conjointement avec le directeur technique.

Joost Uwents est administrateur exécutif et CEO. Il assume en premier lieu la responsabilité finale de :
- la gestion générale, autrement dit la direction journalière de l'équipe WDP ;
- la politique financière et le reporting interne. Cela comprend notamment la gestion de la trésorerie, la gestion des comptes créditeurs et débiteurs, la gestion des emprunts et des charges d'intérêts et le reporting aux différents niveaux en concertation avec le CFO ;
- le marketing, et notamment l'élaboration d'opérations commerciales auprès de clients existants et potentiels, en collaboration avec le responsable marketing ;
- la politique commerciale. Celle-ci consiste à déterminer l'approche susceptible de maximiser le taux d'occupation à long terme en accordant de l'attention à la fois aux clients existants et aux clients potentiels. Cette démarche se fait en concertation avec les différents responsables commerciaux ;
- les relations investisseurs, c'est-à-dire la communication avec les investisseurs privés et institutionnels via les contacts avec les analystes et les journalistes financiers, mais aussi directement avec les investisseurs par le biais de road shows et d'opérations similaires, en liaison avec le CFO.

L'équipe de direction bénéficie aussi du soutien et de l'expérience professionnelle du président du Conseil d'Administration. Celui-ci assure à temps partiel (trois jours par semaine) les fonctions de président exécutif.

Fonctionnement de la direction exécutive

Les membres de la direction exécutive travaillent en étroite collaboration et en concertation permanente. Les décisions de gestion journalière de la société sont prises à la majorité des voix. Les décisions importantes en matière de gestion journalière sont prises à l'unanimité et conformément aux accords passés avec le Conseil d'Administration. Si les membres de la direction exécutive ne parviennent pas à un accord sur ces décisions importantes, la décision revient au Conseil d'Administration.

La direction se réunit deux fois par mois. À ces réunions mensuelles participent à la fois les membres de la direction exécutive et le président du Conseil d'Administration en sa qualité de président exécutif. Le Conseil d'Administration a un droit de regard sur l'ordre du jour et sur le compte rendu de ces réunions. Un ordre du jour est établi avant chaque réunion et transmis en temps utile à tous les membres de la direction exécutive ainsi qu'au président exécutif en vue de la préparation de la réunion. À l'ordre du jour figurent notamment les décisions opérationnelles relatives au fonctionnement journalier, l'état d'avancement des projets et des locations en cours et l'évaluation des nouveaux projets mis à l'étude.

Responsabilité envers le Conseil d'Administration

Tous les trimestres, la direction exécutive fournit toutes les informations pertinentes relatives à la situation financière et à l'entreprise au Conseil d'Administration du gérant, dont les suivantes : les chiffres clés, la présentation analytique des résultats par rapport au budget, l'aperçu de l'évolution du portefeuille immobilier, les comptes annuels consolidés et les notes s'y rapportant.

Les membres de la direction exécutive qui sont également administrateurs exécutifs rendent en

outre compte de l'exercice de leur mission à leurs collègues du Conseil d'Administration.

Mandat de la direction exécutive

1. NOMINATION

Le CEO (ou les deux CEO si deux CEO sont désignés) est (sont) sélectionné(s) et proposé(s) par le Conseil d'Administration, agissant en même temps en qualité de comité de nomination.

Le CEO (ou les deux CEO si deux CEO sont désignés) et le président soumettent conjointement la sélection et la nomination de la direction exécutive à l'approbation du Conseil d'Administration, agissant en même temps en qualité de comité de nomination.

2. ÉVALUATION

La direction exécutive est évaluée par le Conseil d'Administration sur la base de performances et d'objectifs. Les objectifs sur lesquels se base l'évaluation sont définis par le Conseil d'Administration, sur proposition du comité de rémunération.

7. Politique de diversité

Vision

Conscient de l'importance de la diversité au sein de l'entreprise, le Conseil d'Administration de WDP a établi plusieurs directives qui ne s'adressent pas uniquement aux administrateurs, aux membres de la direction exécutive et aux personnes chargées de la gestion journalière de la société (comme défini par la Loi du 3 septembre 2017 (portant modification de l'article 96 du Code des sociétés)), mais à tous les collaborateurs de la société. Plus particulièrement concernant les membres du Conseil d'Administration, il est également tenu compte des dispositions de l'article 518bis du Code des sociétés relatives à la mixité hommes-femmes.

Le Conseil d'Administration est convaincu que la diversité sous toutes ses facettes (la culture, la mixité hommes-femmes, la langue, etc.), l'égalité des chances, et le respect du capital humain et des droits de l'homme, sont essentiels au bon fonctionnement de la société. Ces valeurs enrichissent l'échange d'idées et les approches adoptées d'une part et contribuent à la santé et à la motivation professionnelle des collaborateurs d'autre part, pour mener à l'innovation et à la croissance de la société.

Exécution de la politique de diversité

Le tableau ci-dessous présente les directives définies, leur objectif et leur exécution au niveau des membres du Conseil d'Administration et des membres de la direction exécutive :

Directive et objectif	Exécution	Informations complémentaires	Achèvement
Mixité hommes-femmes			
WDP entend assurer un bon équilibre de la répartition, conformément à la législation en la matière (en ce inclus le respect de l'article 518bis du Code des sociétés).	Composition du Conseil d'Administration en 2017 : 2/3 d'hommes, 1/3 de femmes.	L'article 518bis du Code des sociétés sera également respecté concernant la composition future du Conseil d'Administration composé de 7 administrateurs.	Processus d'exécution continu
Âge			
La limite d'âge a été fixée à 70 ans maximum pour les membres du Conseil d'Administration. L'âge ne joue aucun rôle dans la nomination des administrateurs. Les compétences, les connaissances et l'exécution adéquate de la fonction constituent les critères prioritaires.	Aucun des administrateurs actuels ou des membres actuels de la direction exécutive n'atteint la limite d'âge de 70 ans cette année.		Processus d'exécution continu
Complémentarité des compétences et des connaissances			
Le comité de nomination et le Conseil d'Administration veillent à ce que les administrateurs et les membres de la direction exécutive offrent une certaine complémentarité en matière de formation, d'expérience professionnelle et d'expertise. Les régions géographiques où l'entreprise est présente, son engagement pour une politique durable, les développements (technologiques), etc. au sein du secteur logistique sont notamment pris en considération.	La composition du Conseil d'Administration est équilibrée en termes de connaissances, de compétences et d'expérience dans différents domaines. Pour de plus amples informations concernant la complémentarité des membres du Conseil d'Administration, voir le point *2. Composition actuelle du Conseil d'Administration* à la page 90.	Compte tenu de la fin du mandat d'administrateur indépendant de Frank Meysman, le Conseil d'Administration a cherché un administrateur qui soit également capable de garantir la continuité de cet organe et, plus particulièrement, qui dispose d'une expertise dans les domaines de la technologie financière, de la révolution numérique et de la technologie. Pour de plus amples informations concernant la proposition de nomination de Jürgen Ingels : *Évolution dans la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2018* à la page 92.	Processus d'exécution continu
Contrôle interne de la politique de diversité			
Respect des directives définies.	Le Conseil d'Administration et la direction exécutive de WDP veillent à ce que les directives en la matière soient respectées et que la société intègre pleinement sa politique de diversité.		Processus d'exécution continu
	Le comité de nomination du Conseil d'Administration applique entre autres les critères de diversité lors de la nomination de nouveaux administrateurs.	Le mandat de Frank Meysman en tant qu'administrateur indépendant arrive à son terme et doit être réattribué conformément aux critères de diversité. La prolongation éventuelle d'autres mandats arrivant à leur terme sera examinée dans ce sens. Pour de plus amples informations concernant les (re) nominations, renvoi est fait au point *Évolution dans la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2018* ci-avant.	

8. Rapport de rémunération

Ce rapport de rémunération s'inscrit dans les dispositions du Code de gouvernance d'entreprise de 2009 et de l'article 96, § 3, alinéa 2 du Code des sociétés, tel qu'il a été introduit par la Loi du 6 avril 2010.

Procédures internes

Durant l'exercice 2011, le comité de rémunération a élaboré une politique relative à la rémunération des administrateurs et des membres de la direction exécutive, qui préconise de fixer une rémunération suffisante pour intéresser, conserver et motiver les administrateurs et les membres de la direction exécutive qui présentent le profil déterminé par le Conseil d'Administration. Elle vise également à garantir la maîtrise du coût des différentes rémunérations.

Chaque année, le comité de rémunération procède à des examens comparatifs de la rémunération des administrateurs non exécutifs et exécutifs d'autres entreprises belges cotées en bourse comparables, pour s'assurer que la rémunération est toujours adéquate et conforme aux pratiques du marché, en tenant compte de l'importance de l'entreprise, de sa situation financière et de sa position au sein de l'environnement économique belge, ainsi que du niveau des responsabilités assumées par les administrateurs.

Le comité de rémunération analyse en outre chaque année la politique de rémunération applicable aux membres de la direction exécutive et vérifie si un ajustement est nécessaire. Cette analyse porte à la fois sur le niveau global de la rémunération et sur la répartition entre les différentes composantes de cette rémunération et sur leurs conditions d'obtention. Le comité de rémunération examine aussi si la procédure adoptée pour déterminer les objectifs qui fixent le niveau de la rémunération variable à court terme est en accord avec l'appétence pour le risque de l'entreprise.

Sur proposition du comité de rémunération, le Conseil d'Administration n'a pas l'intention d'apporter de modifications substantielles à la politique de rémunération des administrateurs et de la direction exécutive pour les deux prochains exercices.

L'Assemblée Générale qui statue sur le rapport financier annuel du Conseil d'Administration, statue également chaque année par un vote spécial sur le rapport de rémunération.

Rémunération du gérant

Le montant de la rémunération du gérant correspond au coût total du Conseil d'Administration (système de bonus des membres de la direction exécutive inclus) et de la gestion de la SIR (coût d'assurance responsabilité civile des administrateurs inclus), ainsi qu'aux frais d'administratifs.

La rémunération du gérant pour l'exercice 2017 s'élève à 1 525 000 euros.

En tenant compte de l'augmentation de la rémunération (fixe) des administrateurs, comme expliqué ci-après, la rémunération du gérant pour l'exercice 2018 s'établira à 1 675 000 euros.

Rémunération des administrateurs non exécutifs

Le salaire total des administrateurs non exécutifs se compose :

- d'une indemnité de frais forfaitaire
- d'une rémunération d'administrateur fixe.

Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunérations liées aux performances (comme des bonus ou des actions dans le cadre de systèmes d'incentives à long terme) et ne reçoivent aucun avantage en nature ni aucun avantage lié à des plans de pension. Étant donné l'envergure assez limitée du Conseil d'Administration et de ses comités, aucune rémunération spéciale n'est attribuée aux administrateurs non

exécutifs pour leurs fonctions spécifiques de membre et/ou de président de comités.

Aperçu de la rémunération des administrateurs non exécutifs au cours de l'exercice 2017	Fixe[1] (en euros)		Variable (en euros)
	Rémunération	Autres avantages	
Frank Meysman	27 500	-	-
Cynthia Van Hulle	27 500	-	-
Anne Leclercq	27 500	-	-

1 La rémunération fixe des administrateurs non exécutifs comprend une rémunération de base, dans laquelle est notamment comprise une indemnité de frais forfaitaire de 3 500 euros par an et une rémunération d'administrateur.

La rémunération fixe d'administrateur pour les administrateurs non exécutifs a été portée à 30 000 euros (indemnité de frais forfaitaire comprise) pour l'exercice 2018, compte tenu de la croissance de la société et de l'augmentation de la complexité et de la technicité des dossiers qui sont de la responsabilité du Conseil d'Administration.

Rémunération des administrateurs exécutifs et de la direction exécutive

Les administrateurs exécutifs de WDP sont (i) le président du Conseil d'Administration et (ii) les deux CEO de WDP. Les CEO constituent la direction exécutive et sont rémunérés uniquement à ce titre et non en qualité d'administrateur exécutif. Étant donné l'envergure assez limitée du Conseil d'Administration et de ses comités, aucune rémunération spéciale n'est attribuée aux administrateurs exécutifs pour leurs fonctions spécifiques de membre et/ou de président de comités.

Le salaire total du **président** se compose :

- d'une indemnité de frais forfaitaire, et
- d'une rémunération d'administrateur fixe :
  - que le Conseil d'Administration peut décider d'augmenter en raison de prestations additionnelles, telles qu'une mission exécutive à temps partiel ;
  - qui peut être utilisée par le président pour financer son assurance de groupe selon le principe de la cafétéria.

Le président actuel du Conseil d'Administration remplit le rôle de président exécutif (voir aussi l'explication dans le chapitre *6.7.1. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Mandat de l'administrateur*), sans toutefois faire partie de la direction exécutive.

Le salaire total des membres de la **direction exécutive** se compose :

- d'une indemnité de frais forfaitaire, et
- d'une rémunération fixe, cette rémunération de base étant déterminée en fonction des responsabilités et des compétences individuelles de chacun des membres de la direction exécutive, indépendante de tout résultat et non indexée ; et
- d'une rémunération variable que les membres de la direction exécutive peuvent décider d'utiliser pour financer leur assurance de groupe selon le principe de la cafétéria.

La société met à la disposition des membres de la direction exécutive un ordinateur portable, ainsi qu'un véhicule de société et un téléphone mobile, qui sont comptabilisés individuellement comme un avantage en nature.

Il n'existe aucun plan d'options sur actions pour les membres de la direction exécutive et les administrateurs exécutifs. Pour garantir l'exhaustivité et attester de leur vision à long terme, nous présentons à nouveau un aperçu

de la détention d'actions par les administrateurs exécutifs au 31 décembre 2017. Le Conseil d'Administration est de l'opinion que les intérêts des administrateurs exécutifs et de la direction exécutive correspondent dès lors suffisamment à ceux des actionnaires, ce qui étaie la vision à long terme des administrateurs exécutifs et de la direction exécutive.

Nombre d'actions détenues au 31 DÉC. 2017	
Tony De Pauw	9 473[3]
Joost Uwents	18 977
Mark Duyck	10 147

Les critères et les objectifs sur la base desquels la **rémunération variable** est accordée aux membres de la direction exécutive sont explicitement fixés au début de l'exercice par le Conseil d'Administration, sur proposition du comité de rémunération.

À l'issue de l'exercice, il est contrôlé dans quelle mesure les critères financiers ont été atteints à l'aide des données comptables et financières qui sont analysées au sein du comité d'audit. Ces performances financières et les autres critères qui sont évalués sur une période de trois ans font l'objet d'un examen durant la réunion du comité de rémunération. Sur la base du résultat réalisé, la rémunération variable est accordée par le Conseil d'Administration aux membres de la direction exécutive Tony De Pauw et Joost Uwents.

Conformément à l'article 35, §1 de la Loi SIR, ces critères d'octroi de la rémunération variable – ou de la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats – portent uniquement sur le résultat net consolidé de WDP, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture, et aucune rémunération ne peut être accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de WDP ou de ses filiales.

La rémunération variable ne peut être payée que si les critères de paiement fixés pour la période de référence entre un membre de la direction exécutive et WDP sont remplis. Il est par ailleurs prévu que : la rémunération variable d'un membre de la direction exécutive se base pour au moins 25 % sur des critères de performance mesurés sur une période d'au moins deux ans et pour un (autre) pourcentage de 25 % sur des critères de performance mesurés sur une période d'au moins trois ans. Ces dispositions légales relatives à l'étalement dans le temps de la rémunération variable, qui est en partie versée à l'issue de l'exercice concerné et en partie à l'issue du deuxième exercice suivant (par conséquent au bout de trois ans), sont observées par WDP.

Pour l'exercice 2017, les critères suivants, sur la base desquels la rémunération variable est accordée aux membres de la direction exécutive, ont été adoptés :

- le résultat EPRA par action et le taux d'occupation (en ce qui concerne les objectifs annuels), ce qui représente 50 % de la rémunération variable ;
- la rapidité de l'accroissement du portefeuille dans le cadre du plan de croissance stratégique (en ce qui concerne les objectifs bisannuels), ce qui représente 25 % de la rémunération variable ;
- d'autres objectifs qualitatifs et constructifs pour la société (en ce qui concerne les critères pluriannuels), qui représentent aussi 25 % de la rémunération variable.

Lors de sa réunion du 31 janvier 2018, le comité de rémunération a établi – tout comme les années précédentes – que les objectifs ont été atteints, voire dépassés. Concernant la rémunération variable visée de 250 000 euros (liée à l'atteinte de 100 % des objectifs), le score global obtenu s'élève à 105 %.

3 Il s'agit de la détention propre d'actions, indépendante des actions détenues par la RTKA.

Aperçu de la rémunération du président exécutif du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2017[1]	Fixe[1] (en euros)		Variable (en euros)
	Rémunération	Autres avantages	
Mark Duyck	250 000	-	-

1 La rémunération du président exécutif comprend une indemnité de frais forfaitaire de 3 500 euros par an et une rémunération d'administrateur, qui a été augmentée en raison des prestations complémentaires dans le cadre de la partie exécutive de sa fonction.

Aperçu de la rémunération de la direction exécutive au cours de l'exercice 2017[1]	Fixe[2] (en euros)		Variable (en euros)
	Rémunération	Autres avantages[3]	
Tony De Pauw	290 000	17 900	262 500[4]
Joost Uwents	375 000	3 100	262 500[4]

1 La rémunération de base est déterminée en fonction des responsabilités et des compétences individuelles de chacun des membres de la direction exécutive. Elle est indépendante de tout résultat et n'est pas indexée.

2 La rémunération fixe concerne la partie fixe de leur package salarial, composée, notamment, d'une indemnité forfaitaire fixe annuelle de 3 500 euros et d'une rémunération fixe.

3 Les autres avantages consistent en un véhicule de société et un téléphone mobile pour les membres de la direction exécutive.

4 Le paiement de la rémunération variable est étalé sur une période de trois ans, conformément aux règles prévues dans la politique de rémunération.

Le salaire total de la direction exécutive (autres avantages exclus) s'élève à 1 190 000 euros pour l'exercice 2017 (dont 44,12 % de rémunération variable).

Pour l'exercice 2018, la rémunération variable sera accordée en fonction de la réalisation des mêmes objectifs que durant l'exercice 2017 :

- le résultat EPRA par action et le taux d'occupation (en ce qui concerne les objectifs annuels) (50 %) ;
- la rapidité de l'accroissement du portefeuille dans le cadre du plan de croissance stratégique (en ce qui concerne les objectifs bisannuels) (25 %) ;
- d'autres d'objectifs qualitatifs et constructifs pour la société (en ce qui concerne les critères pluriannuels) (25 %).

Le montant attendu de rémunération variable pour l'exercice 2018 a été fixé à 280 000 euros (pour une réalisation à 100 % des objectifs), avec un maximum de 350 000 euros.

Compte tenu de la croissance de la société et de l'augmentation de la complexité et de la technicité des dossiers qui sont de leur responsabilité respective, la rémunération fixe (d'administrateur) pour l'exercice 2018 a été portée à 300 000 euros pour Tony De Pauw (indemnité de frais forfaitaire comprise), à 400 000 euros pour Joost Uwents (indemnité de frais forfaitaire comprise) et à 275 000 euros pour Mark Duyck (indemnité de frais forfaitaire comprise).

Actions

Il n'est attribué aux administrateurs exécutifs et aux membres de la direction exécutive aucune action, aucune option sur actions ni aucun autre droit d'acquisition d'actions.

Indemnités de départ

Il n'a à ce jour été conclu aucun contrat de travail ou de prestation de services avec les administrateurs exécutifs ou les membres de la direction exécutive (à savoir toutes les personnes pour lesquelles l'information doit être communiquée conformément à l'article 96 du Code des sociétés), prévoyant le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat.

Droit de récupération/clause de claw-back

La société n'a pas prévu de droit de récupération de la totalité ou d'une partie de la rémunération variable qui serait accordé aux CEO en raison d'informations financières erronées.

9. Conflits d'intérêts

Conflits d'intérêts dans le chef des administrateurs

La réglementation relative aux conflits d'intérêts s'appliquant aux administrateurs (article 523 du Code des sociétés) est applicable aux décisions ou aux opérations relevant des compétences du Conseil d'Administration et remplissant les conditions suivantes :

- un administrateur a directement ou indirectement en la matière un intérêt patrimonial, c'est-à-dire un intérêt ayant un impact financier ;
- cet intérêt est en conflit avec l'intérêt que la société a dans la décision ou l'opération en question.

En vertu de ces dispositions, les administrateurs sont tenus d'en informer les autres administrateurs avant la prise d'une décision. Ils doivent quitter la séance durant la discussion du point de l'ordre du jour concerné. Ils ne peuvent participer ni aux délibérations ni à la prise de décision sur ce point de l'ordre du jour.

À la connaissance de la société, aucun des administrateurs n'a à l'heure actuelle de conflit d'intérêts au sens visé à l'article 523 du Code des sociétés dont elle n'ait été informée. En dehors de potentiels conflits liés à des questions de rémunération, la société ne prévoit pas d'autres potentiels conflits d'intérêts à court terme.

Conflits d'intérêts relatifs à des opérations avec des sociétés liées

La SIR doit également suivre la procédure énoncée à l'article 524 du Code des sociétés si elle prend une décision ou accomplit une opération qui concerne : (a) les relations de la SIR avec une société liée, à l'exception de ses filiales et (b) les relations entre une filiale de la SIR et une société liée à celle-ci, autre qu'une filiale de ladite filiale.

La procédure n'a pas dû être appliquée en 2017. En cas de conflit de ce type, les éléments seront communiqués en temps utile.

Conflits d'intérêts fonctionnels

Les dispositions des articles 37 et 38 de la Loi SIR s'appliquent à WDP. L'article 37 contient un dispositif s'appliquant aux conflits d'intérêts fonctionnels, qui prévoit que la SIR doit informer la FSMA chaque fois que certaines personnes entretenant des liens avec la SIR publique (énumérées à l'article mentionné, dont le gérant, les administrateurs du gérant, les personnes qui contrôlent la SIR, entretiennent des liens avec celle-ci ou détiennent une participation dans la SIR, le promoteur et les autres actionnaires de toutes les filiales de la SIR) se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération avec la SIR ou avec une de ses filiales. Dans sa communication à la FSMA, la SIR doit établir l'intérêt que présente l'opération pour WDP et montrer qu'elle s'inscrit dans la politique d'investissement de la SIR. L'article 38 de la Loi SIR précise quand les dispositions de l'article 37 de la même loi ne sont pas d'application.

Les opérations pour lesquelles il existe un conflit d'intérêts fonctionnel doivent être réalisées à des conditions de marché normales. Lorsqu'une telle opération a trait à un bien immobilier, l'évaluation de l'expert immobilier indépendant tient lieu de prix minimum à respecter (en cas de vente par

la SIR ou ses filiales) ou de prix maximum en cas d'acquisition par la SIR ou ses filiales.

De telles opérations, ainsi que les informations à communiquer sont immédiatement rendues publiques. Elles sont commentées dans le rapport financier annuel et dans le rapport du commissaire.

Outre ces dispositions de la Loi SIR, WDP impose à chaque membre du Conseil d'Administration et de la direction exécutive d'éviter dans la mesure du possible les conflits d'intérêts. WDP utilise une définition du conflit d'intérêts fonctionnel plus stricte pour ce qui concerne les matières relevant de la compétence du Conseil d'Administration ou de la direction exécutive.

Plus précisément, il y a conflit d'intérêts fonctionnel dans le chef d'un membre du Conseil d'Administration ou de la direction exécutive lorsque :

- le membre ou l'un de ses proches parents a un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération de la société ;
- une société n'appartenant pas au groupe et dans laquelle le membre du Conseil ou l'un des proches parents de celui-ci exerce une fonction d'administration ou de direction a un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération de la société.

En cas de conflit d'intérêts fonctionnel, l'intéressé en informera ses collègues. Ceux-ci décident alors si le membre concerné peut ou non participer au vote portant sur le sujet auquel le conflit d'intérêts a trait et s'il peut ou non assister aux délibérations en la matière.

Dans le courant de 2017, des conflits d'intérêts fonctionnels se sont éventuellement produits (dans le cadre de la Loi SIR, comme dans le cadre de la définition plus stricte appliquée par WDP), notamment dans le cadre du dividende optionnel proposé le 26 avril 2017 aux actionnaires. Le gérant de WDP, certains administrateurs du gérant et l'actionnaire de référence intervenaient comme contreparties dans la transaction envisagée ou en retiraient un avantage patrimonial en raison de leur qualité d'actionnaire de WDP.

Le Conseil d'Administration a approuvé l'offre de dividende optionnel, l'opération étant dans l'intérêt de WDP (l'augmentation de capital qui accompagnait l'opération renforçait les capitaux propres de WDP et réduisait par là son taux d'endettement, légalement limité). Cette opération a été réalisée dans les conditions normales du marché, tous les actionnaires étant traités sur un pied d'égalité.

10. Contrôle interne

Généralités

Le contrôle interne s'articule sur trois piliers concrets : audit interne (procédures d'audit interne et fonction d'audit interne), gestion des risques (politique de gestion des risques et fonction de gestion des risques) et compliance (politique d'intégrité et fonction de compliance). L'audit interne n'est pas seulement concrétisé en tant que troisième pilier autonome, mais aussi en tant que rôle transversal par rapport aux deux autres piliers. Les trois piliers sont surveillés respectivement par la personne chargée de la fonction d'audit interne, de la fonction de gestion des risques et de la fonction de compliance (les fonctions de contrôle indépendantes). Ces fonctions sont assumées de manière adéquate et équilibrée, compte tenu de la nature, de l'envergure et de la complexité des activités de WDP. L'exercice de chacune de ces fonctions forme, en liaison avec les responsables des services opérationnels, une ligne de défense contre les risques encourus par la SIR. On trouvera ci-après les principales caractéristiques des objectifs, des principes, de la structure, de l'organisation et des responsabilités dans les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de WDP.

Les dirigeants effectifs, Joost Uwents et Tony De Pauw, dans leur rôle de co-CEO de WDP et d'administrateur exécutif du gérant de WDP, sont chargés de l'organisation du contrôle interne, sous la surveillance du Conseil d'Administration du gérant de WDP.

Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

1. ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

L'organisation interne de WDP s'est considérablement renforcée depuis quelques années sous l'effet de la croissance de la société. Non seulement les effectifs en personnel se sont considérablement accrus, mais la répartition interne des tâches en vue d'une meilleure séparation des fonctions s'est elle aussi étendue.

Ainsi, WDP a créé différents services opérationnels et services d'appui. Les équipes opérationnelles régionales (Belgique/Luxembourg/France, Pays-Bas et Roumanie), dont les domaines d'activité sont le développement commercial et la prospection, les services généraux et les contrats. sont soutenues par les services suivants : Project Management, Finance, IT, Investor Relations, Legal, Marketing, Human Resources et Administration.

En dépit de la poursuite de la professionnalisation, la taille de l'équipe reste réduite, car une structure trop lourde et le formalisme constitueraient plutôt des entraves au vu de la nature des activités de la société. Une certaine souplesse dans laquelle les uns viennent en renfort aux autres pour l'exécution de tâches déterminées, suivant les nécessités du moment, reste indispensable. Les responsabilités sont cependant rigoureusement délimitées et les affaires courantes sont suivies dans une concertation permanente et quotidienne.

2. ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE – COMITÉ D'AUDIT

En ce qui concerne l'organisation des structures de contrôle interne, une tâche spécifique incombe au comité d'audit en ce qui concerne le contrôle interne. La composition et les activités de ce comité d'audit ont déjà été abordées ci-avant (voir *Comité d'audit* au chapitre *6.7.5. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Comités du Conseil d'Administration* à la page 95).

3. ANALYSE DES RISQUES ET OPÉRATIONS DE CONTRÔLE

Le comité d'audit et le Conseil d'Administration procèdent régulièrement à une évaluation des risques et prennent les décisions qui s'imposent à partir de cette évaluation (par exemple en ce qui concerne la détermination de la stratégie de couverture en matière d'intérêts, l'évaluation des risques liés aux locataires, etc.).

L'analyse des risques (sous la forme d'une liste extensive) figure à la partie *1. Facteurs de risque* du présent rapport financier annuel à la page 2. Y sont également exposées les mesures prises par WDP et la stratégie adoptée pour prévenir la réalisation de ces risques, limiter leur impact potentiel et les maîtriser, au cas où ils surviendraient.

4. INFORMATION ET COMMUNICATION FINANCIÈRES

Le processus de présentation des informations financières est structuré en fonction de tâches prédéfinies à exécuter et des calendriers à respecter. WDP utilise une liste de contrôle détaillée comportant un aperçu de toutes les tâches devant être exécutées dans le cadre de la clôture des comptes annuels, semestriels et trimestriels de WDP (au niveau de la société et au niveau du groupe). Il est associé à chaque tâche un responsable du service financier et un calendrier à respecter. Cette liste de contrôle permet à chaque collaborateur du service finan-

cier de savoir quelles tâches lui incombent et quand il doit les accomplir. Une fois toutes les tâches comptables accomplies, les chiffres sont vérifiés par le responsable du service financier. Ce contrôle consiste pour une large part en :

- une analyse de variance entre les résultats réels et les résultats budgétisés (les résultats budgétisés sont établis une fois par an et actualisés une fois par trimestre à partir de prévisions) ;
- une analyse de variance entre les chiffres réels et historiques ;
- une analyse ad hoc de tous les montants et écritures comptables significatifs.

Une fois ces contrôles effectués, les chiffres sont soumis à la direction exécutive de WDP et consignés en concertation avec le CFO.

5. PERSONNES PARTICIPANT À L'ÉVALUATION DU CONTRÔLE INTERNE

La qualité du contrôle interne est évaluée au cours de l'exercice par :

- le commissaire : dans le cadre de l'audit des résultats semestriels et annuels d'une part et dans le cadre de l'examen annuel des processus et des procédures sous-jacents d'autre part. Ainsi, au cours de 2017, un audit informatique a été réalisé à l'aide d'un outil d'analyse de données (DFACT), qui permet d'avoir une meilleure vision des systèmes de contrôle interne et des processus d'entreprise. Nous renvoyons également au rapport du commissaire (voir le chapitre *10.3. Comptes annuels – Rapport du commissaire* à la page 228). Les systèmes de contrôle interne des principaux sujets d'audit, à savoir la valorisation des immeubles de placement, la valorisation des instruments dérivés et les transactions importantes et/ou complexes, ont fait l'objet d'une analyse. Sur la base des recommandations du commissaire, le processus a été, si nécessaire, ajusté ;
- le comité d'audit : comme cela a été indiqué ci-dessus, le comité d'audit remplit une tâche spécifique concernant le contrôle interne et la gestion des risques de WDP (voir *1. Facteurs de risque* à la page 2). Le Conseil d'Administration du gérant surveille l'exécution des tâches du comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting du comité d'audit au Conseil d'Administration au complet ;
- audit interne : l'entreprise a désigné un tiers comme auditeur interne en guise de fonction de troisième ligne dans la structure de contrôle interne (voir le point *1. Fonction adéquate d'audit interne indépendant* au chapitre *6.7.10. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Contrôle interne*).

Piliers du contrôle interne

1. FONCTION DE COMPLIANCE INDÉPENDANTE ET POLITIQUE D'INTÉGRITÉ ADÉQUATES

La fonction de compliance indépendante est une fonction indépendante au sein de l'organisation. Sa mission est d'examiner et de promouvoir le respect par l'entreprise des lois, réglementations et règles de conduite applicables à la société, en particulier les règles liées à l'intégrité des activités de la société. Il s'agit en d'autres termes d'un élément de la culture d'entreprise. L'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, le respect de normes éthiques strictes dans les affaires, ainsi que le respect de la réglementation applicable à la société.

L'exercice de la fonction compliance est confié, sur base d'un mandat à durée indéterminée, au conseil juridique de WDP, Johanna Vermeeren. La Compliance officer rapporte directement au CEO Joost Uwents. Vous trouverez ci-dessous les principaux critères de la politique d'intégrité (non exhaustifs).

Code de conduite en matière de transactions financières

Le Code de conduite en matière de transactions financières a été repris en 2016 dans un règlement distinct relatif aux transactions (le

Dealing Code), dans lequel sont présentées et expliquées les principales règles en matière d'abus de marché qui se basent notamment sur le Règlement n°596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (ainsi que son règlement d'exécution). L'objectif du Dealing Code est de sensibiliser ses destinataires à la réglementation sur les abus de marché et aux obligations en découlant qui s'imposent (i) à WDP en sa qualité de société cotée émettrice d'Instruments Financiers, et (ii) à toutes les personnes qui exercent des activités au sein du groupe WDP ou pour celui-ci, et qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles. En mettant en œuvre cette politique, WDP entend éviter tout abus de marché par les personnes en question.

Le Dealing Code sera régulièrement mis à jour (dernière mise à jour en décembre 2017 en vertu de la Loi du 31 juillet 2017 portant modification de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, en vue de l'exécution du Règlement (UE) n°596/2014 relatif aux abus de marché, et de la transposition de la Directive 2014/57/UE relative aux sanctions pénales en cas d'abus de marché et de la Directive d'exécution (UE) 2015/2392 relative au signalement d'infractions, et portant diverses dispositions) et sera signé par et remis à tout collaborateur qui exerce ses fonctions au sein de ou pour WDP.

Conflits d'intérêts

À ce sujet, nous renvoyons à la description reprise au point *9. Conflits d'intérêts* à la page 106.

Abus de biens sociaux et corruption

Comme stipulé à l'article 492bis du Code pénal, il est interdit aux administrateurs, aux membres de la direction exécutive et au personnel de WDP d'utiliser les biens ou le crédit de WDP à des fins personnelles, directes ou indirectes. Ces personnes ne peuvent le faire que si elles y ont été valablement autorisées. Ces personnes s'engagent de surcroît à n'accepter aucun avantage sous la forme de cadeaux ou de divertissement de la part de clients ou de fournisseurs, sauf si cela est conciliable avec l'éthique commerciale usuelle et admise.

Lorsque des administrateurs, des membres de la direction exécutive ou des membres du personnel hésitent quant à la question de savoir si une action constitue un abus de biens sociaux ou de la corruption, ils doivent demander préalablement l'autorisation du président du Conseil d'Administration. Une telle autorisation ne peut toutefois évidemment pas exonérer l'intéressé d'une éventuelle responsabilité pénale.

2. FONCTION ADÉQUATE DE GESTION DES RISQUES ET POLITIQUE ADÉQUATE DE GESTION DES RISQUES

La personne chargée de la fonction de gestion des risques est notamment responsable de l'élaboration, du développement, de la surveillance, de l'actualisation et de l'implémentation de la politique de gestion des risques et des procédures de gestion des risques. Chez WDP, le rôle de Risk Manager est assumé, sur base d'un mandat à durée indéterminée, par le CFO, Mickaël Van den Hauwe. Le Risk Manager est directement responsable devant le comité d'audit.

Le Risk Manager remplit ce rôle en analysant – régulièrement et suivant les besoins – les risques identifiés auxquels la société est confrontée (voir aussi le chapitre *1. Facteurs de risque* à la page 2). Suit une évaluation des risques, sur laquelle repose l'implémentation de la maîtrise des risques.

La gestion des risques fait partie intégrante de la manière dont l'entreprise est conduite. Elle va de la gestion financière et opérationnelle courante, y compris le principe des quatre yeux, de l'analyse de nouveaux dossiers d'investissement et de l'énoncé de la stratégie et des objectifs à la mise en place de procédures rigoureuses en vue de la prise de décisions. Pour ces raisons,

la gestion des risques est une responsabilité de tout le groupe WDP, à tous les niveaux de l'organisation, même s'il s'agit de niveaux de responsabilité différents.

3. FONCTION ADÉQUATE D'AUDIT INTERNE INDÉPENDANT

L'audit interne est une fonction d'évaluation indépendante, interne à l'organisation, chargée d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience des processus, procédures et activités de la société. Cela peut concerner notamment les questions opérationnelles (qualité et adéquation des systèmes et procédures, structures organisationnelles, politiques et méthodes, ressources par rapport aux objectifs), les questions financières (fiabilité de la comptabilité, des comptes annuels et des rapports financiers), respect de la réglementation (comptable), le management (qualité de la fonction management et des services d'encadrement dans le cadre des objectifs de l'entreprise), ainsi que la fonction compliance et la fonction gestion des risques.

WDP a confié la fonction d'audit interne à une personne morale extérieure, le consultant indépendant VMB, dont le représentant est Christophe Quiévreux, pour une période de trois ans. Dans sa fonction de responsable final de l'audit interne, Mark Duyck assure, pour WDP, le contrôle de la fonction d'audit interne confiée à l'auditeur externe.

11. Informations en vertu de l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché, WDP présente et, le cas échéant, explique les éléments suivants, dans la mesure où ces éléments sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Structure du capital

Au 31 décembre 2017, le capital s'élève à 176 513 771,65 euros et est représenté par 22 009 277 actions ordinaires sans valeur nominale. Toutes les actions ont été entièrement libérées et sont nominatives ou dématérialisées. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Il n'y a pas d'actions privilégiées.

Renvoi est également fait aux dispositions correspondantes reprises dans les statuts de WDP (voir chapitre *11.2. Document permanent – Capital social*).

Dispositions légales, statutaires ou conventionnelles relatives à la cession de titres

La cession des actions de WDP n'est soumise à aucune restriction légale ou statutaire. Toutes les actions de WDP sont cotées sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

Droits de contrôle spéciaux

Aucune catégorie d'actionnaires ne bénéficie de droits de contrôle spéciaux.

Mécanisme de contrôle de tout plan de participation des employés quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les employés

WDP n'a aucun plan de participation pour les employés.

Restriction légale ou statutaire relative à l'exercice du droit de vote

Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire du droit de vote.

Conventions d'actionnaires connues de WDP, susceptibles d'entraîner des restrictions concernant la cession de titres et/ou l'exercice du droit de vote

À la connaissance de WDP, il n'existe aucune convention d'actionnaires susceptible de donner lieu à des restrictions concernant la cession de titres et/ou l'exercice du droit de vote.

Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres de l'organe de gestion, ainsi qu'à la modification des statuts de WDP

En ce qui concerne les règles de nomination et de remplacement du gérant et des membres de l'organe de gestion, renvoi est fait au point *6.7.2. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Contexte : la SCA et le gérant statutaire* et *4. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Le Conseil d'Administration du gérant statutaire De Pauw SA – Mandat de l'administrateur* à la page 88, ainsi qu'aux statuts de la société.

Conformément à la législation sur les SIR, tout projet de modification des statuts doit être soumis préalablement à l'approbation de la FSMA. Sont également d'application les statuts (voir chapitre *11.2. Document permanent – Capital social – Modification du capital*) et les dispositions du Code des sociétés, qui stipulent que toute modification des statuts requiert l'accord du gérant.

Compétences de l'organe de gestion, notamment en ce qui concerne la possibilité d'émettre ou de racheter des actions

Conformément à l'article 7 des statuts de la société (voir chapitre *11.2. Document permanent – Capital social – Capital autorisé*), le gérant est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :

- I. 148 427 695,51 euros (a) si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital contre apport en numéraire avec possibilité d'exercice du droit de préférence des actionnaires de la société, (b) et si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital contre apport en numéraire avec possibilité d'exercice du droit d'allocation irréductible (au sens de la loi SIR) des actionnaires de la Société,
- II. 29 685 539,10 euros pour toutes formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées au point I ci-dessus, étant entendu que le capital social dans le cadre du capital autorisé ne pourra pas être augmenté au-delà de 148 427 695,51 euros au total.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter du 3 mai 2016. Elle est renouvelable.

Au 31 décembre 2017, le solde du capital autorisé s'élève à (i) 125 491 210,93 euros si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible des actionnaires de la Société, et à (ii) 25 752 857,91 euros pour toute autre forme d'augmentation de capital.

Conformément à l'article 10 des statuts de la société (voir chapitre *11.2. Document permanent – Capital social – Rachat d'actions propres*), le gérant est autorisé, pour compte de la société, à

acquérir, prendre en gage et revendre les actions propres de la société, pendant une durée de cinq ans à partir du 8 avril 2016 (dans les limites statutaires définies). Au 31 décembre 2017, la société n'a ni acquis ni pris en gage des actions propres.

Contrats importants auxquels WDP est partie, qui entrent en vigueur, font l'objet de modifications ou arrivent à expiration en cas de changement de contrôle sur WDP suite à une offre publique d'acquisition

L'Assemblée Générale du 26 avril 2017 a approuvé la clause de changement de contrôle (i) dans le cadre du contrat de financement que la société a conclu le 21 décembre 2016 avec ABN AMRO BANK N.V. et (ii) dans le cadre de l'émission privée d'obligations par la société réalisée le 1er avril 2016 (prospectus du 23 mars 2016).

Contrats conclus entre WDP et ses administrateurs ou employés qui prévoient des indemnités si, suite à une offre publique d'acquisition, les administrateurs démissionnent ou doivent être licenciés sans motif, ou le contrat de travail des employés est résilié

Les contrats conclus avec les administrateurs, la direction exécutive et les employés de WDP ne comportaient aucune clause contractuelle de ce type.

Actions et obligations 7

1. L'action

1. Le cours de l'action

La valeur de l'action WDP a augmenté au cours des premiers mois de 2017 de 84,9 euros au 31 décembre 2016 à environ 89 euros en mai 2017, au paiement du dividende, pour poursuivre sa hausse à un cours de clôture au 31 décembre 2017 de 93,4 euros.

Dans ce contexte, WDP a pu de nouveau compter sur sa réputation et sur ses atouts traditionnels. Le premier, et principal, réside dans l'importance que les investisseurs potentiels et les actionnaires attachent à la valeur ajoutée qu'offre WDP. Il s'agit notamment de la position de leader du marché de l'immobilier logistique et semi-industriel au Benelux et de la bonne stabilité des bénéfices générés, combinés au plan de croissance. Le second réside dans le fait que WDP est une self-managed company, ce qui veut dire que le management est assuré au sein même de la société et qu'il est entièrement au service des actionnaires et autres parties prenantes. Le portefeuille immobilier leur offre en outre d'un coup une importante grandeur d'échelle dans des régions spécifiques. Et bien évidemment, il y a l'attractivité du dividende.

2. Vélocité et liquidité

La capitalisation boursière a augmenté pour s'établir à plus de 2 milliards d'euros à la suite des augmentations de capital réalisées par l'introduction du dividende optionnel et de l'apport en nature à l'automne 2017, ainsi que par le bon rendement de l'action au cours de 2017.

La liquidité de l'action WDP s'est aussi renforcée. En 2017,le volume moyen négocié quotidiennement a été de 1 776 938 (en 2016 : 1 749 796 euros). La vélocité de l'action – c'est-à-dire le nombre de titres négociés en un an, divisé par le nombre total de titres disponibles à la fin de l'année – s'établit ainsi à 30,4 %. WDP continue à s'investir pour régulièrement participer aux roadshows et événements pour les investisseurs institutionnels comme particuliers, afin de les informer en continu de manière transparente et d'étendre davantage la base d'investisseurs.

3. Évolution à long terme du cours et du rendement

Pour 2017, le rendement total[1] de l'action WDP s'élève à +10,0 %.

Les chiffres EPRA montrent aussi qu'au cours des quinze années écoulées – c'est-à-dire depuis l'introduction en Bourse de fin juin 1999 – avec un rendement total annualisé de +10,5 % le score de WDP est toujours nettement supérieur à celui de l'immobilier européen (+8,4 %), de l'immobilier de la zone euro (+10,2 %) et de l'immobilier belge (+7,6 %).

WDP maintient ses efforts pour générer un cash-flow substantiel, constituant la base d'un dividende attractif. La SIR est également convaincue que la qualité du portefeuille immobilier et des locataires et le fait qu'elle distribue d'année en année un dividende attractif offrent à terme de bonnes perspectives pour l'avenir.

1 Le rendement d'une action au cours d'une période donnée est égal au rendement brut. Celui-ci représente la somme des composants suivants :

- la différence entre le cours de l'action à la fin et au début de la période ;
- le dividende brut (donc le dividende avant la déduction du précompte mobilier) ;
- le rendement brut du dividende obtenu lorsque celui-ci est réinvesti dans la même action.

Données par action	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	22 009 277	21 326 043	18 507 260
Free float	75 %	74 %	74 %
Capitalisation boursière (en euros)	2 056 326 750	1 810 367 790	1 503 529 802
Volume traité par an	4 990 398	5 456 690	5 461 095
Volume journalier moyen (en euros)	1 776 938	1 749 796	1 521 272
Vélocité free float[1]	30,4 %	34,5 %	39,9 %
Cours boursier pour l'année			
- maximum	98,04	93,87	81,24
- minimum	82,09	69,85	61,90
- clôture	93,43	84,89	81,24
IFRS NAV[2] (en euros)	56,3	48,4	41,5
EPRA NAV[3] (en euros)	58,3	51,2	44,9
Pourcentage de distribution	82 %	90 %	81 %
Résultat EPRA/action[4] (en euros)	5,60	5,30	5,00
Résultat EPRA/action[5] (en euros)	5,52	4,72	4,91
Dividende brut/action (en euros)	4,50	4,26	4,00
Dividende net/action (en euros)	3,15	2,98	2,92
Précompte mobilier	30 %	30 %	27 %

1 Nombre de titres négociés en un an, divisé par le nombre total de titres disponibles à la fin de l'année.

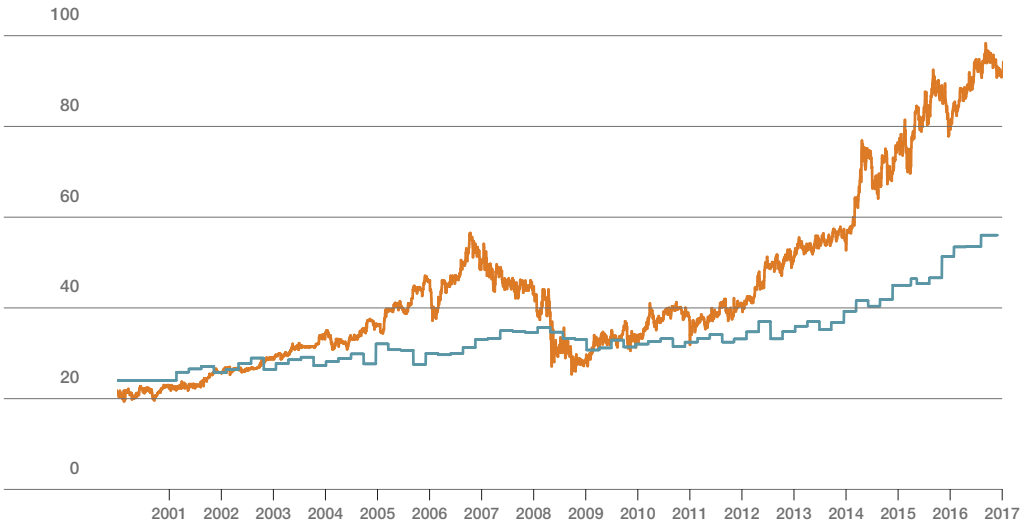
2 NAV (IFRS) : La NAV (IFRS) est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette par action conformément à la loi SIR.

3 ◤ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir également www.epra.com.

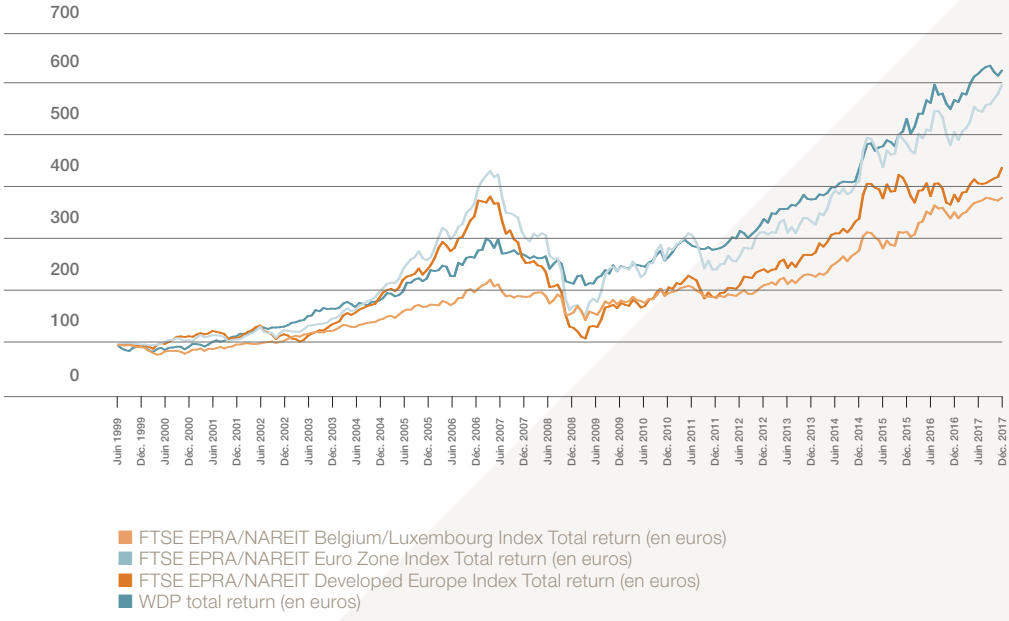
4 Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (21 687 261).

5 Sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

Cours boursier versus EPRA NAV



Rendement de l'action WDP versus indices EPRA



2. Les obligations

WDP recourt également au marché des capitaux pour financer ses projets d'investissement. Ce financement est constitué comme suit au 31 décembre 2017 :

Émetteur	Code ISN	Montant nominal (en millions d'euros)	Durée (en années)	Date limite	Coupon	Prix d'émission	Cours indicatif 31 DÉC. 2017
WDP SCA	BE0002248178	37,1	10	1er avril 2026	2,50 %	100 %	97,63 %
WDP SCA	BE0002249184	22,9	10	1er avril 2026	Euribor 3M + 2,00 %	100 %	99,61 %
WDP SCA	BE0002234038	54,4	7	2 juillet 2022	2,50 %	99,36 %	101,75 %
WDP SCA	BE0002235043	37,8	7	2 juillet 2022	Euribor 6M + 1,75 %	100 %	98,91 %
WDP SCA	BE0002216829	125	7	13 juin 2021	3,38 %	101,88 %	105,28 %
WDP SCA	BE0002192582	50	7	18 mars 2020	3,80 %	99,86 %	103,71 %

3. Actionnariat[2]

Actionnariat	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	16 406 719		74,54 %
Sociétés liées à Blackrock	659 847	29.12.2016	3,00 %
Autres actionnaires sous le seuil statutaire[1]	15 746 872	19.05.2017	71,54 %
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence)[2]	5 602 557	13.09.2017	25,46 %
De Pauw SA[2]	1	29.12.2017	0,00 %
Nombre total d'actions	22 009 277		100,00 %

1 Le nombre d'actions aux mains du public a été défini sur l'hypothèse que, depuis les déclarations de transparence, aucun changement n'a été apporté à la composition du portefeuille d'actions des actionnaires tenus de publier des participations importantes en vertu de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.

2 Le 26 octobre 2012, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, a apporté sous le régime de l'indivision l'intégralité de ses actions, décision prise en concertation, dans la société familiale RTKA, au sein de laquelle la concertation a été institutionnalisée. Les détenteurs des droits de vote sont les membres de l'organe de gestion de la société RTKA, à savoir Robert, Tony, Kathleen et Anne De Pauw, à l'exception de tout autre détenteur de droits de participation. Les membres de cet organe de gestion agissent de concert avec De Pauw SA, qui est contrôlée à 100 % par les membres de l'organe de gestion de la société RTKA. Ce tableau présente l'actionnariat actuel de l'actionnaire de référence.

2 Situation d'après les déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2017 inclus. Les modifications éventuellement communiquées peuvent être consultées sur www.wdp.eu.

4. Agenda financier

11 avril 2018	Date limite d'enregistrement des actions en vue de la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 25 avril 2018
19 avril 2018	Date limite de confirmation de la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 25 avril 2018 (attestation bancaire/procuration)
25 avril 2018	Assemblée Générale annuelle
25 avril 2018	Publication des résultats du premier trimestre 2018
26 avril 2018	Date de détachement du coupon de dividende 2017
27 avril 2018	Date de clôture du registre des dividendes 2017
1 août 2018	Publication des résultats semestriels 2018 et publication du rapport financier semestriel 2018
26 octobre 2018	Publication des résultats du troisième trimestre 2018
1 février 2019	Publication des résultats annuels 2018
24 avril 2019	Assemblée Générale annuelle

Les dates de la période d'enregistrement relative au dividende optionnel, de paiement et de cotation des nouvelles actions seront fixées lors du Conseil d'Administration du 25 avril 2018.

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le site www.wdp.eu.

WDP
LISTED
EURONEXT

Euronext
IPO : 28|06|1999
notering : continu
Code ISIN : BE0003763779

Liquidity provider : Kempen & Co

Rapport immobilier 8

1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

1. Situation du portefeuille au 31 décembre 2017

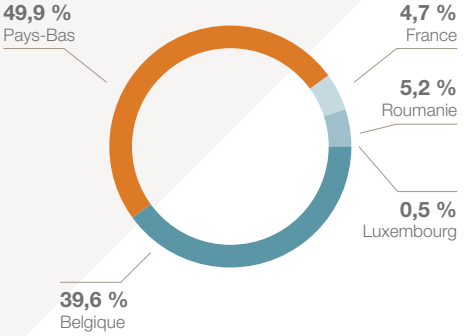
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value[1]) de 2 567,4 millions d'euros au 31 décembre 2017. La valeur comparable s'élevait à 2 110,0 millions d'euros à la fin de 2016.

Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

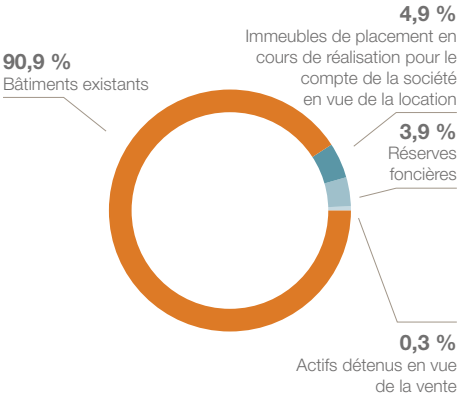
Juste valeur (en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Bâtiments existants	975,3	1 150,5	120,5	11,8	74,9	2 333,0
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	16,1	73,4	-	0,5	36,5	126,5
Réserves foncières	18,0	58,4	0,5	-	23,4	100,3
Actifs détenus en vue de la vente	7,5	-	-	-	-	7,5
Total	1 017,0	1 282,3	121,0	12,3	134,8	2 567,4

1 Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) : il s'agit des frais de cession devant être payés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. La juste valeur à laquelle les investissements immobiliers sont estimés se compose de la valeur d'investissement, moins les frais de transaction. Les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement sont en moyenne les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 6,1 %, France : 5,1 %, Luxembourg : 7,0 % et Roumanie : 1,5 %.

Répartition géographique de la juste valeur du portefeuille



Répartition de la juste valeur du portefeuille par destination



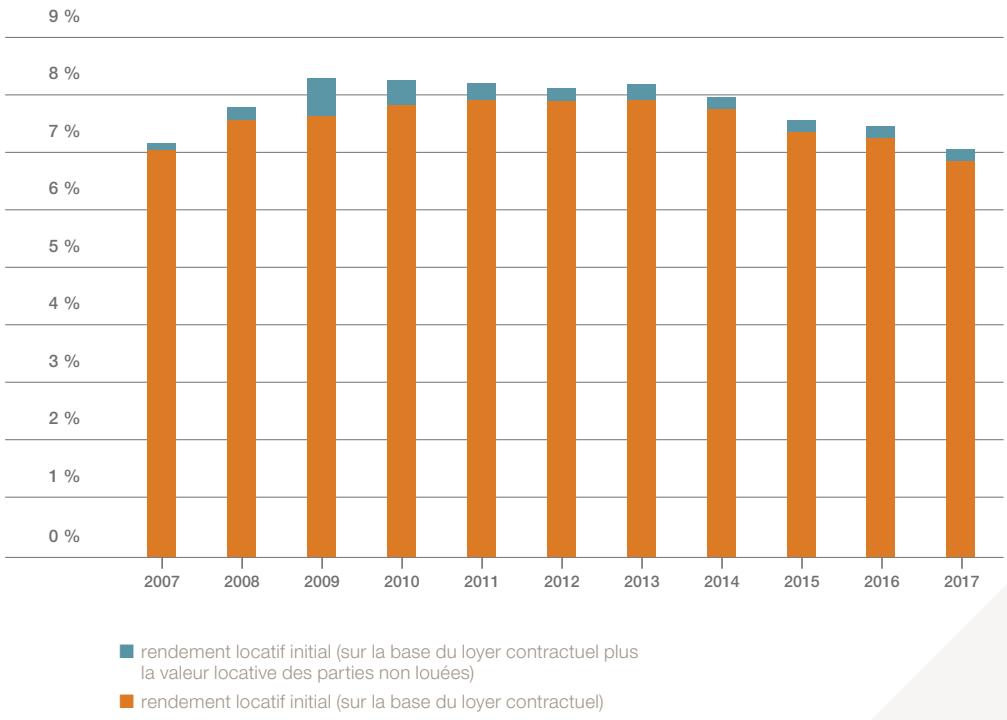
Statistiques relatives au portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Luxem-bourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	83	77	9	1	14	184
Superficie louable brute (en m²)	1 715 439	1 680 303	213 467	14 772	133 003	3 756 983
Terrains (en m²)	3 386 709	3 298 564	471 358	28 507	1 582 044	8 767 181
Juste valeur (en millions d'euros)	1 017,0	1 282,3	121,0	12,3	134,8	2 567,4
% de la juste valeur totale	40 %	50 %	5 %	0 %	5 %	100 %
% de variation de la juste valeur en 2017	3,0 %	4,7 %	3,6 %	-4,0 %	6,3 %	4,0 %
Vacance (EPRA)[1,2]	4,6 %	1,3 %	5,8 %	0,0 %	0,0 %	2,9 %
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en années)[2]	4,6	6,6	3,2	1,9	7,9	5,6
Taux de rendement locatif brut de WDP[3]	7,1 %	7,0 %	7,2 %	7,9 %	8,3 %	7,1 %
Effet de la vacance	-0,3 %	-0,1 %	-0,4 %	0,0 %	0,0 %	-0,2 %
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3 %	-0,3 %	-0,1 %	-0,1 %	0,0 %	-0,2 %
Ajustements pour frais de mutation	-0,2 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,1 %	-0,3 %
Taux de rendement initial net EPRA[1]	6,4 %	6,3 %	6,4 %	7,3 %	8,2 %	6,4 %

1 Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

2 Panneaux solaires exclus.

3 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des propriétés disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement l'impôt sur le transfert).

Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP

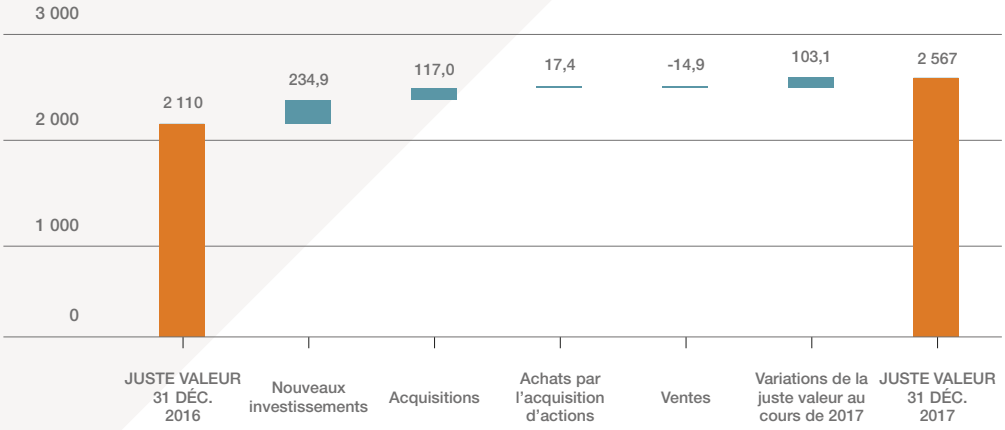


Évolution de la juste valeur en 2017

En 2017, les investissements de WDP en nouvelles acquisitions se sont montés à un total de 134,4 millions d'euros, dont un montant de 17,4 millions d'euros consacré à l'achat de biens immobiliers par l'acquisition de parts. En outre, il a été consacré 234,9 millions d'euros à l'achèvement de projets préloués pour le compte de la société et à des investissements dans le portefeuille existant. D'autre part, les sites d'Estaimpuis, de Merchtem et d'Oud-Beijerland ont été vendus pour un montant de 14,9 millions d'euros.

La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint +103,1 millions d'euros en 2017 sur un portefeuille d'environ 2,6 milliards d'euros. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut sur la base des locations contractuelles se monte au 31 décembre 2017 à 7,1 %, soit une légère baisse par rapport à 7,5 % à la fin de 2016, en raison de la pression à la baisse sur les rendements dans le marché de l'investissement.

Variation du portefeuille immobilier au cours de 2017



3. Valeur et composition du portefeuille en location

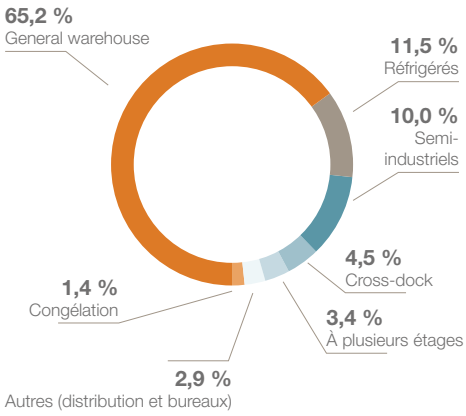
La superficie totale est de 876,7 hectares, dont 70,8 hectares en concession. Les 805,9 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 883,5 millions d'euros, soit 34 % de la juste valeur de la totalité du portefeuille. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 110,2 euros/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie.

La superficie louable totale des bâtiments est de 3,8 millions de m² pour une valeur locative totale estimée à 162,6 millions d'euros. Les entrepôts se taillent ici la part du lion (79 %), avec 2 957 927 m² et une valeur locative globale de 128,1 millions d'euros. Leur valeur locative moyenne au m² se monte ainsi à 43,3 euros.

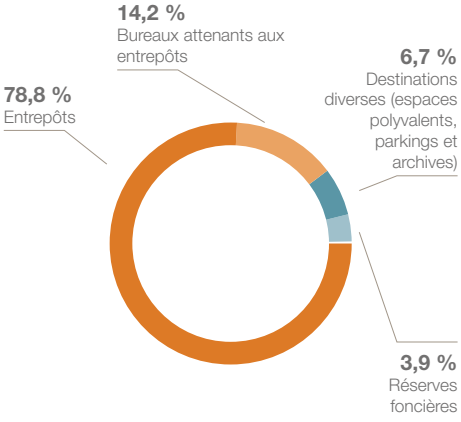
Les espaces de bureaux, distincts ou attenants aux entrepôts, représentent 254.128 m² ou une valeur locative de 23,2 millions d'euros. La valeur locative moyenne au m² s'élève à 91,1 euros. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 9 570 m² et représentent une valeur locative de 0,3 million d'euros, soit 34,9 euros en moyenne au m². Enfin, diverses destinations représentent 535 359 m² ou 11,0 millions d'euros, avec une valeur locative moyenne de 20,5 euros par m².

Destination au 31 DÉC. 17	Surface construite (en m²)	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m² (en euros)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	2 957 927	128,1	43,3	79 %
Bureaux attenants aux entrepôts	254 128	23,2	91,1	14 %
Espaces commerciaux	9 570	0,3	34,9	0 %
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	535 359	11,0	20,5	7 %
Total	3 756 983	162,6	43,5	100 %

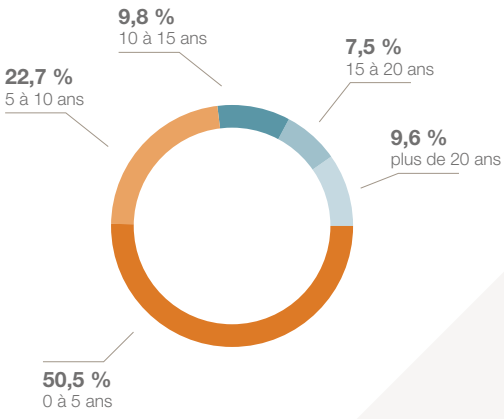
Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par type de bâtiment



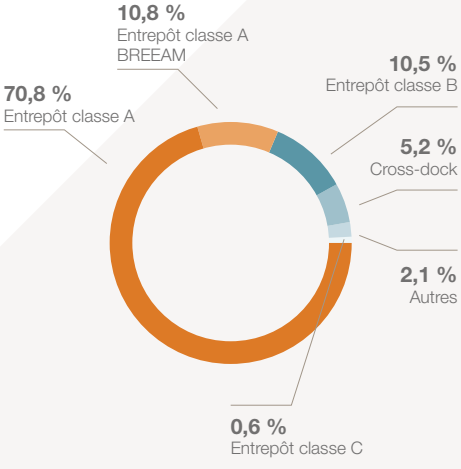
Répartition de la valeur locative totale par destination



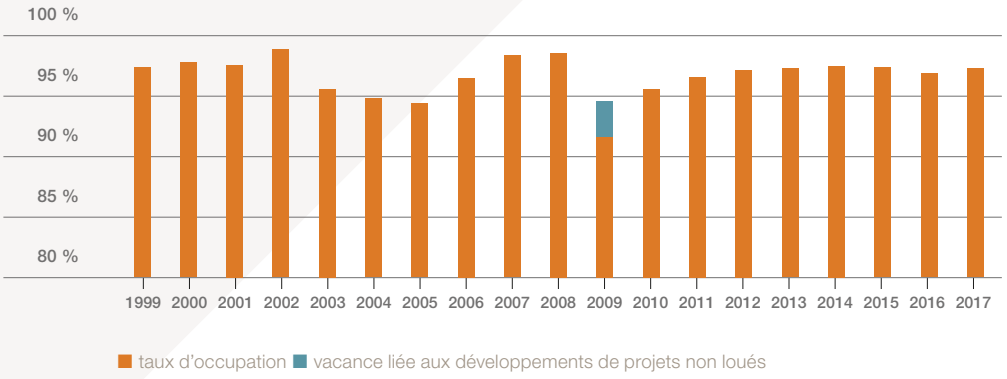
Répartition de la juste valeur en fonction de l'âge du bâtiment



Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par niveau de qualité du bâtiment



Taux d'occupation historique du portefeuille WDP (y compris panneaux solaires)



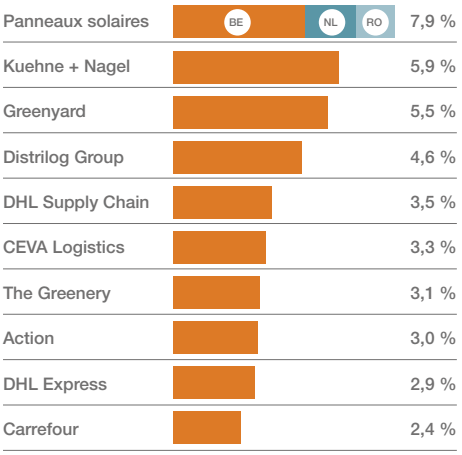
4. Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP se monte à 97,4 % à la fin de 2017 (panneaux solaires compris)[2]. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et qui soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge opérationnelle élevée.

Le développement de partenariats à long terme avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale des contrats de bail s'élève à 7,4 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,6 ans.

Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires[3], la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance est de 7,8 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 6,2 ans.

Top 10 des locataires

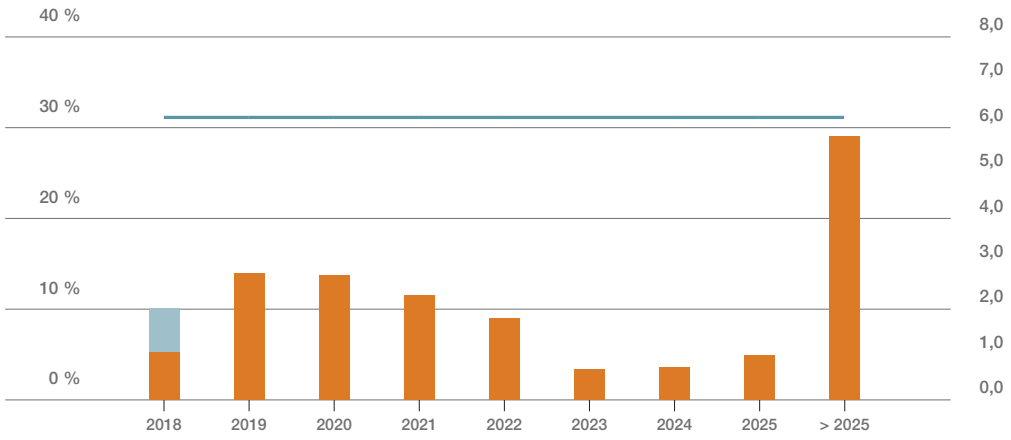


Les dix principaux locataires totalisent ensemble une part de 42 % et sont répartis sur plusieurs sites. Le top 20 représente 56 %.

2 Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 97,1 %.

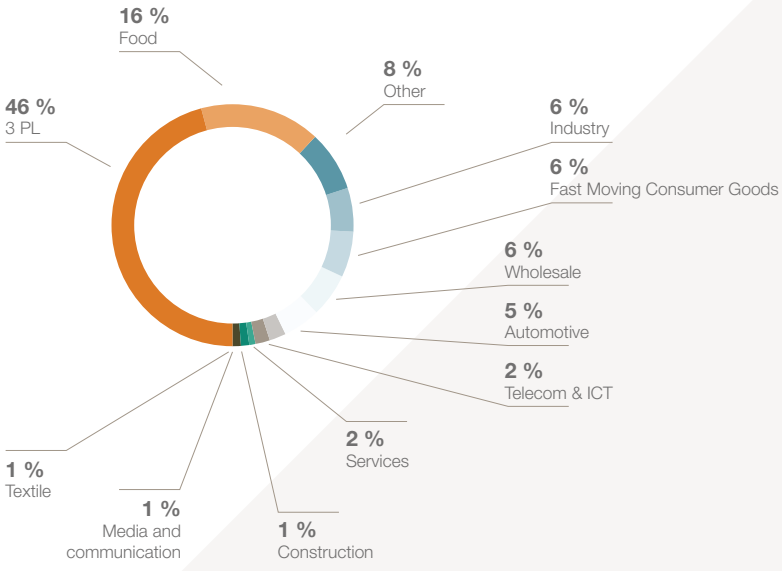
3 Voir l'annexe *XIII. Autres immobilisations corporelles* à la page 207.

Échéances des revenus locatifs (jusqu'à la première possibilité de résiliation)



% des revenus locatifs arrivant à échéance (énergie solaire comprise) (échelle de gauche)
% déjà prolongés le 31 déc. 17 (échelle de gauche)
durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail (énergie solaire incluse) (en années) (échelle de droite)

Revenus locatifs 2017 par catégorie de locataires



5. Aperçu des projets en cours de réalisation[4]

	Pays	Type	Superficie louable (en m²)	Livraison prévue	Pré-loué	Locataire	Budget d'investissement (en millions d'euros)[1]	Rendement attendu
Bleiswijk	NL	Constr. neuve	42 900	T3 2018/ T1 2018/ T3 2018	100 %	Mediq, Total Exotics, Toolstation	28	
Barendrecht (C-D)	NL	Constr. neuve	23 700	T4 2018	100 %	The Greenery	10	
Echt	NL	Constr. neuve	14 000	T1 2018	100 %	Dick Vijn	10	
Veghel (phase 2+3)	NL	Constr. neuve	29 000	T2 2018	100 %	Kuehne + Nagel	13	
Moerdijk	NL	Constr. neuve	18 000	T2 2018	100 %	Gondrand Traffic	18	
Amsterdam	NL	Constr. neuve	14 000	T4 2018	100 %	DHL Parcel	14	
Zwolle	NL	Constr. neuve	25 000	T4 2018	100 %	wehkamp	24	
Rotterdam	NL	Constr. neuve	6 675	T3 2019	100 %	Synergy Foods	7	
Heienoord	NL	Constr. neuve	22 075	T4 2019	100 %	VCKG Holding	18	
Arnhem	NL	Constr. neuve	20 250	T1 2019	100 %	Brunzl	18	
Eurohub Sud	LU	Constr. neuve	25 000	T4 2018	100 %	Auchan, Innovation First	11	
Oradea (1)	RO	Constr. neuve	4 000	T1 2018	100 %	Kuehne + Nagel	1	
Cluj-Napoca (3)	RO	Constr. neuve	15 000	T1 2018	100 %	Profi	5	
Aricestii Rahtivani	RO	Constr. neuve	4 500	T1 2018	100 %	Kamtec	2	
Roman	RO	Constr. neuve	34 000	T1 2018	100 %	Profi	8	
Timisoara (2)	RO	Constr. neuve	8 000	T1 2018	100 %	TE Connectivity Solutions	2	
Ramnicu Valcea (3)	RO	Constr. neuve	4 800	T1 2018	100 %	Faurecia	2	
Oarja (3)	RO	Constr. neuve	29 000	T2 2018	100 %	CEVA Logistics	5	
Constanta	RO	Constr. neuve	2 300	T2 2018	100 %	Vestas ceu Romania	1	
Paulesti (1)	RO	Constr. neuve	4 800	T2 2018	100 %	Global Enterprises International	2	
Paulesti (2)	RO	Constr. neuve	8 800	T2 2018	100 %	Norwest Romania	4	
Oradea (2)	RO	Constr. neuve	16 000	T3 2018	100 %	Inteva Products Salonta	4	
Investissements en panneaux solaires	NL	n.r.	10 MWp	T2 2018	100 %	Divers	10	
Total			371 800		100 %		213	6,9 %

1 Dans ce cas-ci, en ce qui concerne les projets de redéveloppement, la valeur des projets de redéveloppement n'a pas été prise en compte avant le début de la rénovation. En tenant compte de la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %).et de WDP Luxembourg (55 %).

Le coût out-of-pocket escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à environ 213 millions d'euros, dont environ 77 millions d'euros[5] ont été versés au 31 décembre 2017. WDP prévoit de réaliser un rendement total sur l'investissement de 6,9 %.

4 Voir également *6.3.4. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Projets en cours d'exécution* à la page 52.

5 Le montant indiqué diffère du montant déjà rapporté de 127 millions d'euros en raison de la vente prévue de certains projets et de la valeur des sites existants avant le début de leur redéploiement.

6. Principales informations sur les biens

L'ensemble des sites énumérés dans cet aperçu ont été inspectés au cours de 2017 par les experts immobiliers indépendants suivants : Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate.

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m²)	Encaissement de loyers en 2017	Taux d'occupation² 31 DÉC. 17
Belgique (propriété à 100 % de WDP)		**1 715 439**	**64 886 743**	**95,4 %**
WDP SCA				
Aalst, Tragel 47	1998-1999 (2013)	24 989	1 201 788	100 %
Aalst, Wijngaardveld 3-5 – Dijkstraat 7	1992 (2005)	17 998	385 864	94 %
Alost, Wijngaardveld 5	2005	4 584	282 356	100 %
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8 602	411 045	100 %
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9	1969 (2007)	21 498	939 481	97 %
Asse – Kobbegem, Breker 41	1989	12 100	435 521	100 %
Asse – Mollem, Zone 5 n°191, 192, 320, 321	1967 (2012)	31 026	1 604 688	99 %
Asse – Mollem, Zone 5 n°200	2011	3 287	294 712	100 %
Asse – Mollem, Zone 5 n°340	1989 (2005)	5 993	276 820	100 %
Asse – Zellik, Z4 Broekooi 295	1995	30 301	0	100 %
Asse – Zellik, Z4 Broekooi 290	1995	7 861	431 402	100 %
Beersel – Lot, Heideveld 64	2001	7 275	280 528	100 %
Beersel, Stationsstraat 230	2005	5 149	230 223	100 %
Beringen – Paal, Industrieweg 135	2002 (2008)	10 189	384 192	100 %
Boom, Langelei 114-116	2000-2001	36 626	1 269 292	68 %
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	26 487	564 549	80 %
Boortmeerbeek, Louvainsesteenweg 238	2004	11 284	182 234	100 %
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11 911	394 954	100 %
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22 324	1 091 442	93 %
Bornem, Oude Sluisweg 32	2011	95 538	4 911 526	89 %
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2009)	30 514	851 065	85 %
Geel, Hagelberg 12	2012	13 465	582 273	100 %
Geel, Hagelberg 14	2009	24 064	920 000	100 %
Genk, Brikkenovenstraat 48	2008 (2010)	35 055	1 495 294	98 %
Genk, Brikkenovenstraat 50	2009	19 180	789 849	100 %
Gent – Evergem, Amerigo Vespuccistraat 2 (WDPort of Ghent)	2016	24 397	1 074 703	100 %
Gent – Evergem, Amerigo Vespuccistraat 2B (WDPort of Ghent)	2017	9 210	134 437	100 %
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31	1978 (2013)	66 346	1 210 295	97 %
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15 406	616 677	99 %
Heppignies – Fleurus, rue de Capilône 6	2016	21 314	835 752	100 %
Jumet, Zoning Industriel 2ième Rue	1995 (2005)	6 385	303 645	100 %
Kontich, Satenrozen 11-13	1985 (2006)	56 725	2 824 779	100 %
Kortenberg, A. De Coninclaan 2-4	1997 (2012)	6 181	259 406	100 %
Louvain – Wilsele, Kolonel Begaultlaan 19	1935 (1985)	21 041	743 106	92 %

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m²)	Encaissement de loyers en 2017	Taux d'occupation² 31 DÉC. 17
Londerzeel, Weversstraat 15	2007	11 075	675 015	100 %
Londerzeel, Weversstraat 17	2010	7 640	321 518	100 %
Londerzeel, Weversstraat 2	2014	16 311	803 182	100 %
Londerzeel, Weversstraat 21	1996	6 765	263 192	100 %
Londerzeel, Weversstraat 27-29	2000	40 557	608 450	100 %
Londerzeel, Nijverheidstraat 13	2015	9 374	1 120 271	100 %
Londerzeel, Nijverheidstraat 15	1989 (2013)	18 773	485 667	66 %
Liège – Flémalle, rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011 (2014)	7 876	412 565	100 %
Liège – Hermalle-sous-Argenteau, Rue de Trilogiport 27	2016	30 012	301 591	100 %
Machelen, Rittwegerlaan 91-93	2001 (2006)	17 282	1 363 348	100 %
Malines, Zandvoortstraat 3	2005	32 816	1 172 046	100 %
Meer, Seoelstraat 1	(actif détenu en vue de la vente)	n.r.	468 890	n.r.
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 1	(actif vendu durant 2017)	n.r.	376 778	n.r.
Nivelles, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	11 197	192 062	48 %
Nivelles, rue Buisson aux loups 8	2013	14 557	338 371	100 %
Nivelles, rue de l'Industrie 30	1990 (2004)	27 692	1 125 504	93 %
Nivelles, rue du Bosquet 12	2007	11 591	247 780	74 %
Puurs, Lichterstraat 31	années 70 (2012)	15 693	438 506	100 %
Puurs, Schoonmansveld 1	1994	41 642	629 262	81 %
Rumst – Terhagen, Polder 5	années 50 (2007)	30 248	437 696	82 %
Wavre-Sainte-Catherine, Drevendaal 1	1991 (2007)	20 957	982 656	100 %
Wavre-Sainte-Catherine, Drevendaal 3	1996 (1997)	22 575	1 486 913	100 %
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 et 27	1989	11 589	840 632	100 %
Wavre-Sainte-Catherine, Strijbroek 10	1989 (2007)	2 103	355 447	100 %
Ternat, Industrielaan 23	2004	12 256	280 192	90 %
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	26 125	689 472	85 %
Vilvorde, Havendoklaan 10	2015	8 200	352 254	94 %
Vilvorde, Havendoklaan 12	1977 (2001)	13 863	881 537	98 %
Vilvorde, Havendoklaan 13	2006	10 606	352 604	89 %
Vilvorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76 399	3 867 070	100 %
Vilvorde, Havendoklaan 19	2002	11 649	550 372	98 %
Vilvorde, Jan Frans Willemsstraat 95	2004 (2006)	11 243	345 589	100 %
Vilvorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2016)	21 207	894 551	100 %
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	2015	1 770	185 372	100 %
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008 (2015)	56 208	2 740 680	100 %
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	2015	31 195	1 553 290	100 %
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991	33 708	1 523 956	100 %

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m²)	Encaissement de loyers en 2017	Taux d'occupation² 31 DÉC. 17
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7 854	416 395	100 %
Zaventem, Louvainsesteenweg 573	2001	19 929	1 005 065	77 %
Zele, Lindestraat 7	2003 (2008)	41 246	1 272 188	92 %
Zonhoven, Vogelsancklaan 250 :	1965	52 910	450 000	100 %
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	1980	74 382	1 344 558	100 %
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	49 696	1 806 814	100 %
Deux biens générant un produit locatif, d'une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Il s'agit ici des biens à Anvers, Vrieskaai 59 et à Puurs – Breendonk, Koning Leopoldlaan.	n.r.	n.r.	713 547	n.r.
Pays-Bas (propriété à 100 % de WDP)		**1 680 303**	**73 770 389**	**98,7 %**
WDP Nederland N.V.				
Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	2015	8 707	830 567	100 %
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	7 872	413 706	100 %
Alphen aan den Rijn, Antonie Van Leeuwenhoekweg 35	2007 (2012)	13 837	573 321	73 %
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	21 741	472 365	83 %
Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg 3	1996 (2015)	4 048	200 451	100 %
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	15 742	940 310	100 %
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11 679	756 765	100 %
Amsterdam, Hornweg 64	1992	12 518	781 170	100 %
Amsterdam, Maroastraat 81	2008	2 597	945 280	100 %
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	2017	25 904	1 299 983	100 %
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	2016	18 859	1 090 600	100 %
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	2017	24 053	422 585	100 %
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	1999	10 600	280 830	100 %
Barendrecht, Spoorwegemplacement 1	1995	27 720	759 413	100 %
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	28 740	2 196 131	100 %
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	2014	10 678	658 720	100 %
Bodegraven, Schumanweg 4	1970 (2003)	6 379	207 485	100 %
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1994 (2006)	37 913	1 069 499	100 %
Breda, IABC 5301	1995	74 885	1 827 456	100 %
Breda, Prinsenhil 1-3	1989	16 955	354 538	100 %
De Lier, Joghem van der Houtweg	1979	22 160	315 839	100 %
Den Haag, Westvlietweg 7-8	1968	44 216	691 271	100 %
Duiven, Innovatie 1	2006	27 556	1 819 815	100 %
Duiven, Typograaf 2	2008	3 558	543 638	100 %
Echt – Susteren, Fahrenheitweg 1	2014	131 573	3 992 520	100 %
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1994 (2017)	31 381	1 501 024	100 %
Eindhoven, Park Forum 1129	2014	10 612	630 013	100 %
Harderwijk, Archimedesstraat 9	2015	34 486	1 359 521	100 %
Hasselt, Hanzeweg 21	2015	20 475	824 423	100 %
Hasselt, Hanzeweg 29	2015	20 340	202 340	100 %
Hasselt, Hanzeweg 31	2015	11 392	660 106	100 %
Heerlen, Earl Bakkenstraat	2017	37 229	430 099	100 %

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m²)	Encaissement de loyers en 2017	Taux d'occupation² 31 DÉC. 17
Helmond, Sojadijk 2	2011	13 025	770 672	100 %
Maastricht-Aachen – Beek, Engelandlaan 30	2011 (2012)	25 004	994 747	100 %
Moerdijk, Transitoweg 5	2000	41 910	1 577 177	100 %
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	37 239	1 218 452	62 %
Oosterhout, Denariusstraat	2017	11 522	127 007	100 %
Oss, Keltenweg 70	2012	17 141	968 670	100 %
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11 074	567 106	100 %
Oud-Beijerland, A. Flemingstraat 2	(actif vendu durant 2017)	n.r.	343 122	n.r.
Papendrecht, Nieuwland Parc 140	2015	16 866	1 058 796	100 %
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9 745	468 749	100 %
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2008)	43 194	5 589 589	100 %
Roosendaal, Aanwas 9	2012	9 551	905 801	100 %
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	16 780	766 696	100 %
Schiphol, Folkstoneweg 65	2000	9 231	454 350	100 %
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12 574	1 207 459	100 %
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 3	2015	16 814	1 413 114	100 %
Soesterberg, Centurionbaan	2015	7 419	545 017	100 %
Tiel, Medel 1A	2014	38 272	2 205 177	100 %
Tilburg, Hermesstraat 1	2007	47 187	2 409 727	100 %
Tilburg, Marga Klompeweg 11	2000 (2011)	20 000	852 345	100 %
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17 762	1 199 530	100 %
Utrecht, Ruimteweg 1-5	1980 (1998)	15 461	300 000	100 %
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2011)	12 600	767 060	100 %
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9 820	499 949	100 %
Veghel, Marshallweg 1 et Eisenhowerweg 15	1990 (2017)	65 163	2 632 474	100 %
Veghel, Kennedylaan 19	2002 (2013)	21 020	756 621	100 %
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2008 (2012)	32 539	1 471 729	100 %
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26 135	577 800	100 %
Venlo, Logistiekweg 1-3	2017	53 230	824 016	100 %
Venray, Newtonstraat 8	2013	17 440	702 335	100 %
Venray, Wattstraat 2-6	2013	43 227	2 087 156	100 %
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38 578	606 000	100 %
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	16 260	1 441 948	100 %
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10 275	686 009	100 %
Zwolle, Lippestraat 15	2009 (2014)	20 109	1 378 487	100 %
Zwolle, Mindenstraat 7	2002 (2012)	22 663	1 238 252	100 %
Zwolle, Paderbornstraat 21	2015	47 996	2 485 792	100 %
Six biens générant un produit locatif, d'une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Il s'agit ici des biens suivants : Bodegraven, Schumanweg 1C ; Meppel, Oeverlandenweg 8 ; Drunen, Albert Einsteinweg 20 ; Breda, IABC 5375-5377 ; Barendrecht, Dierensteinweg 30/D et Zwolle, Hessenpoort.	n.r.	29 072	619 677	n.r.

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m²)	Encaissement de loyers en 2017	Taux d'occupation² 31 DÉC. 17
WDP Development NL N.V.				
Amsterdam, Kaapstadweg	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 14	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Bleiswijk, Micaweg (Kavel 3)	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Bleiswijk, Spectrumlaan 29-31	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Echt, Fahrenheitweg (Business Park ML)	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Klundert, Energieweg 4	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Oosterhout, Denariusstraat	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Veghel, Kennedylaan 20	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Veghel, Marshallweg 2	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
France (propriété à 100 % de WDP)		**213 469**	**6 203 226**	**94,2 %**
WDP France SARL				
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	2000	16 369	819 061	100 %
Labastide-Saint-Pierre, Zac du Grand Sud	2017	43 975	0	100 %
Lille – Libercourt, Zone Industrielle – le Parc à stock	2008 (2016)	60 393	2 297 956	100 %
Lille – Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13 251	357 376	100 %
Lille – Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13 224	617 660	100 %
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13 408	510 872	100 %
Vendin-le-Vieil, rue Calmette – rue des frères Lumière	2004	29 141	830 400	87 %
Le bien situé à Lille-Templemars, rue de l'Épincy 16B dispose d'un prélèvement locatif et d'une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros.	1990	4 526	230 000	0 %
WDP SCA				
Lille – Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19 182	539 901	84 %

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m²)	Encaissement de loyers en 2017	Taux d'occupation² 31 DÉC. 17
Roumanie (propriété à 51 % de WDP)		**133 003**	**4 325 497**	**100 %**
WDP Development RO SRL				
Aricestii Rahtivani | Aricestii Rahtivani, tarla 76 parcela 396/77	2014 et ss.	10 329	521 916	100 %
Aricestii Rahtivani | Aricestii Rahtivani, tarla 76 parcela 396/77	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Bucarest (1)+(2) | Stefanestii de Jos, Sinaia Street 50+53	2017	22 190	0	100 %
Bucarest (3) | Dragomiresti Vale, DE115 Street no.1	2017 (en cours de réalisation)	6 613	185 866	100 %
Braila | Braila, Perimetru II Zona Libera Braila	2015	22 391	1 383 719	100 %
Brasov | Codlea, Vulcanului Street 33	2013 et ss.	12 361	327 178	100 %
Clinceni | Clinceni, Transalkim street 3	2015	6 235	256 793	100 %
Cluj-Napoca (3) | Apahida	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Cluj-Napoca (4) | Apahida, cadastral 63442 / Apahida, Str. Contructorilor 22	2017 et ss.	5 115	0	100 %
Constanta | Mihail Kogalniceanu	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Oarja (3) | Oarja, tarla 6 parcela 42 lot 1,2	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Oarja | Oarja, tarla 6 parcela 42	2012 et ss.	20 309	448 563	100 %
Oradea (1) | Oradea, Anghel Saligny street 15	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Oradea (2) | Oradea, Orgolului Street	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Paulesti (1) | Paulesti, tarla 39 parcela A804/43	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Paulesti (2) | Paulesti	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Ramnicu Valcea (3) | Ramnicu-Valcea, comuna Budesti pct. Glaman	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Ramnicu Valcea | Ramnicu-Valcea, comuna Budesti pct. Glaman	2016	10 954	604 808	100 %
Roman | Roman, str. Magurii 2	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Sibiu | Sibiu, str. Barcelona FN / Str. Barcelona FN	2016	8 730	388 661	100 %
Timisoara (1)+(2) | Dumbravita, DJ 691 KM 7-142	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Trois biens d'une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Il s'agit d'un site à Cluj-Napoca | Apahida, Nervia Park, de terrains à Timisoara | Dumbravita et d'un site à Sibiu Theodor Mihaly street, no.35.	n.r.	7 775	207 991	100 %
Luxembourg (propriété à 55 % de WDP)		**14 772**	**920 465**	**100 %**
WDP Luxembourg SA				
Dudelange, Parc Logistic Eurohub Sud	2014	14 772	920 465	100 %
Dudelange, Parc Logistic Eurohub Sud	(en cours de réalisation)	n.r.	n.r.	n.r.
Total		**3 756 983**	**150 106 320**	**97,1 %**

1 La valeur locative estimée est la valeur locative qui est déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour le rapport des experts immobiliers et la méthode de valorisation, renvoi est fait au chapitre *7.3. Rapport immobilier – Conclusions des experts immobiliers* à la page 137.

2 Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

3 Le site de Grimbergen est détenu en indivision sur la base d'une répartition 50-50 avec une autre SIR, Montea SCA De la sorte, WDP SCA est copropriétaire de ce site.

2. Analyse du marché logistique en Belgique, à Luxembourg, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie

1. Belgique et Luxembourg

Dans cette région, le marché immobilier logistique a profité du soutien du secteur du détail et/ou de la progression du commerce électronique, les propriétaires-acquéreurs et les locataires représentant respectivement environ 60 % et environ 40 % des activités. Cependant, cette région est nettement à la traîne par rapport aux Pays-Bas s'agissant des investissements logistiques. En 2017, seuls 4 % des immeubles non loués étaient immédiatement disponibles. En 2017, ce sont surtout des bâtiments de 5 000 à 20 000 m² sur l'axe logistique Anvers-Bruxelles qui étaient occupés. En analysant le take-up au cours des dernières années, nous constatons un déplacement vers l'axe Anvers-Limbourg en raison de ses emplacements multimodaux – en réponse à ces problèmes de mobilité. Sur le plan régional, le plus grand nombre de transactions en 2017 a été réalisé en Wallonie, notamment dans le port de Liège Trilogiport. En 2017, plus de 650 000 m² de nouveaux espaces de stockage au total ont été réalisés en Belgique et au Luxembourg, et ce, pour la deuxième année consécutive. Il s'agit principalement de projets clé en main non spéculatifs. Les loyers varient entre 35 et 50 euros par m². Nous nous attendons à ce que cette tendance se maintienne durant les 12 prochains mois. Les investisseurs immobiliers sont, d'une part, des fonds immobiliers internationaux et, d'autre part, les REIT belges. Ils investissent principalement dans le secteur de l'immobilier industriel et, plus particulièrement, dans l'immobilier logistique. Les biens immobiliers logistiques de premier ordre ont atteint un rendement supérieur d'environ 6 % à la fin de 2017.

2. Pays-Bas

Le marché logistique néerlandais est l'un des marchés les plus actifs et les plus solides en Europe, y compris en raison du développement soutenu d'infrastructures de haute qualité. Grâce au port de Rotterdam et à l'aéroport de Schiphol, les Pays-Bas constituent une voie d'accès majeure vers l'Europe occidentale. Les prestataires de services logistiques présents aux Pays-Bas sont souvent de grandes entreprises orientées vers l'international, qui entendent profiter d'économies d'échelle. De ce fait, elles concentrent de plus en plus leurs activités dans des grands centres de distribution à la pointe de la technologie, pour gagner en efficacité. Aujourd'hui, les Pays-Bas comptent au total environ 26,2 millions de m² de biens immobiliers logistiques. En 2017, environ 2 000 000 m² de locaux logistiques ont fait l'objet de près de 100 transactions à la location (principalement pour la logistique tierce partie), ce qui représente une hausse de 54 %. Le pourcentage de locaux vacants est directement influencé par la demande croissante de locaux logistiques due à l'essor du commerce électronique. Les locaux logistiques disponibles sont donc rares, avec un taux de vacance de 4,9 % durant le dernier trimestre 2017. Malgré la forte demande et la dynamique positive du marché, les loyers du marché n'ont pas encore fait l'objet de hausses effectives. Dans le cas de l'immobilier logistique, ceci s'explique par la forte concurrence créée par les développements de constructions neuves. Les coûts de construction faibles et les délais de livraison courts permettent aux promoteurs de répondre rapidement à l'augmentation de la demande. D'autre part, grâce à la baisse des

rendements initiaux, ils peuvent réduire le loyer demandé tout en conservant le rendement visé, ce qui permet de ne pas dépasser le loyer supérieur. En général, les loyers supérieurs des biens immobiliers logistiques sont compris entre 40 et 75 euros par m², selon la région où se situent les biens. Le volume d'opérations de placement a atteint un montant record de 2,2 milliards d'euros en 2017. Compte tenu de la demande soutenue des investisseurs, les rendements initiaux subissent une pression à la baisse. Les biens immobiliers logistiques de premier ordre ont atteint un rendement supérieur d'environ 5 % à la fin de 2017.

3. France

L'économie française poursuit sur sa lancée positive. Les avancées de l'e-commerce et de l'évolution digitale changent le regard porté sur l'immobilier logistique et représentent un facteur d'optimisation du modèle économique. Le take-up de centres de distribution reste positif et se concentre principalement sur l'axe logistique Lille-Paris-Lyon-Marseille, avec le deuxième meilleur ratio sur les 10 dernières années. Les utilisateurs privilégient les entrepôts de classe A. La région autour de Paris reste le plus grand hub logistique du pays. D'ailleurs, le taux de vacance stagne dans l'ensemble de la France, sauf dans la région Île-de-France. Le marché immobilier logistique est soutenu par les utilisateurs-propriétaires et les projets clé en main, favorisés par une pénurie de locaux immédiatement disponibles et d'entrepôts XXL. Ce sont en particulier les détaillants et les prestataires de services logistiques qui occupaient ces nouveaux bâtiments durant l'année passée. Les loyers restent pratiquement stables : ils sont compris entre 35 et 50 euros par m² dans la plupart des régions. En revanche, dans les régions de Paris et de Lyon, ils ont légèrement augmenté.

4. Roumanie

Dans le contexte de la reprise économique, le secteur industriel de la Roumanie poursuit sa croissance, ce qui résulte en une augmentation continue des développements immobiliers. Les biens immobiliers – environ 700 000 m² en 2017 – sont destinés aux prestataires de services logistiques, aux détaillants et aux producteurs qui optent pour des nouveaux entrepôts préloués et réalisés sur mesure. Le taux de vacance s'établit à environ 4 % à la fin de 2017. Ce pourcentage, combiné à la demande importante pour des biens immobiliers neufs, entraîne une hausse du loyer moyen à 3 ou 4 euros par m² par mois avec un rendement moyen d'environ 8 %. Les bâtiments neufs restent concentrés autour de Bucarest, suivie de près par les régions émergentes de Timisoara, Brasov, Sibiu et Cluj. L'offre insuffisante de locaux disponibles continuera de favoriser la réalisation d'entrepôts neufs, principalement pour les prestataires de services logistiques et le secteur de la production. De plus, le développement continu des routes et des infrastructures entretient l'attractivité de cette région. Nous nous attendons à ce qu'un plus grand nombre de projets spéculatifs soient lancés à l'avenir.

Sources : CBRE, BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield et JLL

3. Conclusions des experts immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de la société en commandite par actions WDP SCA au 31 décembre 2017.

WDP nous a confié, en notre qualité d'experts immobiliers indépendants, la mission de déterminer la valeur d'investissement et la juste valeur (fair value) de son portefeuille immobilier. Les estimations faites ont à la fois pris en compte les remarques et les définitions mentionnées dans les rapports et les directives des International Valuation Standards, publiées par l'IVSC.

La juste valeur ou fair value est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre deux parties bien informées, consentantes et sans intérêts particuliers communs ou non. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si la définition de la valeur de marché mentionnée ci-dessus est respectée. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de bail en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash flow), ainsi que des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

Dans ce contexte, les frais de transaction doivent être ajustés à la situation réelle du marché. La juste valeur est calculée en intégrant les frais de transaction usuels à la valeur d'investissement.

En tant qu'experts immobiliers, nous disposons d'une qualification pertinente et reconnue et possédons une expérience actualisée concernant des biens dont le type et la situation sont comparables aux biens du portefeuille immobilier de WDP.

Lors de l'estimation des biens, nous avons à la fois tenu compte des contrats de bail en cours et de tous les droits et obligations découlant de ces contrats. Nous avons estimé chaque bien séparément. Les estimations ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value qui pourrait être générée si la totalité du portefeuille était mise en vente sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas non plus compte des frais de commercialisation propres à une transaction donnée, comme les frais de courtage ou de publicité. Nos estimations sont basées sur une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, ainsi que sur les renseignements fournis par WDP sur la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liés au bien considéré, ainsi que sur les aspects de conformité et de pollution. Les informations fournies ont été jugées exactes et complètes. Nous avons établi nos estimations en considérant qu'aucun élément non communiqué n'était susceptible d'affecter la valeur du bien.

Chaque expert immobilier indépendant est responsable de l'évaluation de la partie du portefeuille lui ayant été attribuée par contrat.

En nous fondant sur les remarques faites aux paragraphes précédents, nous sommes en mesure de confirmer que la juste valeur (fair value) du patrimoine immobilier (à l'exclusion des panneaux solaires et y compris les *Actifs détenus en vue de la vente*) de WDP s'élève au 31 décembre 2017 à 2 567 414 971 euros (deux milliards cinq cent soixante-sept millions

quatre cent quatorze mille neuf cent soixante et onze euros)[1].

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

PHILIPPE JANSSENS
Administrateur délégué | Stadim

ROB VAES
National Director Valuation & Advisory | Jones Lang LaSalle

HERO KNOL
Director | CBRE Valuation & Advisory Services

FRANK ADEMA
International Partner | Head of Valuation & Advisory The Netherlands | Cushman & Wakefield

JEAN-CLAUDE DUBOIS
Director of the International department | BNP Paribas Real Estate

FRANK WEYERS
Associate Director, Valuation & Advisory | JLL Luxembourg

OVIDIU ION
Head of Valuation | CBRE Romania

1 Cette valeur est obtenue par l'addition des valeurs confirmées par les différents experts immobiliers. Ce résultat est présenté à l'annexe *XII. Immeubles de placement* au chapitre *10.2. Comptes annuels – Annexes*.

Responsabilité sociale 9

1. Introduction

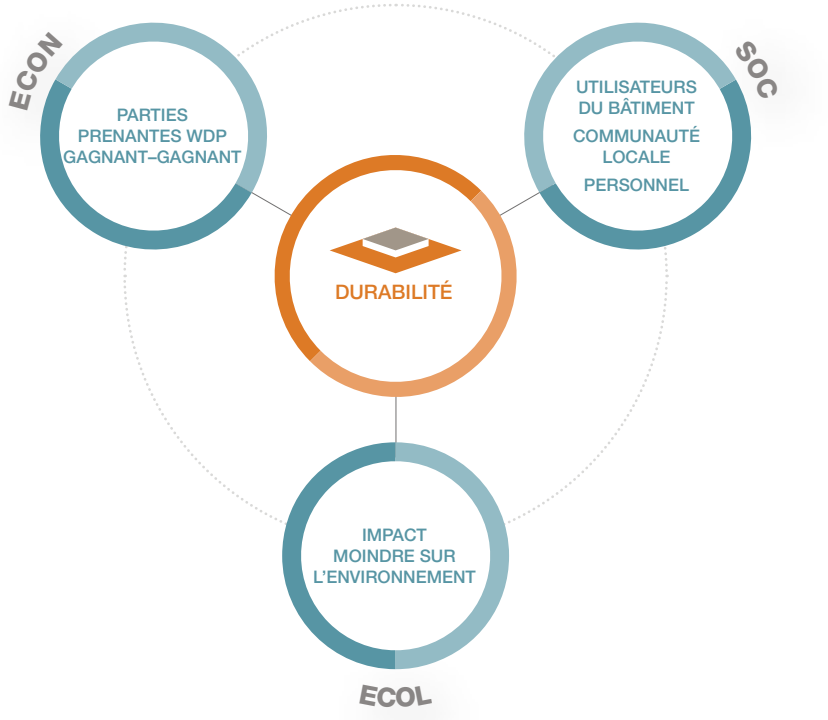
1. Vision

En tant que partenaire prépondérant du secteur immobilier logistique, WDP assume sa responsabilité dans le domaine de la durabilité. WDP a donc mis les principes de durabilité au centre de sa stratégie et les a traduits dans son fonctionnement quotidien.

La société entend améliorer constamment sa position d'entreprise et de propriétaire responsables. WDP continue donc à donner la priorité aux actions qui concilient les avantages pour l'homme, la planète et le bien-être, convaincue qu'une stratégie durable constitue la meilleure manière d'améliorer ses performances financières, de renforcer ses relations avec les différents acteurs et de gérer les risques, d'accroître les opportunités commerciales et de créer de la valeur.

La stratégie de durabilité de WDP part d'une approche bien structurée et économiquement viable. La société a choisi l'approche People Planet Profit, basée sur trois piliers : social, environnemental et économique. L'harmonie entre ces trois piliers permet d'atteindre la durabilité. WDP utilise le cadre 3 P pour évaluer ses performances dans une perspective élargie afin de générer une valeur partagée supérieure.

Dans le pilier environnemental, la valeur est créée par la réduction de l'impact environnemental des bâtiments. Le pilier social se concentre aussi bien sur



l'entreprise elle-même que sur ses contreparties. Pour WDP, il est important que chacun, au sein de l'équipe, se sente bien, valorisé, et reçoive la possibilité de déployer ses talents. L'équilibre harmonieux entre vie professionnelle et privée en est un élément. Par ailleurs, WDP essaie également d'exercer un impact positif sur les communautés locales. Dans le domaine économique, WDP œuvre à la création d'une situation win-win tant pour l'entreprise et ses clients que pour la société, en proposant des constructions efficaces, de nature à réduire les coûts opérationnels pour les clients.

2. Gouvernance

Pour être en mesure de garantir ses engagements de durabilité, WDP a mis en place un comité exécutif concernant la durabilité dont la mission est de détecter et d'évaluer, en permanence, tous les facteurs susceptibles d'améliorer la stratégie de durabilité de l'entreprise.

Chaque membre du comité exécutif est impliqué dans les actions de WDP en matière de durabilité et contribue à intégrer la durabilité à l'identité de la société.

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Retient les propositions en termes de durabilité telles que formulées par le comité exécutif en ce qui concerne sa stratégie d'exploitation

↕

DIRECTION EXÉCUTIVE
Évalue les propositions du comité exécutif concernant la durabilité

↕

COMITÉ EXÉCUTIF POUR LA DURABILITÉ
A pour objectif d'identifier et d'évaluer tous les facteurs susceptibles d'améliorer la stratégie de durabilité de l'entreprise
Fait régulièrement un rapport sur la situation en termes de développement durable du groupe pour la direction exécutoire
Fait des propositions quant au développement durable à la direction exécutoire
Rend tous les ans des comptes sur la base du rapport relatif à l'entreprise socialement responsable

↕

RESPONSABLE DE DURABILITÉ
Membre du comité exécutif concernant la durabilité
Responsable de l'exécution quotidienne de la stratégie formulée par le comité

3. À propos de ce rapport

WDP souhaite produire ses rapports conformément aux normes de reporting non financier en utilisant les indicateurs tels qu'ils sont publiés par le rapport de l'EPRA sur les Best Practice Recommendations en matière de Rapport de durabilité. La société produit des rapports sur les performances environnementales, d'une part, de ses propres bureaux (Belgique, Pays-Bas et Roumanie) et, d'autre part, de son portefeuille immobilier destiné à la location. Pour ce dernier, la collecte de données est basée sur les informations dont dispose WDP, en tant que propriétaire et gestionnaire du portefeuille. Il est important de noter que WDP ne dispose que d'un contrôle opérationnel limité sur la consommation d'énergie de ses bâtiments. Celle-ci est dans la plupart des cas à la discrétion des clients, qui ont également un contrôle direct sur les contrats d'approvisionnement. Sur les sites où WDP gère les contrats d'approvisionnement et facture la consommation à ses clients, ces derniers restent responsables de leur propre consommation.

Les bâtiments qui entrent dans le cadre de ce rapport représentent des propriétés pour lesquelles WDP dispose des informations, soit parce que les coûts des services collectifs sont facturés au client, soit parce qu'il s'agit de bâtiments dans lesquels un système de gestion de l'énergie a été installé. Les biens inclus dans le périmètre des rapports représentent une superficie d'environ 750 000 m² (soit 100 % du portefeuille pour lequel WDP répercute les factures énergétiques et 22 % du portefeuille global) et constituent des biens pour lesquels WDP dispose d'un accès direct aux données parce qu'elle a la responsabilité de répercuter les coûts de services collectifs à ses clients. 78 % des biens du portefeuille immobilier (à savoir les bâtiments pour lesquels les clients gèrent eux-mêmes les coûts des services collectifs et dans lesquels aucun système de gestion de l'énergie n'a été installé) ne font donc pas partie de ce rapport. À l'avenir, WDP s'efforcera de mettre en place un suivi automatisé des performances environnementales de la majeure partie de son portefeuille. Des tests sont en cours au sein du portefeuille clients pour atteindre cet objectif.

Les chapitres qui suivent abordent dans le détail les ambitions et la stratégie de durabilité de WDP tout en apportant une vision transparente des performances en 2017 selon les indicateurs de durabilité de l'EPRA. La structure de ce rapport suit l'approche People Planet Profit. Les données de ce rapport se concentrent sur les piliers Planet et People. Les autres chapitres de ce Rapport financier annuel fournissent une image claire des réalisations dans le cadre du pilier Profit.

4. Indicateurs de durabilité de l'EPRA

WDP est convaincue qu'il ne peut y avoir une solution uniforme au niveau de la durabilité dans un secteur aussi dynamique que celui de la logistique. Par ailleurs, nous partons du principe que toute solution nécessitera la mise à disposition de données concrètes sur la consommation énergétique. C'est pourquoi l'objectif de WDP est de suivre et surveiller la consommation énergétique de ses bâtiments d'aussi près que possible.

WDP produit ses rapports conformément aux normes de reporting non financier en utilisant les indicateurs tels qu'ils sont publiés par le rapport de l'EPRA sur les Best Practice Recommendations en matière de Rapport de durabilité. Pour plus d'informations sur les directives EPRA en matière de rapport de durabilité, nous vous renvoyons à www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting.

Vous trouverez ci-dessous un tableau présentant le panorama des indicateurs EPRA utilisés et leur résultat pour 2016 et 2017.

Durabilité – Indicateurs environnementaux

Mesure de la Durabilité EPRA	Standards GRI Indicateurs CRESSD	Unité(s) de mesure	Portefeuille immobilier de WDP		Bureaux d'entreprise de WDP		Périmètre du commissaire[2]
			2016[1]	2017	2016[1]	2017	
Elec-Abs	302-1	kWh annuels	16 876 595	23 459 857	132 593	158 713	✓
Elec-LfL	302-1	kWh annuels	16 625 364	17 156 699	132 593	139 813	✓
DH&C-Abs (normalisé)	302-1	kWh annuels	n.a.	n.a.	12 648	26 636	✓
DH&C-LfL (normalisé)	302-1	kWh annuels	n.a.	n.a.	12 648	12 124	✓
Fuels-Abs (normalisé)	302-1	kWh annuels	21 646 778	28 174 910	213 434	267 056	✓
Fuels-LfL (normalisé)	302-1	kWh annuels	20 421 773	22 510 354	213 434	267 056	✓
Energy-Int	302-3 CRE1	kWh/m²	66	64	260	261	✓
GHG-Dir-Abs	305-1	Tonne annuelle de CO_2e	4 492	5 379	53	60	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Tonne annuelle de CO_2e	0	0	0,9	1,8	✓
GHG-Dir-LfL	305-1	Tonne annuelle de CO_2e	4 238	4 298	53	60	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Tonne annuelle de CO_2e	0	0	0,9	0,8	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	$kgCO_2e/m^2$	8,1	7,2	38,7	37,5	✓
	305-4 CRE3	Tonne annuelle de CO_2e/ETP	n/a	n/a	0,8	0,9	✓
Water-Abs	303-1	mètres cubes annuels (m^3)	12 354	34 947	1 171	1 438	✓
Water-LfL	303-1	mètres cubes annuels (m^3)	12 354	11 757	1 171	1 216	✓
Water-Int	CRE2	m^3/m^2	0,05	0,10	0,8	0,9	✓
Waste-Abs	306-2	tonne annuelle de déchets	n.a.	n.a.	26	30	✓
		tonne annuelle de PMD	n.a.	n.a.	0,2	0,3	✓
		tonne annuelle de papier	n.a.	n.a.	40	40	✓
		tonne annuelle de matériel organique	n.a.	n.a.	1,5	1,7	✓
Cert-Tot	CRE8	nombre total de certificats BREEAM	7	12	-	-	✓

1 Toutes les données nécessaires au calcul des indicateurs de l'exercice le plus récent n'étaient pas encore disponibles à la publication du présent rapport. Dès lors, certaines données ont été extrapolées. Entretemps, les données de l'exercice comparatif sont devenues disponibles. Pour cet exercice, la consommation réelle les bâtiments a donc bien été prise en compte.

2 Tous les indicateurs EPRA indiqués par un '✓' ont été vérifiés par Deloitte Réviseurs d'entreprise dans le cadre d'une assurance limitée, pour ce qui concerne le Portefeuille de WDP et les Sièges sociaux WDP dans le périmètre pour 2017.

Durabilité – Indicateurs sociaux

Mesure de la Durabilité EPRA	Standards GRI Indicateurs CRESSD	Description	Bureaux d'entreprise de WDP		Périmètre du commissaire[1]
			2016	2017	
Diversity-Emp	405-1	Diversité de genre des collaborateurs (%hommes/%femmes)			
		– globalité de l'entreprise WDP	56/44	58/42	✓
		– équipe dirigeante de WDP	100/0	100/0	✓
Diversity-Pay	405-2	Écart salarial	0,58	0,58	✓
Emp-Training	404-1	Formation et développement des collaborateurs (nombre moyen d'heures annuelles)	4,09	6,74	✓
Emp-Dev	404-3	Évaluation du personnel (%)	100 %	100 %	✓
Emp-New hires	401-1	Personnel entrant (abs/%)	7/12 %	14/21 %	✓
Emp-Turnover	401-1	Roulement du personnel (abs/%)	2/3 %	6/9 %	✓
H&S-Emp	403-2	Accidents de travail (nombre de collaborateurs concernés/ nombre total d'heures)	0,01 %	0,002 %	✓
H&S-Emp	403-2	Incapacité de travail (nombre de jours d'incapacité/nombre total d'heures)	0,08 %	0,004 %	✓
H&S-Emp	403-2	Décès dans le cadre du travail	0	0	✓
H&S-Asset	416-1	Pourcentage des évaluations santé et sécurité	100 %	100 %	✓
H&S-Comp	416-2	Incidents suite au non-respect de la réglementation relative aux impacts sur la santé et la sécurité	0	0	✓
Comty-Eng	413-1	Implication dans la société	-	Voir *9.5. Responsabilité sociétale – People*	✓
Gov-Board	102-22	Composition de l'organe de gestion le plus élevé	Voir *6.7.4.3. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Mandat de l'administrateur.*	Voir *6.7.4. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Le Conseil d'Administration du gérant statutaire De Pauw SA – Mandat de l'administrateur.*	✓
Gov-Selec	102-24	Procédure de sélection et de nomination des membres de l'organe de gestion le plus élevé	Voir *6.7.4.3. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Mandat de l'administrateur.*	*Voir 6.7.4. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Le Conseil d'Administration du gérant statutaire De Pauw SA – Mandat de l'administrateur.*	✓
Gov-Col	102-25	Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Voir *6.7.8. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Conflits d'intérêts.*	Voir *6.7.9. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Conflits d'intérêts.*	✓

2 Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een '✓' werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance, dit voor wat betreftde Portefeuille WDP en de Sièges sociaux WDP in scope voor 2017.

2. Planet

Dans le pilier Planet, l'entreprise entend créer la valeur par la réduction de l'impact environnemental des bâtiments.

1. Principes à long terme et mise en œuvre de la stratégie de durabilité

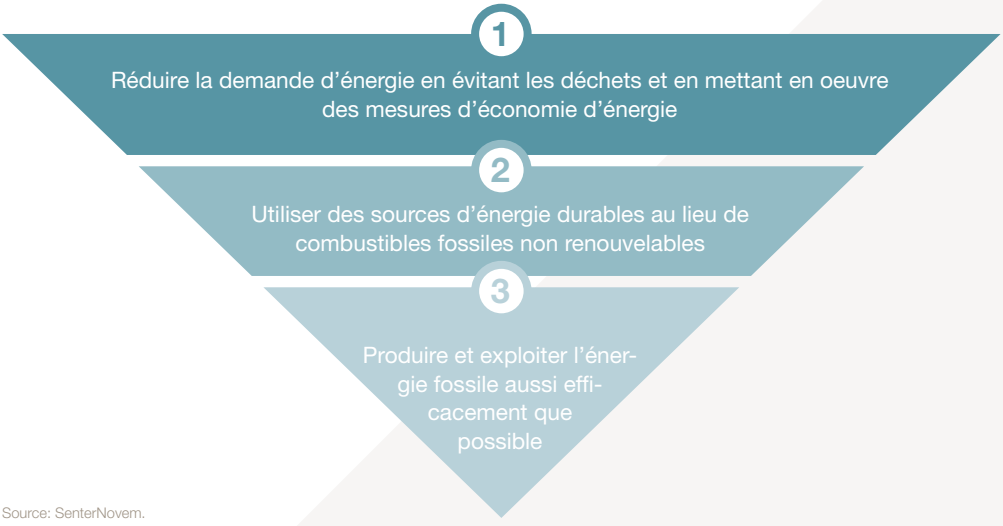
WDP entend évoluer vers la neutralité carbone. Celle-ci s'obtient par la réduction des émissions et la compensation des émissions résiduelles. Les sociétés qui visent le statut de neutralité carbone doivent en premier lieu réduire les émissions de carbone, de sorte que seules les émissions inévitables devront être compensées.

Il existe deux méthodes pour compenser les émissions restantes :

1. Contrebalancer les émissions de CO_2 issues de la combustion de combustibles fossiles en investissant dans des sources renouvelables qui génèrent la même quantité d'énergie.
2. Compenser les émissions de CO_2 en payant des tiers pour éliminer 100 % du dioxyde de carbone de l'atmosphère, et peut s'obtenir en finançant des projets climatiques dans les pays émergents, qui éviteront l'émission de gaz à effet de serre dans le futur.

Toute l'approche relative à la prévention, à la réduction et à la compensation réduit notre dépendance par rapport aux combustibles fossiles tout en stimulant la part des énergies

La philosophie Trias Energetica :
l'énergie la plus durable est celle que l'on épargne



Source: SenterNovem.

renouvelables. WDP se base sur Trias Energetica, un modèle réputé, pour réduire sa consommation d'énergie et effectuer sa transition vers une consommation d'énergie durable.

2. Réduire les besoins

La réduction des besoins énergétiques d'un bâtiment peut être obtenue au moyen (1) d'une conception et d'une construction au rendement énergétique supérieur et (2) d'une utilisation correcte de l'énergie du bâtiment et de ses installations.

Conception et construction à rendement énergétique élevé

La conception et la construction à rendement énergétique élevé d'un bâtiment sont essentielles pour réduire le besoin énergétique au sein du bâtiment. La principale difficulté sur ce sujet consiste à faire coïncider le rendement énergétique et les intérêts financiers des parties prenantes. Comme les projets immobiliers ont un faible coût d'investissement, cela implique inévitablement des compromis dans les choix technologiques et de conception. Ces choix impactent également l'efficacité des ressources et le confort des utilisateurs du bâtiment. En d'autres termes, la quête de bénéfices financiers à court terme (pilier Profit) a des effets négatifs sur les piliers Planet et People.

La notion de Total Cost of Ownership (TCO, ou coût total de possession) est une méthode efficace pour favoriser l'approche à long terme et le développement durable. Si le coût de la consommation de ressources naturelles et du confort des utilisateurs du bâtiment est intégré à l'équation, l'intérêt apparent d'un bâtiment à faible coût d'investissement s'avère souvent moins positif pour les parties prenantes : les clients pâtissent de coûts de services collectifs supérieurs et par conséquent, d'un TCO plus élevé. En outre, remettre en location un bâtiment aux normes peu rigoureuses pourrait s'avérer beaucoup plus difficile à l'avenir. En tant qu'investisseur final, en plus de promoteur, WDP investit dans des bâtiments durables, ce qui renforce la stratégie d'approche à long terme de la société.

Dans le cadre du processus de construction, de nombreuses mesures d'efficacité énergétique sont abordées, testées et mises en œuvre. En voici quelques exemples :

- Les murs de nos bâtiments sont isolés de manière à éviter les pertes de température (aussi bien la chaleur que le froid, dans les entrepôts destinés à la réfrigération ou la congélation) et à réduire l'utilisation d'énergie.
- Les constructions neuves sont d'office équipées d'éclairage LED. Outre leur durée de vie allongée et leur plus grande efficacité énergétique, les ampoules LED connaissent moins de problèmes d'allumage et de perte de chaleur (par rapport aux lampes TL), certainement dans un environnement réfrigéré. Lorsque l'éclairage est en outre relié à des détecteurs de mouvement par le biais d'un dimmer, l'énergie est utilisée de manière encore plus efficace.
- Utilisation du bois comme matériau de construction : le bâtiment de bureaux pour Estée Lauder, à Westerlo, a été développé, en 2017, en collaboration avec le spécialiste de construction en bois massif CLT-S. Dans le secteur de la construction, le bois laminé offre d'innombrables possibilités et applications. Ce matériau affiche de meilleures caractéristiques thermiques (par rapport à la brique et au béton), qui permettent de construire des bâtiments moins énergivores.
- Lors le la réalisation de nouveaux entrepôts, une analyse de pertinence de l'installation d'une pompe à chaleur est réalisée.

Utilisation efficace de l'énergie

La réduction de la demande grâce à la gestion de l'énergie représente pour WDP un véritable défi. En tant que propriétaire, la société ne dispose que d'un contrôle opérationnel limité sur les besoins en ressources naturelles des

clients et sur le comportement des utilisateurs des bâtiments. Cependant, des projets pilotes ont montré qu'il reste de encore des possibilités d'amélioration pour les trois piliers : le suivi et la gestion de la consommation énergétique impliquent une utilisation plus efficace des richesses naturelles et une réduction des coûts pour l'utilisateur. C'est la raison pour laquelle WDP a mis en place le programme de durabilité Energy with Brains.

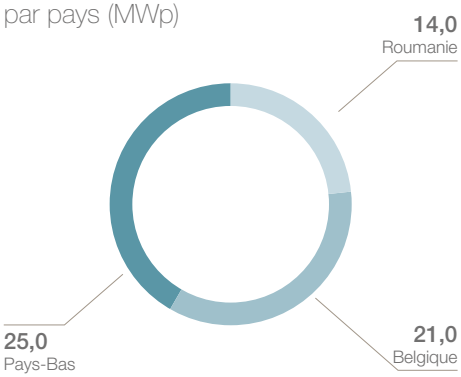
Le système de gestion de l'énergie communique la consommation énergétique des différents biens de WDP ce qui permet d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Le processus comporte deux étapes : la demande énergétique d'un bâtiment ou client spécifique est d'abord analysée en fonction du bâtiment lui-même. Ensuite, ils ont pour objectif d'optimiser les performances en fonction des données collectées lors de la première étape. Ainsi, la société peut conseiller ses clients sur les moyens de réduire leurs besoins. Le programme Energy With Brains contribue donc à la réduction de la demande et à l'augmentation de la durabilité.

3. Énergies renouvelables

Énergie solaire

Les entrepôts logistiques sont parfaitement adaptés à l'installation de panneaux solaires, car ils sont dotés de grandes surfaces de toits plats sur lesquels les panneaux solaires peuvent être facilement installés sans défigurer les communautés locales. Cela permet d'atténuer l'effet NIMBY (« not in my backyard », pas dans mon jardin) et favorise même le soutien local lorsque les communautés peuvent avoir accès à une énergie verte produite localement. Grâce à leur échelle, les panneaux solaires s'intègrent parfaitement au concept de production d'énergie décentralisée, Cette approche décentralisée permet de garantir la continuité et la disponibilité de l'énergie dans une région spécifique, sans charger le réseau. Sans compter que, de cette manière, les clients peuvent utiliser une énergie verte produite sur place.

Part d'actifs de panneaux solaires par pays (MWp)



L'investissement en énergie renouvelable constitue une branche spécifique de l'activité de WDP. Depuis 2007, grâce à l'instauration du projet d'énergie solaire, la société a réalisé des progrès spectaculaires.

WDP a lancé la deuxième phase de son projet de panneaux solaires aux Pays-Bas, pour un investissement total d'environ 25 millions d'euros. Ce projet, mené en collaboration avec les locataires, ajoutera une capacité supplémentaire totale de 25 MWp au portefeuille PV d'ici fin 2019.

Fin 2017, une capacité de 25 MWp a déjà été installée sur les toits des entrepôts de WDP aux Pays-Bas. Avec les installations en Belgique et en Roumanie, WDP atteindra une puissance installée de 85 MWp (60 MWp à ce jour) en énergie solaire dans son portefeuille. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

Électricité verte

Tous les contrats d'électricité de WDP sont des contrats d'électricité verte. Cela implique, pour WDP, une réduction des émissions de CO_2, en 2017, de 4 900 tonnes de CO_2 selon les estimations.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont une technologie de chauffage ou de refroidissement des bâtiments par l'extraction de l'énergie de l'air (pompe à chaleur à air) ou du sol (pompe à chaleur géothermique). Lors le la réalisation de nouveaux entrepôts, une analyse de pertinence d'une installation de pompe à chaleur est réalisée.

Concrètement, des pompes à chaleur géothermiques ont été installées dans les bâtiments de Nieuwegein, Zwolle et Helmond aux Pays-Bas.

Dans les nouveaux bâtiments de bureaux dont WDP a pris possession à son siège central à Meise (Wolvertem), l'installation d'une pompe à chaleur géothermique est également prévue pour chauffer ou refroidir les bureaux. Grâce à cette mesure, les bureaux atteignent la neutralité énergétique.

4. Produire et consommer des combustibles fossiles aussi efficacement que possible

WDP ne produit pas de combustibles fossiles. Lorsque la consommation de combustibles fossiles est nécessaire, la société veille à le faire aussi efficacement que possible. Comme nous l'avons déjà évoqué, WDP tente de réduire autant que possible la consommation énergétique de ses bureaux d'entreprise et surveille attentivement tous les progrès technologiques en la matière afin d'être en mesure de doter les entrepôts des technologies les plus récentes.

5. Initiatives complémentaires

BREEAM

Ces dernières années, 12 bâtiments du portefeuille immobilier de WDP ont été certifiés selon la méthode BREEAM. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est une attestation de durabilité quant aux performances des bâtiments durant l'ensemble du cycle de vie. BREEAM se distingue notamment des autres normes par son approche multicritères. Au-delà de la consommation énergétique du bâtiment, la certification tient également compte d'autres aspects : occupation du sol, écologie, processus de construction, consommation d'eau, déchets, pollution, transport, équipement et matériaux, santé et confort. Ceci dit, WDP constate qu'il est de plus en plus difficile de convaincre les clients de participer à ce processus de certification. Non pas qu'ils ne soient plus convaincus du bien-fondé de la mise en œuvre de mesures de durabilité, tout au contraire. Les clients sont réticents devant le coût d'une certification effective du bien et préfèrent investir dans d'autres mesures durables dans le bâtiment lui-même. En 2017, la certification n'a donc concerné qu'un seul bien. En fait, toutes les nouvelles réalisations ont été dotées de la plus grande efficacité énergétique, en dehors du processus de certification.

Recyclage des déchets

Les clients sont invités à trier leurs déchets et à les réduire autant que possible.

Lors de la construction de nouveaux entrepôts, WDP tient compte du traitement des déchets. Conformément aux directives BREEAM, les déchets issus de la construction de biens immobiliers sont triés en quatre à six catégories et traités par des sociétés de gestion des déchets certifiées.

En outre, WDP essaie de récupérer les déchets sur les chantiers. Elle accorde également la préférence à l'implémentation de structures préfabriquées qui assurent une diminution du volume de déchets sur les chantiers.

Solution logistique multimodale

Les répercussions environnementales liées à la consommation de ressources naturelles des bâtiments ne représentent qu'une petite partie de l'impact environnemental de la chaîne d'approvisionnement et de la logistique. Avec 3 milliards de consommateurs de classe moyenne supplémentaires d'ici 2050, les besoins en transports des produits vont considérablement augmenter et la logistique peut constituer un outil puissant pour réduire autant que possible ce fardeau pour la planète.

WDP est convaincue que l'avenir de la logistique est multimodal. La société souhaite également apporter une valeur ajoutée par la création de synergies entre clients, régions, villes, ports, services collectifs, etc. pour, de cette manière, réaliser une logistique intelligente (multimodalité, bundling, etc.). WDP utilise des critères de choix stratégiques de l'emplacement des entrepôts, là où une liaison routière, maritime, ferroviaire et aérienne existe ou peut être mise en place. Les différents modes peuvent se concurrencer ou se compléter en termes de coûts, vitesse, accessibilité, fréquence, sécurité et confort.

Bornes de recharge de véhicules électriques

Les bureaux d'entreprise de WDP à Meise (Wolvertem) et Breda sont équipés de bornes de recharge de véhicules électriques. Par ailleurs, WDP étudie, avec ses clients, la mise en place de ces bornes de recharge dans les bâtiments de son portefeuille immobilier. Le parking du nouvel entrepôt au WDPort of Ghent en est d'ailleurs équipé. WDP prévoit de proposer ce service à d'autres endroits.

Relighting

La consommation énergétique peut également être réduite grâce à l'installation d'éclairage LED. WDP équipe d'office ses nouveaux entrepôts de ce type d'éclairage. Pour les bâtiments existants, un programme de relighting prévoit le remplacement de l'éclairage existant par un éclairage (LED) moins énergivore.

Réalisations dans le courant de 2017 :

- À Breda, Hazeldonk, le vieux système d'éclairage T8 du bien destiné à Lidl a été remplacé par le moins gourmand T5 ; et
- l'éclairage des bâtiments existants à Bornem, Vilvoorde, Alkmaar, Amersfoort, Barendrecht, Nieuwegein, Zwolle et Alphen aan den Rijn – plus de 90 000 m² – a été remplacé par un éclairage LED.

Au niveau global, fin 2017, près de 15 % des bâtiments étaient équipés d'éclairage LED. Il est prévu d'augmenter cette superficie à 23 % du portefeuille immobilier dans le courant de 2018.

3. Performances environnementales du portefeuille immobilier

Certains changements ont été opérés entre les exercices 2016 et 2017 dans la gestion des données environnementales du portefeuille.

Ces changements concernent principalement la disponibilité des chiffres au moment de la rédaction du présent rapport.

Méthodologie concernant le portefeuille immobilier WDP

Ces changements portent surtout sur la disponibilité de la Méthodologie concernant le portefeuille immobilier WDP. Les bâtiments qui font partie du rapport représentent une superficie d'environ 750 000 m², et sont ceux où WDP a un accès direct aux données en raison de sa responsabilité de facturation des frais d'énergie aux clients. Ceci représente une couverture comprise entre 22 % et 24 % du portefeuille total. Les données pour le dernier trimestre de l'année du rapport n'étaient pas disponibles lors de la publication du présent rapport, et il a donc fallu procéder à une extrapolation. En ce qui concerne l'analyse like-for-like, 2016 est considéré comme l'année de base. Les indicateurs ci-après sont recalculés sur la base des mètres carrés pour lesquels WDP détenait des données environnementales au cours de cette année de base.

Indicateur	Évaluation des prestations	Description	Couverture	Extrapolation	Unité	2017
Superficie totale			**100 % – portefeuille WDP**	**n/a**	**m²**	**3 383 647**
Électricité	Absolue Like-for-like	Total brut périmètre constant	24 %	Estimation des mois manquants sur la base de la consommation mensuelle de l'année précédente. 25 % de la consommation fait l'objet d'une extrapolation.	MWh MWh	23 460 17 157
Réseau de chaleur et refroidissement	Absolu brut Brut normalisé Like-for-Like normalisé	Total brut Degrés-jours normalisés périmètre constant	n/a	n/a	n/a	n/a
Carburant	Absolu brut Brut normalisé Like-for-Like normalisé	Total brut Degrés-jours normalisés périmètre constant	22 %	Estimation des mois manquants sur la base de la consommation mensuelle précédente en tenant compte des conditions météorologiques (méthode des degrés – jours). 34 % la consommation a fait l'objet d'une extrapolation. 34 % de la consommation fait l'objet d'une extrapolation.	MWh nMWh nMWh	26 249 28 175 22 510
Intensité énergétique	Par m²		24 % (électricité) et 22 % (carburant)		kWh/m²	64
Émissions directes de gaz à effet de serre	Absolue Like-for-like	Total brut périmètre constant	22 %	Fondé sur la consommation extrapolée ci-dessus pour avoir un aperçu complet de 2017.	tCO_2e tCO_2e	5 379 4 298
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	Absolue Like-for-like	Total brut périmètre constant	22 %	Fondé sur la consommation extrapolée ci-dessus pour avoir un aperçu complet de 2017.	tCO_2e tCO_2e	0 0
Intensité des gaz à effet de serre	Par m²		22 %		$kgCO_2e/m^2$	7,2
Eau	Absolue Like-for-like	Total brut périmètre constant	10 %	Neuf mois de consommation extrapolée sur douze mois sur la base de l'hypothèse d'une consommation d'eau égale chaque mois. 25 % de la consommation fait l'objet d'une extrapolation.	m³ m³	34 947 11 757
Intensité de l'eau	Par m²		10 %		m³/m²	0,10

Les résultats de l'analyse de performance sur une base comparable montrent que la consommation énergétique des entrepôts a légèrement augmenté par rapport à l'année passée.

Les bâtiments inclus dans le périmètre des rapports représentent une superficie d'environ 750 000 m² (soit 22 % du portefeuille global de WDP) et constituent des biens où WDP a un accès direct aux données parce qu'elle répercute les coûts de services collectifs à ses clients. Il n'y a pas de rapport séparé sur les parties communes de ces bâtiments puisqu'elles sont négligeables dans notre activité.

1. Consommation d'énergie

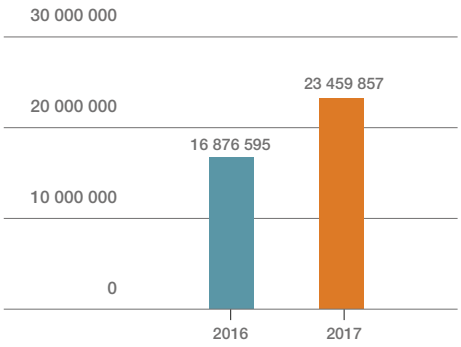
Consommation électrique (Elec-Abs I Elec-LfL) (GRI 302-1)

Les données absolues du graphique concernent la consommation d'électricité achetée auprès des sociétés de services collectifs pour tous les bâtiments en location et répercutée aux clients. Même s'il s'agit uniquement de contrats d'énergie verte, il faut de toute façon chercher à réduire la consommation électrique. WDP constate que la consommation électrique a augmenté cette année (de 16,8 GWh en 2016 à 23,5 GWh en 2017 – plus 39 %), soutenue par la croissance du portefeuille immobilier. L'analyse de performance sur une base comparable montre une augmentation (+3,2 %) par rapport à l'année passée.

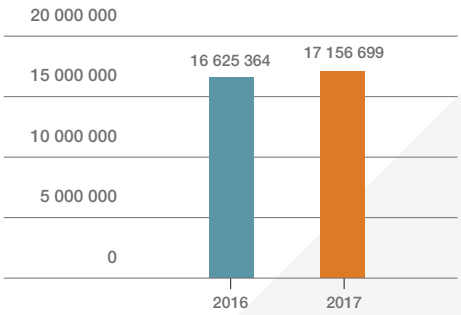
Consommation de chauffage et refroidissement urbain (DH&C-Abs (normalisée) | DH&C-Lfl (normalisée)) (GRI 302-1)

Cette catégorie de consommation d'énergie s'applique uniquement aux bureaux de l'entreprise. Aucun des bâtiments du portefeuille immobilier n'est connecté à un réseau de chauffage ou refroidissement urbain. WDP est impliquée dans un projet de R&D (projet O&O) en Belgique destiné à connecter les bâtiments à un réseau de chauffage urbain utilisant une centrale de traitement des déchets.

Portefeuille WDP
Consommation d'électricité (absolue) (kWh)



Portefeuille WDP
Consommation d'électricité (like-for-like) (kWh)



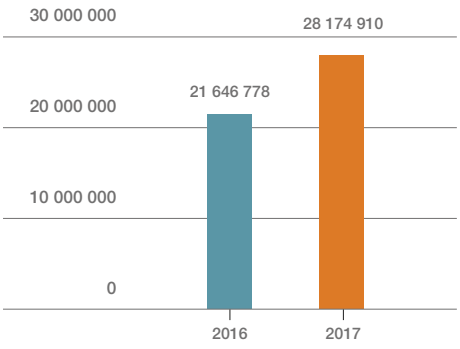
Consommation de combustible (Fuel-Abs (normalisée) | Fuel-Lfl (normalisée)) (GRI 302-1)

Le seul type de combustible utilisé dans les bâtiments est le gaz naturel. Du point de vue du changement climatique, l'effet sur l'empreinte carbone est positif qui émet beaucoup moins de CO_2 que d'autres combustibles fossiles.

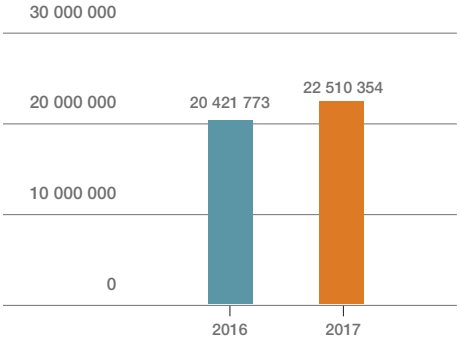
Au cours de 2017, la consommation de gaz naturel a fortement augmenté (de 21,6 GWh en 2016 à 28,2 GWh en 2017 – +30 %), augmentation en lien direct avec l'extension du portefeuille immobilier. La performance normalisée sur une base comparable
montre également une hausse (10,3 %). Celle-ci est à attribuer essentiellement à une augmentation de la consommation énergétique dans plusieurs biens (Vilvoorde, Zele, Boortmeerbeek, Bornem, Nivelles et Breda). Cette augmentation de la consommation est due à plusieurs facteurs, dont voici les principaux :

- augmentation des activités du locataire ;
- adaptation des besoins de chaleur nécessitant une hausse de température moyenne de quelques degrés ;
- un entretien/remplacement/réparation exceptionnel en 2016 qui a entraîné la mise à l'arrêt des installations (notamment à Zele) a généré une hausse de la consommation en 2017.

Portefeuille WDP
Consommation d'électricité
(absolue) (kWh)



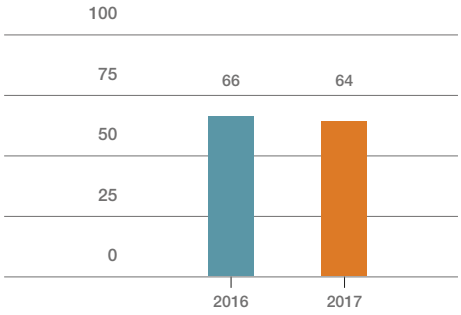
Portefeuille WDP
Consommation d'électricité
(like-for-like) (kWh)



Intensité énergétique des bâtiments (Energy-Int) (GRI 302-3)

L'indicateur de l'intensité énergétique des bâtiments montre une amélioration générale de l'intensité énergétique du portefeuille de WDP.

Portefeuille WDP
Intensité énergétique (kWh/m²)

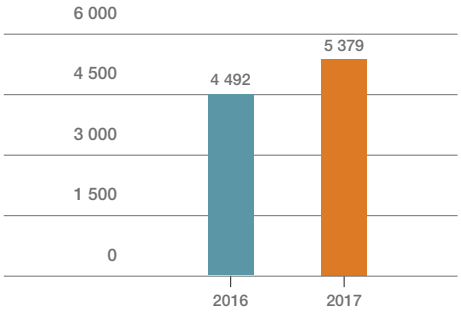


2. Gaz à effet de serre

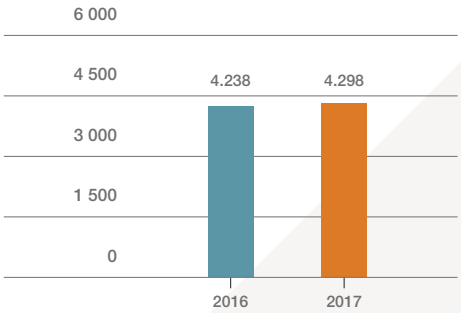
Émissions directes de gaz à effet de serre (GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-Lfl) (GRI 305-1)

Les émissions de CO_2 des bâtiments ont progressé de 4 492 tonnes de CO_2e en 2016 à 5 379 tonnes de CO_2e en 2017, en hausse de 20 %. Ces émissions de CO_2 sont liées à l'utilisation du gaz pour le chauffage des bâtiments. La performance sur une base comparable montre, par contre, que les émissions relatives de CO_2 restent en ligne avec celles de l'année précédente, à savoir une augmentation limitée de 1,5 %, de 4 238 tonnes de CO_2e en 2016 à 4 298 tonnes de CO_2e en 2017.

Portefeuille WDP
Gaz à effet de serre directs (absolu) (tCO_2e)



Portefeuille WDP
Gaz à effet de serre directs (like-for-like) (tCO_2e)



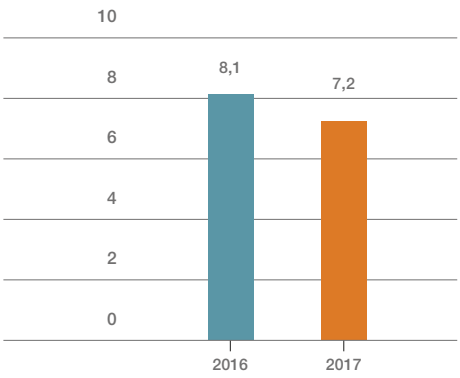
Émissions indirectes de gaz à effet de serre (GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-Lfl) (GRI 305-2)

Tous les bâtiments bénéficient exclusivement d'électricité verte. WDP n'a donc aucune émission de CO_2 liée à sa consommation d'électricité. WDP a ainsi pu éviter l'émission de 4 900 tonnes de CO_2 en 2017.

Intensité en gaz à effet de serre des bâtiments (GHG-Int) (GRI 305-4)

En raison de la consommation d'énergie plus faible, l'intensité de CO2 des bâtiments est passée de 8,1 kgCO2e / m2 en 2016 à 7,2 kgCO2e / m2 en 2017, soit une diminution de 11%. Même si on a constaté une hausse absolue de la consommation énergétique, il ressort que l'intensité de CO_2 a diminué. L'impact de l'extension du portefeuille immobilier sur le climat est donc relativement plus faible.

Portefeuille WDP
Intensité en gaz à effet de serre ($kgCO_2e/m^2$)

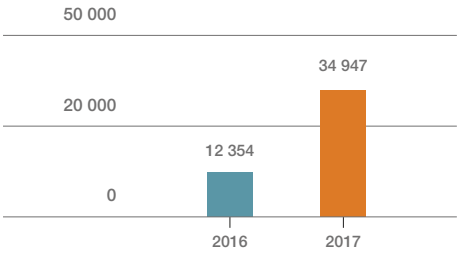


3. Consommation d'eau (GRI 303-1)

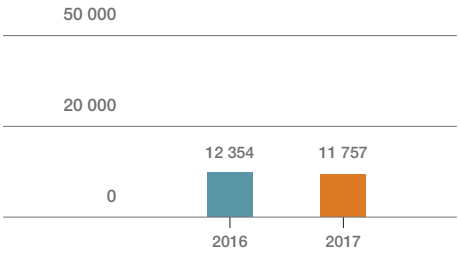
Bien que la consommation d'eau n'implique pas des répercussions élevées sur l'environnement dans le contexte d'un portefeuille, son utilisation est surveillée afin de pouvoir dresser un portrait complet de la performance des bâtiments.

La consommation d'eau absolue en 2017 a affiché une hausse de 183 % par rapport à 2016, passant de 12 354 m^3 à 34 947 m^3. La performance normalisée sur une base comparable montre, par contre, que la consommation d'eau a plutôt reculé (-5 %). La hausse en valeur absolue de la consommation d'eau est à attribuer essentiellement à l'adjonction d'un nouveau bâtiment à Breda, pour le traitement et le lavage de fruits. En 2016, ce site n'a été comptabilisé que pour une période de deux mois alors qu'il impacte l'ensemble de l'exercice 2017.

Portefeuille WDP
Consommation d'eau (absolue) (m^3)



Portefeuille WDP
Consommation d'eau (like-for-like) (m^3)



4. Performances environnementales bureaux d'entreprise de WDP

Bien que les bureaux ne représentent qu'une part négligeable dans l'ensemble des biens du portefeuille immobilier, les résultats de nos bureaux sont également repris dans le présent rapport. Il est primordial que WDP joigne le geste à la parole dans ses activités opérationnelles propres.

Par conséquent, la société s'efforce constamment d'augmenter la performance énergétique de ses bureaux. Elle a investi dans le remplacement de l'éclairage par des LED et dans des infrastructures pour les véhicules électriques (siège de Meise (Wolvertem) et bureaux de

Méthodologie concernant le portefeuille immobilier WDP

Les sièges sociaux WDP sont représentés à 100 % dans la portée des présents rapports. Les données pour le dernier trimestre de l'année du rapport n'étaient pas disponibles lors de la publication du présent rapport, et il a donc fallu procéder à une extrapolation.

Indicateur	Évaluation des prestations	Description	Couverture	Extrapolation	Unité	2017
Superficie totale			**Meise (Wolvertem), Breda et Boekarest**	**n/a**	**m²**	**1 393**
Électricité	Absolue Like-for-like	Total brut périmètre constant	100%	Règle de 3 pour les mois manquants	MWh MWh	158 140
Réseau de chaleur et refroidissement	Absolu brut Brut normalisé Like-for-Like normalisé	Total brut Degrés-jours normalisés périmètre constant	16 % uniquement applicable à Breda	Règle de 3 pour les mois manquants	MWh nMWh	24,8 26,6 12,1
Carburant	Absolu brut Brut normalisé	Total brut Degrés-jours normalisés	84%	Règle de 3 pour les mois manquants	MWh nMWh	248,8 267,1
Intensité énergétique	Par m²		100%		kWh/m²	261
Émissions directes de gaz à effet de serre	Absolue	Total brut	100%	Fondé sur la consommation extrapolée ci-dessus pour avoir un aperçu complet de 2017.	tCO_2e	60
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	Absolue Like-for-like	Total brut périmètre constant	100%	Fondé sur la consommation extrapolée ci-dessus pour avoir un aperçu complet de 2017.	tCO_2e	1,8 0,8
Intensité des gaz à effet de serre	Par m² Par FTE		100%	.	$kgCO_2e/m^2$ tCO_2/FTE	37,5 0,9
Eau	Absolue Like-for-like	Total brut périmètre constant	100%	Belgique : exercice 2016 et exercice 2015 moyens Roumanie : règle de 3 pour les mois manquants Pays-Bas : données de l'année écoulée	m³	1 438 1 216
Intensité de l'eau	Par m²		100%		m³/m²	0,9
Déchets	Absolue	Tonne de résidus Tonne PMD Tonne de papier Tonne de déchets organiques	100%	Nous avons fait une extrapolation du dernier trimestre de l'année pour avoir un aperçu complet de 2017	Nombre de tonnes Nombre de tonnes Nombre de tonnes Nombre de tonnes	30 0,3 40 1,7

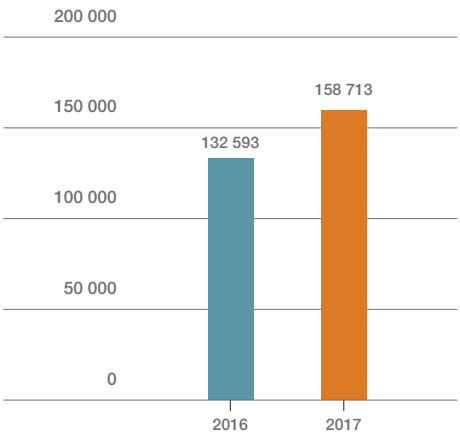
Breda). Pour l'extension du siège belge dans le courant de 2017, WDP a investi dans l'installation d'une pompe à chaleur, d'une isolation supplémentaire, d'un chauffage par le sol et d'éclairage LED. Ces nouveaux bureaux fonctionneront, en outre, en neutralité énergétique.

1. Consommation d'énergie

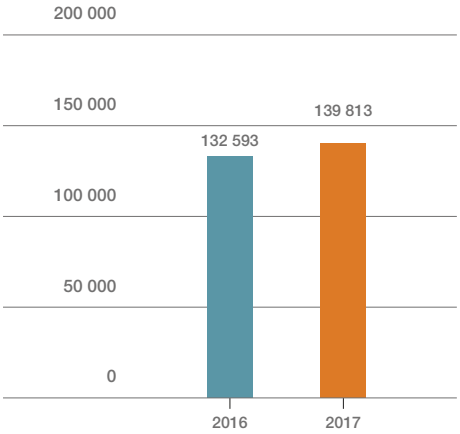
Consommation électrique (Elec-Abs I Elec-LfL) (GRI 302-1)

Comme l'année précédente, les effectifs se sont également étoffés en 2017. Par ailleurs, la rénovation et l'extension du siège social à Meise (Wolvertem) et l'extension du siège de Breda ont entraîné une augmentation de la consommation électrique de 20 % (de 133 MWh en 2016 à 159 MWh en 2017). Dans tous ses bureaux d'entreprise – aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas et en Roumanie – WDP a recours à des contrats d'énergie verte. La hausse de la performance sur une base comparable (+6,5 %) est due à l'augmentation de l'effectif enregistrée cette année.

Sièges sociaux WDP
Consommation d'électricité
(like-for-like) (kWh)



Sièges sociaux WDP
Consommation d'électricité
(absolue) (kWh)



Consommation de chauffage et refroidissement urbains (DH&C-Abs (normalisée) | DH&C-Lfl (normalisée)) (GRI 302-1)

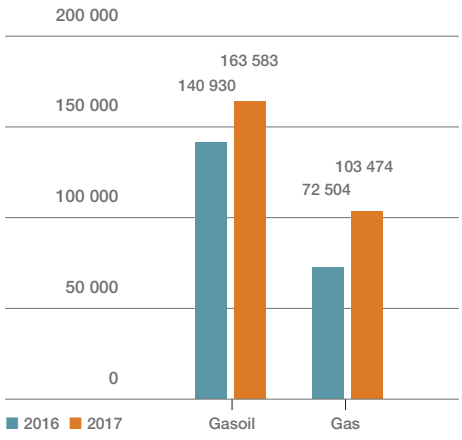
Le chauffage et le refroidissement urbains sont utilisés dans les bureaux de l'entreprise à Breda et représentent 13,5 % de la consommation totale de chauffage de l'entreprise ; ils exercent une influence positive sur son empreinte carbone en raison des faibles émissions de CO_2 liées aux systèmes de chauffage et de refroidissement urbains. La consommation de chauffage urbain dans les bureaux de l'entreprise aux Pays-Bas a doublé, de 12,8 MWh en 2016 à 24,8 MWh en 2017, en parallèle avec l'extension des bureaux en 2017.

Consommation de carburant (Fuel-Abs (normalisée) | Fuel-Lfl (normalisée)) (GRI 302-1)

La consommation de combustibles fossiles sert pour le chauffage des bureaux de l'entreprise en Belgique (gazole) et en Roumanie (gaz naturel). La consommation de gazole du siège belge a

augmenté, de 141 MWh en 2016 à 164 MWh en 2017 (+16 %), tandis que celle de gaz naturel en Roumanie a fortement progressé, de 73 MWh en 2016 à 103 MWh en 2017 (+43 %).

Sièges sociaux WDP
Consommation de carburant (absolue) (kWh)



Intensité énergétique des bâtiments (Energy-Int) (GRI 302-3)

Malgré une faible augmentation de l'intensité énergétique des bâtiments, due à l'augmentation de la consommation énergétique en Roumanie et aux travaux de rénovation et d'extension des bureaux existants en Belgique, WDP veut, non seulement, réduire la consommation énergétique absolue, mais également
l'intensité énergétique. Actuellement, le bâtiment des bureaux néerlandais de l'entreprise a obtenu un label énergétique de niveau A, soit le niveau de performance le plus élevé.

Grâce à la pompe à chaleur à Meise (Wolvertem), le siège central belge sera totalement indépendant des combustibles fossiles.

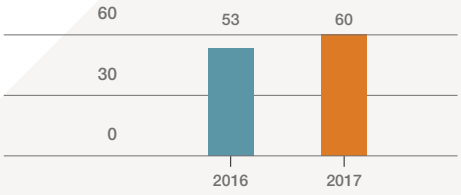
2. Gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux activités de WDP, à savoir les activités administratives de son personnel, ont été évaluées selon le Greenhouse Gas Protocol[1]. Sur le plan opérationnel, cela couvre l'utilisation de l'énergie (chauffage et électricité) du siège de la société en Belgique, et des bureaux aux Pays-Bas et en Roumanie. Le recours exclusif à des contrats d'énergie verte permet à WDP d'avoir une empreinte carbone nulle pour la consommation électrique, et d'éviter l'émission d'environ 40 tonnes de CO_2e.

Émissions directes de gaz à effet de serre (GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-Lfl) (GRI 305-1)

Les émissions directes de gaz à effet de serre sont liées à l'utilisation de combustibles fossiles dans les bureaux de l'entreprise. Elles représentent donc les répercussions climatiques directes de la combustion de gaz naturel et de gazole et de l'utilisation du chauffage urbain et de l'électricité dans les bureaux. Plus une société utilise de combustibles fossiles, plus ses émissions de CO_2 sont élevées. En raison de l'augmentation de la consommation énergétique en 2017, les émissions de CO_2 des bureaux ont également augmenté de 13,8 %, de 53 tonnes de CO_2e en 2016 à 60 tonnes de CO_2e en 2017.

Sièges sociaux WDP
Émissions directes de gaz à effet de serre (tCO_2e)



1 Le Greenhouse Gas (GHG) Protocol (Protocole relatif aux gaz à effet de serre), mis au point par le World Resources Institute (WRI) et le World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), définit la norme mondiale de mesure, de gestion et de communication des émissions de gaz à effet de serre. Une méthodologie identique a été appliquée pour l'empreinte carbone du portefeuille.

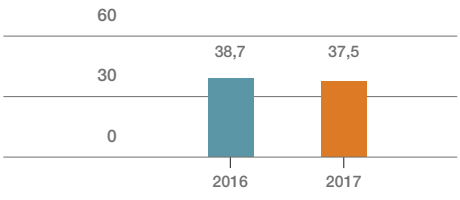
Émissions indirectes de gaz à effet de serre (GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-Lfl) (GRI 305-2)

Comme indiqué précédemment, l'intégralité des bureaux utilise uniquement de l'électricité verte. C'est pourquoi WDP n'affiche aucune émission de CO_2 liée à sa consommation électrique. WDP a ainsi pu éviter l'émission de 37 tonnes de CO_2e en 2017. Toutefois, la société utilise toujours le chauffage urbain aux Pays-Bas. L'extension des bureaux aux Pays-Bas et l'augmentation des effectifs ont fait augmenter la dépendance au réseau de chauffage dans le courant de 2017. Les émissions de CO_2 sont donc passées de 0,9 tonne de CO_2e en 2016 à 1,8 tonne de CO_2e en 2017. La performance sur une base comparable enregistre une faible amélioration de 0,8 tonne de CO_2e.

Intensité en gaz à effet de serre des bâtiments (GHG-Int) (GRI 305-4)

L'intensité en gaz à effet de serre est un indicateur de performance extrêmement utile qui aide à mesurer les performances des bâtiments de bureaux par mètre carré. 2017 représente une année exceptionnelle à cet égard puisque les résultats sont fortement influencés par les travaux réalisés au siège central à Meise (Wolvertem). Malgré cela, l'intensité en CO_2 des bureaux a légèrement reculé, de 38,7 kg équivalent CO_2e/m^2 en 2016 à 37,50 kg équivalent CO_2e/m^2 en 2017, soit une baisse de 3,2 %.

Sièges sociaux WDP
Intensité des gaz à effet de serre (tCO_2e/m^2)



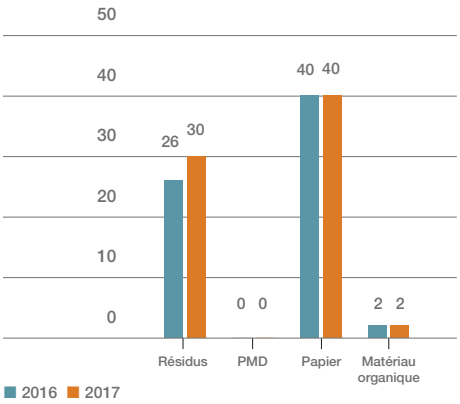
3. Consommation d'eau (Eau-Abs I Eau-LfL) (GRI 303-1)

Il s'agit ici de la consommation absolue d'eau (m^3) des bureaux d'entreprise de WDP. Les consommations absolues et relatives d'eau (en m^3 et m^3/m^2) en 2017 ont augmenté respectivement de 22,8 % et 12,5 %par rapport à 2016, passant de respectivement 1 171 m^3 à 1 438 m^3 et de 0,8 m^3/m^2 à 0,9 m^3/m^2. Cette augmentation s'explique par les travaux réalisés au siège central et par l'augmentation globale des effectifs des bureaux (21 %).

4. Déchets (Waste-Abs I Waste-LfL) (GRI 306-2)

Les déchets des bureaux sont collectés par les municipalités locales. Au préalable, ils sont triés pour sensibiliser les collaborateurs. En outre, le bureau de Meise (Wolvertem) utilise les déchets organiques comme compost. L'augmentation du volume de déchets est logique compte tenu de l'augmentation des effectifs.

Sièges sociaux WDP
Évolution du ramassage de déchets (tonne/an)



5. People

1. Entreprendre de façon durable en équipe

L'implication des collaborateurs est cruciale pour la réussite de la stratégie de durabilité exprimée. Leur sensibilisation et leur contribution quotidienne sont indispensables pour atteindre les objectifs.

WDP souhaite donc offrir à ses collaborateurs un cadre de travail agréable, pour favoriser leur créativité, leur bien-être et leur motivation.

L'ambiance familiale de l'entreprise fait en sorte que les collaborateurs sont considérés comme des individus, pas seulement sur base de leurs prestations professionnelles. Pour WDP, il est important que chacun, au sein de l'équipe, se sente bien, valorisé, et reçoive la possibilité de déployer ses talents.

L'engagement de l'ensemble de l'équipe de WDP a été couronné, en 2017, par le titre d'Entreprise de l'année®. C'est la réalisation de l'approche Warehouses with Brains de WDP pour ses clients et actionnaires qui a permis à WDP, grâce à #TeamWDP, de rafler la mise.

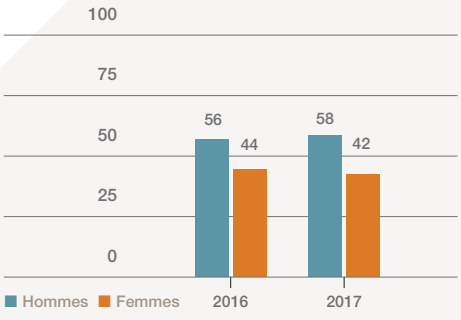
2. Prestations sociales

L'ajout à ce rapport d'un certain nombre d'indicateurs sociaux basés sur les Best Practice Recommendations EPRA en matière de Rapport de durabilité constitue donc la suite logique de la stratégie poursuivie. Les résultats calculés donnent une image claire de cette stratégie et constituent la base d'une plus grande sensibilisation de l'équipe à ce sujet et du développement de nouvelles initiatives, pour poursuivre la construction d'une culture d'entreprise durable.

Diversité (Diversity-emp/pay) (GRI 405-1, 405-2)

Concrètement, cinq couches de population ont déjà été reprises dans les résultats : les employés (77 %), les ouvriers (8 %), la direction (5 %), les administrateurs exécutifs (5 %) et les administrateurs non exécutifs (5 %). Les effectifs de WDP affichent un équilibre sain entre hommes et femmes (58 % d'hommes par rapport à 42 % de femmes). Pour ce qui concerne plus spécifiquement les employés – la catégorie de personnel la plus représentative et la moins statique – le rapport est de 52 % d'hommes pour 48 % de femmes. La répartition hommes/femmes n'est pas la même dans toutes les catégories de travailleurs, principalement en raison de du type d'activité attaché à leur fonction. Il n'y a pas de femme, à l'heure actuelle, au niveau de la direction et des administrateurs exécutifs. Cela ne signifie absolument pas que l'on ne tienne pas compte de la diversité à ce niveau, mais c'est plutôt la conséquence d'une politique de recrutement identique pour tous les candidats, dont les candidatures sont examinées de la même façon, sans avantager quiconque. Le point crucial de la politique de recrutement de WDP (à tous les niveaux,) est de retenir les candidats présentant les meilleures compétences et qui s'intègrent le mieux dans la culture d'entreprise de WDP, en tenant compte de procédures de sélection objectives et de la diversité.

Sièges sociaux WDP
Diversité (en %)



Toutes les catégories d'âge sont représentées : 6 % des collaborateurs ont moins de 30 ans, 70 % ont entre 30 et 50 ans et 24 % ont plus de 50 ans. L'âge n'entre pas en ligne de compte lors du recrutement des candidats.

WDP propose à son personnel une rémunération conforme au marché, sans distinction selon le sexe. En plus du salaire mensuel, nettement supérieur au minimum de l'échelle barémique obligatoire, le package salarial comprend des avantages extralégaux (notamment une très intéressante assurance-groupe à cotisations définies, avec assurance-décès et exonération des primes). Tout le personnel est engagé sous contrat de service fixe à durée indéterminée.

Il y a malgré tout un écart salarial entre hommes et femmes, dû principalement à la fonction exercée. Le ratio femme/homme de 0,58 s'explique donc par l'intégration au calcul des rémunérations de la direction et des administrateurs exécutifs. Comme les rémunérations de cette population sont sensiblement plus élevées et que les femmes ne sont pas représentées dans cette catégorie, le résultat est clairement déformé.

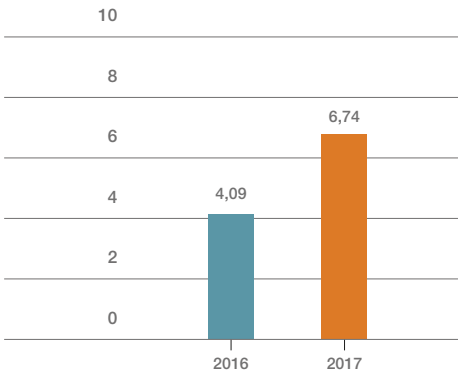
WDP est rattaché à la Commission paritaire 200 pour les employés et 124 pour les ouvriers, qui représentent une minorité dans le groupe.

Formation et développement (Emp-Training/Dev/New hires/Turnover) (GRI 404-1, 404-3, 401-1)

WDP accorde une grande importance à la pérennité de l'emploi et y travaille dès la procédure de sélection : un processus de sélection court, une information claire et le souci de mettre la bonne personne à la bonne place sont primordiaux. L'entrée en service d'un nouveau collaborateur est préparée avec le plus grand soin, notamment par la qualité de l'accueil, un poste de travail équipé et les outils nécessaires. Une grande attention est également accordée à l'intégration au sein de l'entreprise, par des entretiens personnels avec les différentes divisions des différents pays et la visite de chantiers et/ou clients avec un des facility managers, pour développer la proximité avec les activités. Après le recrutement, des moments de feedback formel sont organisés pour tous les collaborateurs (100 %, donc), aussi bien avec le service HR qu'avec le chef direct, entretiens au cours desquels une grande attention est accordée à l'exécution du travail, à l'ambiance au sein de l'équipe, aux outils de travail, à la formation et au développement. Ces moments de feedback formel sont organisés annuellement, mais le collaborateur a, bien entendu, l'occasion de donner, ou de recevoir, du feedback durant des discussions informelles régulières. Par ailleurs, une marraine/un parrain est assigné(e) à chaque nouveau collaborateur. Ce collègue aide, de façon informelle, le nouveau venu à trouver ses marques dans l'entreprise et se tient à sa disposition pour répondre à ses éventuelles questions.

Le développement, la croissance et la motivation de chaque collaborateur lui permettent de se sentir à l'aise dans l'entreprise pour qu'il puisse continuer à développer ses compétences. C'est pourquoi WDP les invite à participer autant que possible à des formations individuelles ou collectives. En moyenne, le nombre d'heures de formation est similaire pour les femmes et les hommes, respectivement 6,7 heures et 6,1 heures. Les formations individuelles sont organisées en fonction des besoins du collaborateur et de l'équipe, et stimulent le partage de connaissances dans le cadre du développement personnel, mais aussi dans le cadre du planning de succession. Des formations collectives sont également organisées(comme learn@ lunches), d'une part pour aborder ensemble des sujets d'ordre général intéressants, d'autre part pour promouvoir l'ambiance de groupe. D'autre part, l'entreprise prévoit également des trajets individuels de coaching pour développer, par exemple, certaines compétences, comme l'accompagnement des collaborateurs plus âgés ou la prévention du stress et du burnout.

Sièges sociaux WDP
Formation et développement (nombre d'heures moyen)



L'esprit d'entreprise du collaborateur et un esprit pratique sont ancrés dans l'ADN de WDP. La structure innovante, aplatie, de l'organisation génère une dynamique constante au sein de l'entreprise. Les collaborateurs de WDP peuvent faire preuve d'initiative et la direction essaie, autant que faire se peut, de susciter et de stimuler les idées de ses collaborateurs plutôt que de prendre des décisions « top down ».

En 2017, WDP a enregistré une solide croissance. L'équipe s'est enrichie de 14 nouveaux collaborateurs, correspondant à 21 % de l'effectif total. En 2017, la rotation du personnel de WDP a concerné six personnes.

Le faible taux de départ est à attribuer aux efforts incessants pour retenir le personnel, grâce à un emploi durable, aux possibilités de formation et de développement, à l'offre d'un travail passionnant dans une entreprise en pleine croissance, combinés à de nombreuses activités de détente comme un événement annuel en équipe, une fête en été et d'autres activités informelles. Par ailleurs, l'entreprise attache énormément d'importance à un bon équilibre travail/vie privée.

Santé et sécurité (H&S-Emp/Asset/Comp) (GRI 403-2)

Ces deux dernières années, on a enregistré très peu d'accidents du travail. On n'a pas eu, non plus, à déplorer de décès. Les données chiffrées concrètes sur 2017 n'étaient pas encore disponibles à la publication du présent rapport. Il est toutefois possible de consulter les données sur 2016.

En matière de sécurité, nos bureaux sont régulièrement vérifiés et WDP respecte ses obligations dans ce domaine. Par ailleurs, l'équipe de WDP dispose d'un conseiller en prévention et d'un responsable des premiers secours en cas d'accident. L'entreprise veille à leur formation continue de manière régulière.

Environnement de travail

Dans le courant de 2017, les bureaux de WDP à Meise (Wolvertem) ont été étendus et rénovés pour offrir un cadre de travail flexible et ouvert qui favorise la créativité et l'interaction entre les collaborateurs. On peut souligner la création de nombreux points d'entrée de la lumière naturelle, d'espaces de travail ouverts, d'une ergonomie et d'une acoustique adaptées et d'un système informatique adéquat, doté de connexions en ligne rapide avec les différents bureaux de WDP. Les réunions se tiennent de plus en plus souvent en ligne, ce qui entraîne une diminution des coûts de déplacement. Les collaborateurs disposent également toujours de fruits frais et sont invités à bouger. Des douches ont d'ailleurs été installées pour les sportifs.

Implication dans les communautés locales (Comty-Eng) (GRI 413-1)

À PARTIR DE NOS ACTIVITÉS PROPRES

Comme nous l'avons déjà évoqué, WDP souhaite, en tant que fournisseur de biens immobiliers, offrir à son client des bâtiments du plus grand confort possible. WDP essaie également d'exercer un impact positif sur les communautés

locales, par exemple en tant que partenaire des pouvoirs publics dans la réalisation des objectifs climatiques grâce à l'investissement en panneaux solaires.

Une bonne relation avec les parties prenantes figure en première place. En voici quelques exemples :

- Fournisseurs de services, comme les entrepreneurs : dans la collaboration avec les fournisseurs et leurs partenaires pour le développement d'un nouveau bien, la correction dans les affaires et la création d'une relation à long terme sont privilégiées. Nous les invitons également à réfléchir avec nous aux solutions innovantes et durables dans le processus de construction et au développement efficace et durable des bâtiments en fonction des activités de la clientèle.
- Communautés : lors de la création d'un nouveau site, WDP tient compte de son environnement. Si les voisins sont inquiets, un contact transparent est organisé (par exemple, une soirée d'infos). Il nous apparaît également crucial de maintenir un dialogue constant entre le locataire, le voisinage, les pouvoirs publics et WDP. L'aménagement de la construction est également organisé pour réduire au maximum les nuisances pour le voisinage. C'est ainsi qu'une cloison de réduction du bruit a été construite à Kontich pour réduire au maximum l'impact des activités sur l'environnement.
- Clients et investisseurs : la relation avec les clients et les investisseurs est inhérente à notre stratégie.
- Parties prenantes : dans la réalisation de nos activités en tant que fournisseur de biens immobiliers, émetteur d'instruments financiers, mais également en tant qu'employeur, WDP traite, à certains moments, des données personnelles en respectant la loi sur la protection de la vie privée en vigueur. Pour l'heure, WDP se prépare à la General Data Protection Regulation (GDPR), un nouveau règlement européen (EU) 2016/679, qui entrera en vigueur le 25 mai 2018. Par ce règlement, l'Europe veut contribuer à augmenter la protection de tous les particuliers dont les données personnelles sont traitées. WDP applique une politique de vie privée transparente, veille à sensibiliser ses collaborateurs à ce sujet et prépare – en collaboration avec un expert externe – les étapes nécessaires dans le cadre de GDPR.

PAR RAPPORT À LA SOCIÉTÉ

- Dans le cadre de la Warmste Week, action annuelle de Studio Brussel pour récolter de l'argent pour des bonnes causes, les collaborateurs de WDP en Belgique ont apporté un soutien financier aux collaborateurs de l'ASBL Bring a Smile en organisant un repas spaghettis.
- Le soutien de WDP à la communauté s'exprime également par le soutien accordé au secteur culturel. Le co-CEO Tony de Pauw est membre du Conseil d'Administration de la compagnie théâtrale Ensemble Leporello et de l'orchestre Beethoven Concert Olympique. Le soutien financier au secteur culturel s'est exprimé également par le sponsoring de l'événement Stripmuur de la vieille ville d'Anvers, à l'été 2017.

Gouvernance (Gov-Board/Selec/Col) (GRI 102-22, 102-24, 102-25)

Ces indicateurs sont présentés au chapitre 6.7. Rapport de gestion
– Gouvernance d'entreprise, sous :

- *6.7.4. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Mandat de l'administrateur* à la page 89 ; et
- *6.7.9. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise– Conflits d'intérêts* à la page 106.

6. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire exprimant une assurance limitée sur une sélection d'indicateurs RSE publiés dans le document *Rapport annuel* de WDP SCA pour l'exercice l'année clôturée le 31 décembre 2017Rapport annuel

A l'attention du Conseil d'Administration

En notre capacité de commissaire, nous avons effectué des travaux visant à nous permettre d'exprimer une assurance limitée sur certains indicateurs RSE (les Données RSE) mentionnés dans le document Rapport annuel de WDP SCA pour l'année clôturée le 31 décembre 2017 (le Document). Ces Données RSE ont été établies conformément les Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) au sujet du rapportage de développement durable (EPRA BPR on Sustainability Reporting, 3rd version). Les Données RSE ont été identifiées par le symbole ✓ dans le Document.

Le périmètre de nos travaux s'est limité aux Données RSE, relatives à l'année 2017 et ne couvre que les indicateurs de la performance environnementale des bâtiments, les indicateurs sociaux et les indicateurs de gouvernance conservés dans le périmètre de rapportage défini par WDP SCA.

Le périmètre de rapportage pour les indicateurs de performance environnementale couvre 748 921 m² ou 22% du portefeuille immobilier de WDP SCA. Le périmètre de rapportage pour les indicateurs sociaux et les indicateurs de gouvernance couvrent toute l'organisation de WDP SCA.

Les procédures d'assurance limitée ont été effectuées sur les Données RSE obtenues et retenues dans le périmètre de WDP SCA. Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données RSE et non sur l'ensemble des informations présentées dans le Document.

Responsabilité du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de WDP SCA est responsable pour les Données RSE et les informations y faisant référence et présentées dans le Document, ainsi que pour la déclaration que le rapport adhère aux exigences de *EPRA BPR on Sustainability Reporting*.

Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées à la préparation des Données RSE, la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, la responsabilité du Conseil d'Administration comprend également la définition, la mise en place et le suivi de systèmes et procédures appropriés permettant la préparation des Données RSE.

Nature et étendue des travaux

Notre responsabilité est d'exprimer, sur base de nos travaux d'assurance limitée, un avis indépendant sur les Données RSE. Notre rapport a été préparé conformément aux termes décrits dans notre lettre de mission.

Nous avons conduit nos travaux conformément à la norme internationale ISAE (International Standard on Assurance Engagements) 3000 (Revised).

En appliquant cette norme, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que les Données RSE ne comportent pas

d'anomalies materielles. Ces procédures sont moins approfondies que les procédures d'une mission d'assurance raisonnable.

Nos principales procédures d'examen ont consisté à:

- évaluer et tester la conception et le fonctionnement des systèmes et des processus utilisés pour la collecte, le traitement, la classification, la consolidation et la validation des Données RSE et les méthodes utilisées pour le calcul et l'estimation des Données RSE identifiées par le symbole ✓ dans le tableau comme mentionné dans le Document;
- mener des entretiens avec les personnes responsables;
- inspecter, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes pour évaluer la fiabilité des Données RSE et mener des tests de cohérence sur la consolidation de ces Données RSE.

Conclusion

Sur base de nos travaux d'assurance limitée, comme décrit dans ce rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies materielles de nature à remettre en cause le fait que les Données RSE relatives à WDP SCA, identifiées dans le Document par le symbole ✓ , ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux exigences de EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version).

Anvers, le 21 mars 2018

LE COMMISSAIRE
DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES
SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

Comptes annuels 10

Table des matières

1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2017 168

Compte de résultat 169
État du résultat global 170
Composants du résultat net 170
Bilan 171
Aperçu du flux de trésorerie 173
Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 175

2. Annexes 178

I. Informations générales concernant la société 178
II. Base de présentation 178
III. Règles d'évaluation 180
IV. Valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation 190
V. Informations segmentées - Résultat opérationnel 192
VI. Informations segmentées - Actifs 194
VII. Données concernant les filiales 195
VIII. Aperçu des revenus futurs 198
IX. Résultat sur la vente d'immeubles de placement 200
X. Résultat financier 200
XI. Impôts 200
XII. Immeubles de placement 201
XIII. Autres immobilisations corporelles 207
XIV. Instruments financiers 211
XV. Actifs détenus en vue de la vente 214
XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux 214
XVII. Créances fiscales et autres actifs courants 215
XVIII. Capital 216
XIX. Provisions 218
XX. État des dettes 219
XXI. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement 220
XXII. Autres passifs courants 222
XXIII. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel 223
XXIV. Transactions entre entreprises liées 224
XXV. Droits et engagements hors bilan 224
XXVI. Faits survenus après la date du bilan 226
XXVII. Relations financières avec des tiers 226

3. Rapport du commissaire 228

4. Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2017 236

Compte de résultat 236
État du résultat global 238
Composants du résultat net 238
Bilan 239
Traitement statutaire du résultat 241
Obligation de distribution conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR 242
Capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés 243
Aperçu de mutation des capitaux propres non consolidés 244

5. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP 248

1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2017

Compte de résultat

en euros (x 1 000)

		Annexe	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
I.	**Revenus locatifs**		**145 661**	**133 761**
Loyer		VIII	144 860	133 705
Indemnité pour rupture anticipée de bail			801	55
III.	**Charges relatives à la location**		**-1 286**	**-2 051**
Loyer à payer sur locaux loués			-1 060	-1 147
Réductions de valeur sur créances commerciales		XVI	-525	-1 273
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		XVI	299	370
Résultat locatif net			**144 375**	**131 710**
IV.	**Récupération des charges immobilières**		**0**	**0**
V.	**Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués**		**9 239**	**7 620**
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire			2 900	2 703
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués			6 339	4 917
VI.	**Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail**		**0**	**-157**
VII.	**Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués**		**-11 635**	**-9 878**
Charges locatives exposées par le propriétaire			-3 030	-2 941
Précomptes et taxes sur immeubles loués			-8 605	-6 938
VIII.	**Autres revenus et dépenses liés à la location**		**12 513**	**10 367**
Indemnité de gestion du bien immobilier			986	854
Autres produits/charges opérationnels			1 196	1 135
Produits de l'énergie solaire		XIII	10 331	8 379
Résultat immobilier		V	**154 493**	**139 661**
IX.	**Frais techniques**		**-3 345**	**-2 757**
Frais techniques récurrents			-3 590	-2 825
	- Réparations		-2 756	-2 014
	- Primes d'assurances		-834	-812
Frais techniques non récurrents			245	68
	- Sinistres		245	68
X.	**Frais commerciaux**		**-683**	**-466**
Commissions d'agence			-389	-166
Publicité			-169	-109
Honoraires d'avocats et frais juridiques			-125	-192
XII.	**Frais de gestion immobilière**		**-930**	**-821**
Honoraires versés aux gérants (externes)			-36	-47
Charges (internes) de gestion d'immeubles			-894	-774
Charges immobilières			**-4 959**	**-4 044**

en euros (x 1 000)

		Annexe	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat d'exploitation des immeubles			**149 534**	**135 617**
XIV.	**Frais généraux de la société**		**-6 695**	**-5 376**
XV.	**Autres produits/charges opérationnels (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)**		**-3 904**	**-3 066**
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)			**138 935**	**127 176**
XVI.	**Résultat sur vente d'immeubles de placement**	**IX**	**929**	**-41**
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)			15 352	5 024
Valeur comptable des immeubles vendus			-14 423	-5 065
XVIII.	**Variations de la juste valeur des immeubles de placement**	**XII**	**94 763**	**34 046**
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement			111 030	45 286
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement			-16 267	-11 241
Résultat d'exploitation			**234 627**	**161 180**
XX.	**Revenus financiers**		**3 268**	**796**
Intérêts et dividendes perçus			248	599
Autres revenus financiers			3 020	198
XXI.	**Charges d'intérêt nettes**		**-28 504**	**-30 532**
Charges d'intérêts sur emprunts			-15 891	-17 025
Intérêts intercalaires activés			1 859	682
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés			-12 892	-13 688
Autres charges d'intérêt			-1 580	-502
XXII.	**Autres charges financières**		**-498**	**-548**
Frais bancaires et autres commissions			-30	-32
Autres charges financières			-467	-516
XXIII.	**Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers**	**XIV**	**16 470**	**1 787**
Résultat financier		**X**	**-9 264**	**-28 497**
XXIV.	**Part dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures**		**10 803**	**-551**
Résultat avant impôts			**236 166**	**132 132**
XXV.	**Impôts des sociétés**		**-931**	**-842**
XXVI.	**Exit tax**		**-79**	**-1 057**
Impôts		**XI**	**-1 010**	**-1 899**
Résultat net			**235 156**	**130 232**

État du résultat global

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
I. Résultat net	**235 156**	**130 232**
II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat)	**3 734**	**-122**
H. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	3 734	-122
Revalorisation des panneaux solaires Belgique et Pays-Bas	3 305	3 177
Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures	429	-3 299
Résultat global	**238 890**	**130 110**
Attribuable à :		
Actionnaires du groupe	238 890	130 110
Participations minoritaires	0	0

Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat EPRA		
Résultat EPRA (participation des joint ventures incluse)	121 421	100 760
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)1	101 489	31 193
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (participation des joint ventures incluse)	16 470	1 787
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	-4 224	-3 507
Résultat net (IFRS)	**235 156**	**130 232**

en euros (par action)[2]	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat EPRA		
Résultat EPRA (participation des joint ventures incluse)	5,60	5,30
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)1	4,68	1,64
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (participation des joint ventures incluse)	0,76	0,09
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	-0,19	-0,18
Résultat net (IFRS)	**10,84**	**6,86**

en euros (par action) (dilué)[2]	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat EPRA		
Résultat EPRA (participation des joint ventures incluse)	5,60	5,30
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)1	4,68	1,64
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (participation des joint ventures incluse)	0,76	0,09
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	-0,19	-0,18
Résultat net (IFRS)	**10,84**	**6,86**

1 Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

2 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Bilan - Actif

en euros (x 1 000)

		Annexe	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
I. Immobilisations			**2 632 554**	**2 166 060**
B.	**Immobilisations incorporelles**		**146**	**160**
C.	**Immeubles de placement**	**XII**	**2 404 027**	**2 036 723**
	Immeubles disponibles en vue de la location		2 246 312	1 950 268
	Développements de projets		78 821	52 083
	Autres : réserves foncières		78 893	34 372
D.	**Autres immobilisations corporelles**	**XIII**	**95 876**	**86 218**
	Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre		2 077	863
	Autres : panneaux solaires		93 799	85 355
E.	**Immobilisations financières**		**97 469**	**24 805**
	Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat		5 764	4 189
	Instruments de couverture autorisés	XIV	5 764	4 189
	Prêts et créances		91 705	20 617
	Autres	XXIV	91 705	20 617
G.	**Créances commerciales et autres actifs non courants**	**X**	**3 411**	**3 796**
I.	**Part dans dans les entreprises associées et joint ventures - mises en équivalence**		**31 626**	**14 357**
II. Actifs courants			**42 745**	**16 549**
A.	**Actifs détenus en vue de la vente**		**7 525**	**1 367**
	Immeubles de placement	XV	7 525	1 367
D.	**Créances commerciales**	**XVI**	**9 042**	**10 662**
E.	**Créances fiscales et autres actifs courants**	**XVII**	**22 830**	**2 902**
	Impôts		16 228	0
	Autres		6 602	2 902
F.	**Trésorerie et équivalents de trésorerie**		**1 231**	**340**
G.	**Comptes de régularisation**	**XIV**	**2 116**	**1 277**
Total de l'actif			**2 675 299**	**2 182 608**

Bilan - Passif

en euros (x 1 000)

		Annexe	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Capitaux propres			**1 238 439**	**1 032 352**
I.	**Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère**		**1 238 439**	**1 032 352**
A.	Capital	XVIII	168 873	163 752
	Capital souscrit		176 514	171 034
	Frais d'augmentation du capital		-7 641	-7 282
B.	Primes d'émission		545 154	492 330
C.	Réserves		289 256	246 038
D.	Résultat net de l'exercice		235 156	130 232
Obligations			**1 436 860**	**1 150 256**
I.	**Passifs non courants**		**1 158 293**	**931 075**
A.	Provisions	XIX	655	1 045
	Autres		655	1 045
B.	Dettes financières non courantes	XX, XXI	1 108 966	866 463
	Établissements de crédit		776 872	532 350
	Location-financement		5 907	8 164
	Autres		326 187	325 949
C.	Autres passifs financiers non courants	XIV	48 673	63 568
	Instruments de couverture autorisés		48 673	63 568
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
Ii.	**Passifs courants**		**278 566**	**219 180**
B.	Dettes financières courantes	XX, XXI	240 849	179 473
	Établissements de crédit		238 903	177 503
	Location-financement		1 946	1 970
C.	Autres dettes financières courantes		0	0
	Instruments de couverture autorisés	XIV	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes		22 774	24 056
	Exit tax		0	1 775
	Autres		22 774	22 281
	Fournisseurs		21 508	17 778
	Impôts, rémunérations et charges sociales		1 266	4 503
E.	Autres passifs courants	XXII	1 549	1 736
	Autres		1 549	1 736
F.	Comptes de régularisation	XIV	13 394	13 916
Total du passif			**2 675 299**	**2 182 608**

Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)	Annexe	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture		**340**	**551**
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise		**129 016**	**118 771**
1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation		**132 262**	**119 686**
Bénéfice/perte résultant des activités de l'entreprise		261 402	161 867
Bénéfice de l'exercice		235 156	130 232
Charges d'intérêt	X	28 504	30 532
Intérêts perçus	X	-3 268	-796
Impôt sur les bénéfices	XI	1 010	1 899
Adaptations pour les postes en nature		-108 956	-34 734
Amortissements		4 364	3 755
Réductions de valeur	XVI	486	904
Charges d'intérêt à reporter		-101	-1 245
Intérêts intercalaires	X	1 859	682
Produits d'intérêt à reporter		603	955
Augmentation (+)/diminution (-) des provisions	XIX	-390	-1
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	XII	-94 763	-34 046
Augmentation (+)/diminution (-) des impôts latents		4 901	-1 163
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	XIV	-16 470	-1 786
Part dans le résultat d'entreprises associées et joint ventures		-10 374	-2 748
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	IX	929	-41
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	XXVI, XXVII	-20 184	-7 448
Augmentation (+)/diminution (-) des actifs		-20 642	-8 456
Augmentation (+)/diminution (-) des passifs		415	1 100
Autres		43	-93
2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise		**-3 246**	**-915**
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise		2 665	-158
Impôt sur les bénéfices payé/remboursé		-5 911	-757
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement		**-351 553**	**-226 685**
1. Acquisitions		**-289 864**	**-214 385**
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement		-278 253	-183 795
Paiements des acquisitions par le biais d'actions de sociétés immobilières	XII	0	-20 003
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles		-11 611	-10 587
2. Reports		**15 352**	**6 024**
Recettes vente d'immeubles de placement		15 352	5 024
Recettes ventes d'actions de sociétés immobilières		0	1 000
3. FINANCEMENT ACCORDÉ À DES joint ventures		**-71 088**	**-6 688**
Financements aux joint ventures	XXIV	-71 088	-6 688
4. Augmentation de capital accordée aux joint ventures		**0**	**-11 636**
Augmentation de capital des joint ventures		0	-11 636
5. Acquisition d'une joint venture		**-5 953**	**0**
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement		**223 428**	**107 705**
1. Contraction de crédits	XX, XXI	**484 604**	**274 087**
2. Remboursement d'emprunts	XX, XXI	**-180 724**	**-270 473**
3. Intérêts payés		**-30 262**	**-29 969**
4. Dividendes versés[1]		**-50 190**	**-41 401**
5. Augmentation de capital		**0**	**175 461**
Augmentation ou diminution nette des fonds et équivalents de trésorerie		**891**	**-211**
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture		**1 231**	**340**

1. Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie : Il a en effet été proposé en 2016 et 2017 un dividende optionnel, où 61 % et 64 %, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2017

en euros x (1 000)	01 JANV. 17	Affectation du résultat de l'exercice 2016			
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur le portefeuille et revalorisation des filiales	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	
A. Capital souscrit	**163 752**	**0**	**0**	**0**	
Capital souscrit	171 034				
Frais d'augmentation du capital	-7 282				
B. Primes d'émission	**492 330**	**0**	**0**	**0**	
C. Réserves	**246 038**	**130 232**	**0**	**0**	
Réserve légale (+)					
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)					
Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers (+/-)	236 156		58 943		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-63 148		-24 897		
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-61 166			1 787	
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-184				
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	249				
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-634				
Autres réserves	18 184				
Résultat reporté des exercices antérieurs	116 581	130 232	-34 046	-1 787	
C. Résultat net de l'exercice	**130 232**	**-130 232**	**0**	**0**	
Total des capitaux propres	**1 032 352**	**0**	**0**	**0**	

	Composants du résultat global		Autres			31 DÉC. 17
	Résultat net de l'exercice en cours	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Autres	
	0	0	1 501	3 620	0	168 873
			1 547	3 933		176 514
			-46	-313		-7 641
	0	0	15 841	36 983		545 154
	0	3 734	0	-90 792	44	289 256
						295 099
						-88 045
						-59 379
						-184
						249
						-634
		3 734				21 918
				-90 792	44	120 232
	235 156	0	0	0	0	235 156
	235 156	3 734	17 342	-50 189	44	1 238 439

Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2016

en euros x (1 000)	01 JANV. 16	Affectation du résultat de l'exercice 2015			
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur le portefeuille et revalorisation des filiales	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	
A. Capital souscrit	**143 568**	**0**	**0**	**0**	
Capital souscrit	148 428				
Frais d'augmentation du capital	-4 860				
B. Primes d'émission	**304 426**	**0**	**0**	**0**	
C. Réserves	**177 581**	**142 698**	**0**	**0**	
Réserve légale (+)					
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)					
Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers (+/-)	178 521		57 635		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-53 203		-9 945		
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-69 005			7 839	
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-184				
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	249				
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-634				
Autres réserves	17 910				
Résultat reporté des exercices antérieurs	103 927	142 698	-47 690	-7 839	
C. Résultat net de l'exercice	**142 698**	**-142 698**	**0**	**0**	
Total des capitaux propres	**768 273**	**0**	**0**	**0**	

	Composants du résultat global		Autres			31 DÉC. 16
	Résultat net de l'exercice en cours	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Autres	
	0	0	16 747	3 437	0	163 752
			19 003	3 603		171 034
			-2 256	-166		-7 282
	0	0	158 713	29 191	0	492 330
	0	-123	0	-74 029	-89	246 038
						236 156
						-63 148
						-61 166
						-184
						249
						-634
		-123			397	18 184
				-74 029	-486	116 581
	130 232	0	0	0	0	130 232
	130 232	-123	175 460	-41 401	-89	1 032 352

2. Annexes

I. Informations générales concernant la société

WDP est une Société Immobilière Réglementée qui revêt la forme d'une société en commandite par actions de droit belge. Son siège social est établi à Blakebergen 15, 1861 Meise (Wolvertem) en Belgique. Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2017 englobent la société et ses filiales. Les comptes annuels ont été établis par le Conseil d'Administration du 21 mars 2018 qui a autorisé leur publication.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

II. Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions légales et administratives, applicables en Belgique. Ces normes comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par le Conseil des normes comptables internationales (IASB) et le Comité d'interprétation des normes internationales d'information financière (IFRIC), dans la mesure où elles s'appliquent aux activités du groupe et aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2017 et 2016 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2015, nous renvoyons aux rapports annuels de 2016 et 2015. Les méthodes comptables sont appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1er janvier 2017

- Amendement à l'IAS 12 *Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes* (applicables aux exercices à dater du 1er janvier 2017)
- Amendement à l'IAS 7 *État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017)
- Améliorations annuelles apportées à IFRS 2014-2016 : Modifications de IFRS 12 (applicables aux exercices à dater du 1er janvier 2017, mais pas encore adoptées au sein de l'Union européenne)

Les normes, modifications et interprétations n'influent pas sur les comptes annuels consolidés de 2017.

Normes et interprétations nouvelles ou modifiées qui ne sont pas encore entrées en vigueur

Plusieurs normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore entrées en vigueur en 2017, mais peuvent néanmoins être appliquées par anticipation. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour WDP, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2018 et ultérieurement.

- IFRS 9 *Instruments financiers* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2018) :
  La norme IFRS 9 a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'Union européenne en novembre 2016. IFRS 9 contient notamment des dispositions relatives à la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers et à la dépréciation particulière d'actifs financiers, et des dispositions générales concernant la comptabilité de couverture. IFRS 9 remplace en grande partie IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*.
  Sur la base d'une analyse de la situation de WDP au 31 décembre 2017, nous pensons que IFRS 9 n'aura pas d'impact matériel sur les comptes annuels consolidés. En ce qui concerne la dépréciation particulière d'actifs financiers évalués au prix coûtant amorti, y compris les créances commerciales, la première application du modèle de pertes de crédit attendues sous IFRS 9 entraînera une reconnaissance plus précoce des pertes de crédit en comparaison au modèle de pertes actuel sous IAS 39. Étant donné le montant relativement faible de l'encours des créances commerciales et leur faible risque crédit, WDP considère que l'impact sur les comptes annuels consolidés restera limité.
- IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2018) : IFRS 15 est une nouvelle norme qui décrit un cadre global unique que les entités doivent utiliser pour comptabiliser les produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, elle remplacera aussi bien IAS 18, relative aux revenus tirés de la vente de produits et de la prestation de services et IAS 11, relative aux projets de construction et les interprétations connexes.

  Nous ne pensons pas que IFRS 15 aura un impact matériel sur les comptes annuels consolidés de WDP étant donné que les contrats de bail, qui représentent la principale source de revenus de WDP, ne sont pas concernés par IFRS 15. Les dispositions d'IFRS 15 s'appliquent également aux éléments non locatifs qui peuvent faire partie d'un contrat de bail ou de contrats séparés comme les services liés à l'entretien facturés au locataire. Étant donné que le montant de tels éléments non locatifs est relativement limité et concerne habituellement des services reconnus au fil du temps par les normes IAS 18 et IFRS 15, WDP ne s'attend pas à ce que cela entraîne un impact matériel.
- IFRS 16 *Contrats de bail* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2019) : IFRS 16 fournit un cadre global pour l'identification et la comptabilisation dans les comptes annuels des contrats de bail, aussi bien pour le bailleur que pour le preneur. Lors de son entrée en vigueur, elle remplacera la norme IAS 17 *Contrats de bail* et les interprétations connexes.

  IFRS 16 introduit d'importantes modifications dans le traitement comptable des contrats de bail dans le chef du preneur, qui impliquent la disparition de la distinction entre contrat de bail opérationnel et financier et font naître des obligations pour tous les contrats de bail (à l'exception des contrats à court terme ou des actifs de faible valeur). Si la norme IFRS 16 modifie le traitement des contrats de bail par le preneur, elle maintient pratiquement toutes les dispositions d'IAS 17 *Contrats de bail* en ce qui concerne le traitement des contrats de bail par le bailleur. Cela signifie que le bailleur doit continuer à classer les contrats de bail en contrat de bail opérationnel ou financier.
  Étant donné que WDP agit pratiquement exclusivement en tant que bailleur (et n'a pas choisi de réévaluer si un contrat représente ou implique un contrat de bail par rapport à la norme IAS 17), nous pensons que IFRS 16 n'aura pas d'impact sur les comptes annuels consolidés. Dans les cas où WDP est preneur dans un contrat de bail classé comme contrat de bail opérationnel sous IAS 17, et que le contrat ne fait pas partie des exceptions prévues par IFRS 16

(comme, par exemple, des investissements immobiliers dont la nue-propriété n'est pas détenue, mais uniquement l'usufruit, via une concession, une emphytéose ou d'autres droits de ce genre), un droit d'utilisation et les obligations associées (environ 27 millions d'euros) seront reconnus dans les comptes annuels consolidés.

- Amendement à IFRS 2 *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2018, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IFRS 4 *Contrats d'assurance* – Application d'IFRS 9 *Instruments financiers* et d'IFRS 4 (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2018)
- Améliorations annuelles apportées à IFRS 2014-2016 : Modifications de IFRS 1 et IAS 28 (applicables aux exercices à dater du 1er janvier 2018, mais pas encore adoptées au sein de l'Union européenne)
- IFRIC 22 *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2018, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IAS 40 *Cession d'immeubles de placement* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2018, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- IFRIC 23 *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2019, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2021, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IFRS 10 et à IAS 28 *Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et son entreprise associée ou une coentreprise* (date d'entrée en vigueur reportée sine die, raison pour laquelle l'adoption au sein de l'Union européenne a également été reportée)
- IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2016, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IFRS 9 *Caractéristiques de paiement anticipé avec compensation négative* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2019, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IAS 28 *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des joint ventures* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2019, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)

III. Règles d'évaluation

1. Principes de consolidation

Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Une entreprise exerce donc le contrôle sur la filiale si et seulement si la société mère :

- détient le pouvoir sur l'entreprise ;
- est exposée à, ou a des droits sur des produits variables, du chef de son implication dans l'entreprise et ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité émettrice pour influencer le montant des rendements de l'investisseur.

Les sociétés dans lesquelles le groupe possède une participation directe ou indirecte de plus de 50 % ou dont elle peut déterminer la politique financière et opérationnelle afin d'obtenir des avantages de leurs activités sont entièrement reprises dans les comptes annuels consolidés du groupe.
Cela signifie que l'actif, le passif et les résultats du groupe sont intégralement exprimés. Les transactions et les bénéfices intra-groupe sont éliminés à 100 %.

Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenues directement ou indirectement par le groupe.

Joint ventures

Les joint ventures sont les entreprises sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint, fixé par une convention contractuelle.

Ce contrôle conjoint est d'application lorsque les décisions financières et opérationnelles stratégiques se rapportant à l'activité requièrent un accord unanime de la part des parties qui partagent le contrôle (les participants dans la joint venture).

Comme prévu par l'IFRS 11 *Partenariats*, les résultats et l'incidence sur le bilan des joint ventures WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, I Love Hungaria, dans laquelle WDP détient 50 %, BST-Logistics, dans laquelle WDP détient 50 % et WDP Luxembourg, dans laquelle WDP détient 55 % sont traités selon la méthode de la mise en équivalence. Les statistiques liées au compte rendu concernant le portefeuille présentent encore la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO, I Love Hungaria, BST et WDP Luxembourg.

Le résultat des transactions avec les joint ventures mentionnées ci-avant n'est pas éliminé à concurrence de la part dans le Groupe WDP, mais est intégralement reconnu dans le résultat (plus précisément, sous les rubriques « Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) » et « Résultat financier »).

Transactions éliminées de la consolidation

Toutes les transactions entre les entreprises du groupe, les soldes et les bénéfices et pertes non réalisés sur les transactions entre entreprises du groupe sont éliminés lors de l'établissement des comptes annuels consolidés.

2. Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque WDP acquiert le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs, comme défini dans la norme IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*, les actifs identifiables, les obligations et les obligations conditionnelles de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill (fonds de commerce) représente la différence positive entre le coût d'acquisition et la part du groupe dans la valeur réelle de l'actif net acquis. Si cette différence est négative (goodwill négatif), elle est immédiatement comptabilisée dans le résultat après une réévaluation des valeurs.

Après la comptabilisation initiale, le goodwill n'est pas amorti, mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui est effectué chaque année avec les unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été attribué. Si la valeur comptable d'une unité génératrice de trésorerie dépasse la valeur intrinsèque, la perte de valeur qui en résulte sera comptabilisée dans le résultat et portée en premier lieu en déduction du goodwill éventuel et ensuite aux autres actifs de l'unité, proportionnellement à leur valeur comptable. Une dépréciation du goodwill n'est pas comptabilisée au cours d'un exercice ultérieur.

3. Devises étrangères

Les comptes annuels individuels de chaque membre du groupe sont présentés dans l'unité monétaire de l'environnement économique premier dans lequel l'entité est active (sa devise fonctionnelle). Pour l'établissement des comptes annuels consolidés, les résultats et la position financière de chaque entité sont exprimés en euro, c'est-à-dire la devise fonctionnelle de la société mère, et les devises pour la présentation des comptes annuels consolidés.

Transactions en devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont immédiatement comptabilisées au taux de change à la date des transactions. Les actifs et les passifs monétaires en devises étrangères sont convertis au cours de clôture.

Les différences de taux de change réalisées et non réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultat, sauf celles qui se rapportent aux prêts entre les entreprises du groupe et qui répondent à la définition d'un investissement net dans une activité étrangère. Dans ce cas, les différences des cours de change sont comptabilisées dans une composante séparée des capitaux propres et sont traitées dans le compte de profits et pertes après défaisance d'un investissement net.

Activités étrangères

Les actifs et les passifs sont convertis au cours de clôture, hormis les biens immobiliers qui sont convertis au cours historique. Le compte de résultat est converti au cours moyen de l'exercice.

Les différences de conversion qui en résultent sont comptabilisées dans une composante distincte des capitaux propres. Ces différences de conversion sont comptabilisées dans le compte de résultat lorsque l'entité étrangère est aliénée, vendue ou liquidée.

4. Immeubles de placement

Les terrains et les bâtiments qui sont conservés pour obtenir des revenus locatifs à long terme sont repris en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont valorisés lors de la première comptabilisation au prix d'acquisition, en ce compris les frais de transaction et les dépenses directement attribuables.

Les terrains qui sont conservés dans le but de lancer des développements de projet sur ceux-ci en vue d'une location ultérieure et d'une plus-value à terme, mais pour lesquels il n'existe encore aucun plan de construction ou développement de projet concret (comme visé dans la définition des développements de projets) (réserves foncières) sont également considérés comme placement immobilier.

Les frais de financement qui sont directement attribuables à l'acquisition d'un immeuble de placement sont également activés. Lorsque pour un actif déterminé, des moyens spécifiques sont prêtés, les frais de financement effectifs dudit prêt sont activés au cours de la période, sous déduction des éventuels revenus de placement provenant du placement provisoire dudit prêt.

Après la comptabilisation initiale, la valorisation des immeubles de placement se fait conformément à la norme IAS 40 à la juste valeur (fair value). Du point de vue du vendeur, la valorisation doit être comprise moyennant la déduction des droits d'enregistrement. Les experts immobiliers indépendants qui assurent la valorisation périodique des biens des SIR estiment que pour les transactions se rapportant à des immeubles en Belgique dont la valeur globale est inférieure à 2,5 millions d'euros, il convient de tenir compte de droits d'enregistrement de 10 à 12,5 %. Selon les régions où lesdits biens sont situés (10 % pour la Région flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne).

Pour les transactions se rapportant à des bâtiments dont la valeur globale est supérieure à 2,5 millions d'euros, les experts immobiliers indépendants ont estimé la moyenne pondérée des droits de mutation à 2,5 %. Cela est dû à l'utilisation d'un éventail de méthodes de transfert de propriété en Belgique. Ce pourcentage sera revu et adapté annuellement, si nécessaire, par tranche de 0,5 %. Les experts confirmeront le pourcentage à déduire retenu dans leurs rapports périodiques destinés aux actionnaires. En ce qui concerne les bâtiments sis à l'étranger, les experts immobiliers tiennent compte des droits d'enregistrement locaux théoriques.

Les estimations sont effectuées tous les trois mois, à la juste valeur. Cela signifie que les frais de transaction de 2,5 % sont comptabilisés via le compte de résultat conformément à IAS 40. Selon l'AR SIR, elles doivent être reprises dans les réserves adéquates à la fin de l'exercice.

Les biens immobiliers qui sont construits ou développés pour être utilisés ultérieurement comme immeubles de placement (développement de projet) sont comptabilisés à la rubrique *Immeubles de placement à la juste valeur*.

Après la comptabilisation initiale, les projets sont évalués à la juste valeur. Cette juste valeur prend en compte les risques substantiels liés au développement. Dans ce cadre, il doit être satisfait à tous les critères suivants : les coûts nécessités par le projet sont clairement établis, tous les permis nécessaires à la mise en œuvre du projet ont été obtenus et une partie substantielle du développement de projet est prélouée (signature définitive du contrat de bail). Cette évaluation à la juste valeur (fair value) est basée sur l'évaluation effectuée par l'expert immobilier indépendant (selon les méthodes et les hypothèses usuelles) et tient compte des frais restant à supporter pour mener le projet à terme.

Toutes les charges qui sont directement liées à l'acquisition ou à la construction de biens immobiliers, et toutes les autres dépenses d'investissement sont comptabilisées dans le prix coûtant du projet de développement. Conformément à IAS 23, les frais de financement qui sont directement imputables à la construction ou l'acquisition d'un immeuble de placement sont activés sur la période précédant la mise en état de l'immeuble en vue de sa location.

L'activation des frais de financement en tant qu'élément du prix coûtant d'un actif entrant en ligne de compte doit débuter à partir du moment où :

- des dépenses sont faites pour l'actif ;
- des frais de financement sont consentis ;
- des activités sont en cours pour préparer l'actif à son utilisation voulue.

Les activités qui sont nécessaires pour préparer l'actif à son usage voulu excèdent la simple construction physique de l'actif. Elles comprennent aussi les travaux techniques et administratifs avant le début de la construction proprement dite, par exemple les activités ayant trait à l'obtention des autorisations.

Ces activités ne comprennent toutefois pas le maintien d'un actif si aucune production ou aucun développement modifiant la situation de l'actif n'ont lieu :

- les frais de financement qui sont faits notamment alors que les terrains sont préparés en vue de leur utilisation sont activés pendant la période au cours de laquelle les activités s'y rapportant ont lieu ;
- d'autre part, les frais de financement qui sont faits au cours de la période où le terrain est conservé à des fins de construction sans qu'aucune activité de développement n'ait lieu, n'entrent pas en ligne de compte pour l'activation.

L'activation des frais de financement est suspendue durant les longues périodes au cours desquelles le développement actif est suspendu. L'activation n'est pas suspendue pendant une période où des travaux techniques et administratifs d'envergure sont exécutés. L'activation n'est pas interrompue non plus lorsqu'un report provisoire constitue une partie nécessaire du processus destiné à préparer un actif pour son usage voulu ou sa vente.

Au terme de chaque trimestre, ces développements de projets sont soumis à un test de moins-value particulière (voir 7). *Moins-values particulières* à la page 185).

Les bénéfices réalisés/pertes sur la vente sont inclus dans le compte de résultat dans la rubrique IX. *Résultat sur la vente d'immeubles de placement*. Le résultat réalisé est déterminé conformément à IAS 40 et correspond à la différence entre le prix de vente et la juste valeur établie lors de la dernière valorisation.

5. Autres immobilisations corporelles

Généralités

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur prix coûtant moins les amortissements et moins-values accumulés. Le prix coûtant comprend tous les frais directement attribuables et la partie pertinente des frais indirects qui ont été encourus pour préparer l'actif en vue de son emploi.

Les futures dépenses pour les réparations sont immédiatement comptabilisées dans le résultat, à moins qu'elles n'accroissent les futurs bénéfices économiques de l'actif.

La méthode d'amortissement linéaire est appliquée sur la durée d'utilisation estimée de l'actif. La durée d'utilisation et la méthode d'amortissement sont revues au moins une fois par an au terme de chaque exercice. Les immobilisations corporelles sont amorties suivant les pourcentages d'amortissement suivants :

- installations, machines et outillage : 10-33 % ;
- matériel roulant : 10-33 % ;
- matériel et mobilier de bureau : 10-33 % ;
- ordinateurs : 10-33 % ;
- installation de projection : 20 % ;
- autres immobilisations corporelles : 10-20 %.

Panneau solaire

Ceux-ci sont valorisés sur la base du modèle de revalorisation conformément à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'escompte des produits futurs.

La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à trente ans, sans tenir compte de valeur résiduelle.

La plus-value lors du démarrage d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des capitaux propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en deçà du coût initial moins les amortissements cumulés. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

6. Contrat de bail

WDP en tant que preneur

Un contrat de bail est comptabilisé comme un bail financier s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages liés à la propriété. Toutes les autres formes de baux sont considérées comme des baux opérationnels.

Au début de la période de bail, les baux financiers sont repris en tant qu'actifs et passifs dans le bilan à la juste valeur de l'actif loué ou, si elle est inférieure, à la valeur au comptant des loyers minimaux. Les loyers minimaux sont repris partiellement comme frais de financement et partiellement comme amortissement de l'obligation en cours de manière à ce que cela résulte en un intérêt périodique constant sur le solde restant de l'obligation. Les charges financières sont directement imputées à charge du résultat. Les loyers conditionnels sont traités comme charges dans les périodes où ils sont exécutés.

Les loyers sur base de baux opérationnels sont repris comme charge sur une base proportionnelle au temps pendant la période du bail, à moins qu'un autre mode systématique d'attribution ne soit plus représentatif pour le modèle temporel des avantages dont l'utilisateur jouit. Les avantages à recevoir ou reçus comme incitation pour conclure un contrat de bail opérationnel sont également répartis sur une base proportionnelle au temps sur la durée du bail.

WDP en tant que bailleur

Si un contrat de bail répond aux conditions d'un bail financier (suivant la norme IAS 17), WDP reconnaîtra, en tant que bailleur, le contrat de bail dès le début dans le bilan comme une créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de bail. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable du bien loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel détenu par WDP) au début du contrat de bail sera reconnue dans le compte de résultat de cette période. Chaque paiement périodique effectué par le preneur sera partiellement reconnu par WDP comme un remboursement de capital et partiellement comme un produit financier, sur la base d'un rendement périodique constant pour WDP.

Le droit résiduel détenu par WDP sera reconnu à sa juste valeur à chaque date du bilan. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra au terme du contrat de bail à la valeur de marché du droit de propriété complet. Ces augmentations seront reconnues sous la rubrique *Variations de la juste valeur des immeubles de placement* dans le compte de résultat.

7. Moins-values particulières

À la date du bilan, on vérifie pour les actifs corporels et incorporels du groupe s'il existe une indication que la valeur comptable d'un actif est plus élevée que la valeur réalisable.
Si pareilles indications sont présentes, la valeur réalisable de l'actif doit être évaluée. Le goodwill est soumis chaque année à un test de moins-value particulière, peu importe s'il existe une indication.

Une moins-value particulière est comptabilisée lorsque la valeur comptable d'un actif, ou l'unité génératrice de trésorerie à laquelle l'actif appartient, est plus élevée que la valeur réalisable.

La valeur réalisable est la valeur la plus élevée entre la valeur intrinsèque et la juste valeur moins les frais de vente. La valeur intrinsèque est la valeur actualisée des futurs flux de trésorerie prévus de l'utilisation poursuivie d'un actif et de son aliénation au terme de sa durée d'utilisation sur la base d'un taux d'escompte qui considère les valorisations de marché actuelles pour la valeur temporelle de l'argent et les risques qui sont inhérents à l'actif. La juste valeur moins les frais de vente est le montant pouvant être obtenu de la vente d'un actif dans le cadre d'une transaction objective d'affaire entre des parties indépendantes bien informées entre lesquelles il existe un accord de volonté, après déduction des frais d'aliénation.

Pour un actif qui ne génère pas en soi d'importants flux de trésorerie, la valeur réalisable est déterminée par l'unité génératrice de trésorerie à laquelle l'actif appartient.

En ce qui concerne les développements de projet, la valeur réalisable est déterminée chaque trimestre par les experts immobiliers.

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est plus élevée que la valeur réalisable, le surplus est immédiatement repris dans le compte de résultat comme une moins-value particulière.

Les moins-values particulières comptabilisées au cours des exercices précédents sont retirées si une augmentation ultérieure de la valeur réalisable peut être liée de manière objective à une circonstance ou un événement qui a eu lieu après que la moins-value particulière a été comptabilisée. Les moins-values particulières sur le goodwill ne sont pas comptabilisées.

8. Instruments financiers

Immobilisations financières

Tous les actifs financiers sont portés au bilan ou sortis de celui-ci à la date de transaction lorsque l'achat ou la vente d'un actif financier s'effectue dans le cadre d'un contrat dont les conditions prescrivent la livraison de l'actif dans le délai prescrit sur le marché concerné ou convenu, et sont valorisés à la juste valeur augmentée des frais de transaction, à l'exception des actifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes, initialement valorisés à la juste valeur.

Les actifs financiers sont classés dans l'une des catégories prévues par IAS 39 *Instruments financiers : la comptabilisation et la valorisation* selon l'objectif auquel les actifs financiers ont été affectés et sont déterminés lors de leur comptabilisation initiale. Cette classification détermine la valorisation des actifs financiers pour les bilans futurs : prix coûtant amorti ou juste valeur.

Actifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP)

Les actifs financiers sont classés comme étant à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP) lorsqu'ils sont détenus à des fins commerciales. Les actifs financiers à JVMPP sont valorisés à la juste valeur, raison pour laquelle les produits et charges en découlant sont comptabilisés dans le résultat. Un actif financier est repris sous cette catégorie lorsqu'il a été acquis essentiellement en vue d'une revente à court terme. Les dérivés font également partie de la catégorie à JVMPP, à moins qu'ils ne soient considérés comme couverture et qu'ils soient effectifs.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les titres donnant lieu à des paiements fixes ou déterminables, à une date fixe, sur un marché actif que le groupe a la ferme intention et est en mesure de détenir jusqu'à leur échéance sont classés comme placements détenus jusqu'à leur échéance. Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont valorisés au prix coûtant amorti sur la base de la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes éventuelles sur les moins-values particulières, avec les produits repris selon le taux d'intérêt effectif.

Prêts et créances

Les prêts et créances sont des instruments financiers non dérivés donnant lieu à des paiements à une date fixe ou déterminable et qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Appartiennent à la catégorie des prêts et créances du groupe : la trésorerie et certains équivalents de trésorerie, les créances commerciales et les prêts, à l'exception des excédents de fonds de pension. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme extrêmement liquides qui peuvent immédiatement être convertis en un montant connu d'espèces, et qui ont une durée originale de maximum trois mois et qui ne comportent aucun risque substantiel de modification de valeur. Les prêts et créances sont valorisés au prix coûtant amorti sur la base de la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des créances à court terme.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont classés comme passifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP) ou comme passifs financiers au prix coûtant amorti.

Passifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP)

Les passifs financiers sont classés comme étant à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP) lorsqu'ils sont détenus à des fins commerciales. Les passifs financiers à JVMPP sont valorisés à la juste valeur, raison pour laquelle les produits et charges en découlant sont comptabilisés dans

le résultat. Un passif financier est repris sous cette catégorie s'il a été acquis essentiellement en vue d'une revente à court terme. Les dérivés font également partie de la catégorie à JVMPP, à moins qu'ils ne soient considérés comme couverture et qu'ils soient effectifs.

Passifs financiers au prix coûtant amorti

Les passifs financiers au prix coûtant amorti, en ce compris les créances sont initialement valorisés à la juste valeur, après déduction des frais de transaction. Après leur comptabilisation initiale, ils sont valorisés au prix coûtant amorti. Les passifs financiers du groupe valorisés au prix coûtant amorti comprennent les dettes financières non courantes, les autres passifs non courants, les dettes financières courantes, les dettes commerciales et les dividendes à payer dans les autres passifs courants.

Engagements financiers et instruments de capitaux propres

Les engagements financiers et les instruments de capitaux propres émis par le groupe sont classés en fonction de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un engagement financier et d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend l'intérêt restant dans l'actif du groupe, après déduction de toutes les obligations. Les méthodes comptables se rapportant à des engagements financiers spécifiques et des instruments de capitaux propres sont décrites ci-dessous.

Prêts bancaires

Les prêts bancaires et les dépassements de crédit productifs d'intérêts sont initialement valorisés à la juste valeur, déduction faite des frais de transaction, et sont ensuite valorisés suivant le prix coûtant amorti calculé sur la base de la méthode du taux d'intérêt effectif. Toute différence entre les recettes (après les frais de transaction) et le règlement ou le remboursement d'un emprunt est comptabilisée sur la durée de l'emprunt et ce conformément aux méthodes comptables se rapportant aux frais de financement qui sont appliquées par le groupe (voir ci-dessus).

Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont valorisées initialement à la juste valeur et sont ensuite valorisées suivant le prix coûtant amorti calculé sur la base de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission directement attribuables).

Dérivés

Le groupe utilise des dérivés afin de limiter les risques relatifs à des taux d'intérêt défavorables qui résultent des activités opérationnelles, financières et de placement dans le cadre de son activité. Le groupe n'utilise pas ces instruments à des fins spéculatives, ne conserve pas de dérivés et n'émet pas de dérivés à des fins commerciales (trading).

Les dérivés sont valorisés à la juste valeur conformément à la norme IAS 39. Les dérivés qui sont actuellement utilisés par WDP ne sont pas qualifiés comme transactions de couverture. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

9. Actifs détenus en vue de la vente

Les immobilisations et les groupes d'actifs qui sont aliénés sont classés comme *Actifs détenus en vue de la vente* si leur valeur comptable sera principalement réalisée dans le cadre d'une transaction de vente et non par l'utilisation poursuivie de ceux-ci. Cette condition est uniquement remplie lorsque la vente est très probable et que l'actif (ou le groupe d'actifs qui est aliéné) est immédiatement disponible pour la vente dans son état actuel. La direction doit s'être engagée dans un projet de vente de l'actif (ou du groupe d'actifs qui est aliéné), qui, selon les attentes, entre en ligne de compte pour la comptabilisation en tant que vente accomplie dans un délai d'un an après la date de la classification.

Une immobilisation (ou un groupe d'actifs qui est aliéné) classée comme conservée pour la vente est comptabilisée à la valeur la plus basse entre sa valeur comptable et sa juste valeur moins les frais de vente.

Un immeuble de placement destiné à la vente est valorisé de la même manière que les autres immeubles de placement (à la juste valeur). Ces immeubles de placement sont présentés séparément dans le bilan.

10. Provisions

Une provision est comptabilisée lorsque :

- le groupe a une obligation – susceptible d'être invoquée juridiquement ou de fait – existante suite à un événement passé ;
- il est probable qu'un débit de moyens sera requis pour liquider l'obligation ; et
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant repris à titre de provision est la meilleure estimation à la date du bilan des dépenses nécessaires pour satisfaire à l'obligation existante, escomptée éventuellement si la valeur temporelle de l'argent entre en ligne de compte.

11. Récompenses du personnel

La société possède un certain nombre de régimes à cotisations définies.

Un régime de cotisations définies est un plan de retraite en vertu duquel la société verse des cotisations fixes. La société n'a aucune obligation susceptible d'être invoquée juridiquement ou de fait de verser des cotisations supplémentaires si le fonds ne devait pas disposer d'actifs suffisants pour payer les pensions de tous les travailleurs eu égard aux services qu'ils ont rendus au cours de la présente période de service ou au cours des périodes de service précédentes. Les cotisations sont comptabilisées comme charges lorsqu'elles sont dues, et sont alors comptabilisées dans les coûts de personnel.

Pour le personnel qui possède un contrat de service fixe, les rémunérations, les primes supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et de rupture de contrat sont comptabilisées dans le compte de profits et pertes dans la période à laquelle elles se rapportent.

12. Revenus

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de bail opérationnels et les produits qui s'y rapportent directement, comme les indemnités de rupture anticipée de bail.

Les produits sont valorisés à la juste valeur de l'indemnité qui est perçue ou sur laquelle un droit a été obtenu. Les produits sont uniquement comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques reviendront à l'entité et qu'ils peuvent être déterminés avec une certitude suffisante.

Les revenus locatifs, les loyers opérationnels perçus et les autres revenus et frais sont comptabilisés dans le compte de résultat dans les périodes auxquelles ils se rapportent.

Les indemnités de rupture anticipée de contrats de bail sont immédiatement comptabilisées dans le résultat de l'exercice.

13. Charges

Les frais liés à la location concernent les moins-values et les reprises sur provisions à inscrire dans les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée et le loyer à payer pour les actifs loués (notamment les redevances de concession).

Les charges locatives et les impôts sur les bâtiments loués et la récupération de ces charges concernent des frais qui suivant la loi ou les usages sont à charge du preneur. Le propriétaire imputera ou non ces frais au preneur conformément aux accords contractuels conclus avec le preneur.

Les autres revenus et dépenses liés à la location comprennent l'imputation des commissions de gestion aux preneurs, ainsi que les autres revenus qui ne tombent pas sous les revenus locatifs (dont les revenus provenant de l'énergie solaire).

Les frais généraux sont des frais qui sont liés à la gestion et au fonctionnement général de WDP. Il s'agit notamment de frais généraux administratifs, de frais de personnel liés à la gestion générale, d'amortissements d'actifs utilisés pour la gestion générale.

Les frais liés aux travaux exécutés dans les bâtiments sont comptabilisés de différentes manières, selon le type de travaux :

- travaux d'entretien et de réparation : les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés comme frais courants de la période comptable à la rubrique Charges immobilières, étant donné que ces frais n'accroissent pas les avantages économiques futurs attendus du bâtiment et n'apportent pas de fonctionnalité supplémentaire ou n'améliorent pas le niveau de confort à l'intérieur du bâtiment ;
- travaux d'amélioration et de rénovation : il s'agit de travaux exécutés de façon occasionnelle dans le but d'ajouter des fonctionnalités au bâtiment et qui accroissent considérablement les avantages économiques futurs attendus. Les coûts de ces travaux (matériaux, honoraires d'entrepreneurs, études techniques, coûts internes, honoraires d'architectes et intérêts payés pendant la période de construction) sont capitalisés. Exemples : installation d'un nouveau système de climatisation, remplacement de toiture, rénovation importante de la totalité ou d'une partie du bâtiment. Les chantiers de construction pour lesquels des coûts sont capitalisés sont préalablement identifiés selon les critères mentionnés ci-dessus.

14. Impôts sur le résultat

Le statut de la SIR prévoit un statut fiscal transparent attendu qu'elle est uniquement assujettie aux impôts sur des éléments spécifiques du résultat comme, par exemple, sur les dépenses rejetées et les avantages anormaux et bénévoles. Aucun impôt de société n'est payé sur le bénéfice qui provient des locations et les plus-values réalisées.

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts dus et imputables sur l'intervalle de relevé en cours et les précédents intervalles de relevé, les impôts différés ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée dans le compte de résultat à moins qu'elle ne se rapporte à des éléments qui sont immédiatement comptabilisés dans les capitaux propres. Dans ce dernier cas, l'impôt est également comptabilisé à charge des capitaux propres.

Pour le calcul des impôts sur le gain fiscal de l'exercice, les taux d'imposition en vigueur à la date du bilan sont utilisés.

L'exit tax – l'impôt sur la plus-value suite à la fusion d'une SIR avec une société qui n'est pas une SIR – est déduite de la plus-value de revalorisation fixée en cas de fusion et est comptabilisée comme un passif.

En général, les obligations fiscales reportées (créances fiscales) sont comptabilisées pour toutes les différences temporaires (imputables) imposables. Ces créances et obligations ne sont pas comptabilisées si les différences temporaires découlent de la première comptabilisation du goodwill ou de la première comptabilisation (autrement que dans un regroupement d'entreprises) d'autres actifs ou obligations. Les créances fiscales reportées sont comptabilisées pour autant qu'il soit probable qu'un bénéfice fiscal sera disponible qui permettra de régulariser la différence temporaire imputable. Les créances fiscales reportées sont réduites lorsqu'il n'est plus probable que l'avantage fiscal s'y rapportant sera réalisé.

IV. Valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation

Valorisations significatives lors de l'établissement des états financiers

- Déterminent s'il y a contrôle, contrôle conjoint ou influence significative sur les placements (voir annexe *III*. *Règles d'évaluation* à la page 180).
- Déterminent lors de la prise de contrôle d'une entité qui détient des immeubles de placement si cette acquisition est considérée comme un regroupement d'entreprises. En 2017, les transactions respectives ont été comptabilisées en tant qu'achat direct d'actifs (même dans le cas de l'acquisition d'actions de sociétés immobilières) et l'IFRS 3 *Regroupement d'entreprises* ne s'applique pas (voir annexe *VII*. *Données concernant les filiales* à la page 195).
- Déterminent si des instruments financiers dérivés peuvent être qualifiés de hedge accounting. Le groupe n'a pas d'instruments de couverture qualifiés de la sorte et donc les évolutions de la fair value des instruments de couverture sont comptabilisées via le compte de résultat (voir annexe *XIV*. *Instruments financiers* à la page 211).

Détermination de la fair value des placements immobiliers

La juste valeur (fair value) des placements immobiliers est déterminée par des experts immobiliers indépendants conformément à la réglementation sur les SIR (voir annexe XII. *Immeubles de placement* à la page 201).

Hypothèses adoptées pour la détermination de la juste valeur des panneaux solaires

WDP a réalisé un important investissement dans l'énergie solaire. Après la comptabilisation initiale, les panneaux solaires (PV) installés sur les toits sont évalués selon le modèle de revalorisation de la norme IAS 16 et comptabilisés à l'actif sous la rubrique Autres immobilisations corporelles. Cette revalorisation est directement comptabilisée en capitaux propres. Il n'y a pas de bonnes pratiques en matière de méthode d'évaluation de cette catégorie d'actifs. La juste valeur des installations PV est calculée à l'aide du modèle de valorisation sur la base des futurs flux de trésorerie (voir annexe *XIII*. *Autres immobilisations corporelles* à la page 207)

Valorisation de l'immeuble à Anvers, Vrieskaai 59 basée sur l'hypothèse d'une prolongation de la durée de concession

La Société était impliquée dans un litige avec la société du port Havenbedrijf Antwerpen concer-

nant la durée de la concession relative au site à Anvers, Vrieskaai 59. Entretemps, elle a conclu une transaction avec la société du port Havenbedrijf Antwerpen et le futur concessionnaire Wijngaardnatie, et sa filiale Antwerp Stevedoring (ASI) (concessionnaire depuis le 1er janvier 2018) pour résoudre ce litige à l'amiable, sans perte de loyer et sans dédommagement pour la résiliation anticipée du bail. En application de cette transaction, la Société a procédé à une démolition partielle des bâtiments existants et a transféré son droit de propriété sur les autres bâtiments à ASI. Ceci clôture ce litige, qui est intégré aux résultats de WDP au 31 décembre 2017.

v. Informations segmentées – Résultat opérationnel

en euros (x 1 000)		31 DÉC. 17					
		Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie[3]
I.	Revenus locatifs[1]	65 687	73 770	6 203	0	145 661	4 325
III.	Charges relatives à la location	-789	-270	-227	0	-1 286	0
	Résultat locatif, moins les charges liées à la location	**64 899**	**73 500**	**5 976**	**0**	**144 375**	**4 325**
IV.	Récupération des charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6 855	1 260	1 124	0	9 239	278
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7 663	-2 837	-1 134	0	-11 635	-370
VIII.	Autres revenus et dépenses liés à la location[2]	9 372	2 994	147	0	12 513	1 276
	Résultat immobilier	**73 462**	**74 918**	**6 113**	**0**	**154 493**	**5 510**
IX.	Frais techniques	-1 763	-1 371	-211	0	-3 345	-241
X.	Frais commerciaux	-616	49	-116	0	-683	-27
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 252	313	8	0	-930	-10
	Charges immobilières	**-3 631**	**-1 008**	**-319**	**0**	**-4 959**	**-278**
	Résultat d'exploitation des immeubles	**69 831**	**73 909**	**5 794**	**0**	**149 534**	**5 232**
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	-6 695	-6 695	-953
XV.	Autres produits/charges opérationnels (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-3 180	-725	0	0	-3 904	-319
	Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	**66 651**	**73 185**	**5 794**	**-6 695**	**138 935**	**3 960**
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	284	645	0	0	929	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29 750	60 682	4 331	0	94 763	8 529
Résultat d'exploitation		**96 685**	**134 512**	**10 125**	**-6 695**	**234 627**	**12 489**

La base de segmentation choisie en vue du reporting au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe. L'activité de WDP est scindée en cinq régions.

Cette base de segmentation est importante pour WDP, étant donné que la nature de l'activité, la clientèle, etc. présentent des caractéristiques économiques comparables à l'intérieur de ces segments. Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et plusieurs indicateurs clés de performance (tels que revenus locatifs et taux d'occupation) sont ainsi suivis.

Il n'est pas jugé pertinent par WDP d'appliquer une deuxième clé de segmentation, étant donné que l'activité se concentre principalement sur la location de sites logistiques.

			31 DÉC. 16							
	Luxembourg[3]	Autres joint ventures[3]	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie[3]	Luxembourg[3]	Autres joint ventures[3]
	920	0	61 265	67 486	5 010	0	133 761	2 215	0	0
	-57	0	-803	-1 311	62	0	-2 051	0	0	0
	863	0	60 462	66 175	5 072	0	131 710	2 215	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-9	0	5 880	814	925	0	7 620	100	0	0
	0	0	0	0	-157	0	-157	0	0	0
	6	0	-6 500	-2 361	-1 018	0	-9 878	-211	0	0
	14	0	9 469	764	135	0	10 367	1 429	0	0
	875	0	69 312	65 392	4 957	0	139 661	3 532	0	0
	-9	6	-1 825	-832	-100	0	-2 757	-323	0	0
	-4	21	-209	-192	-64	0	-466	-27	0	0
	0	0	-998	170	7	0	-821	-20	0	0
	-14	27	-3 033	-854	-157	0	-4 044	-370	0	0
	861	27	66 279	64 538	4 800	0	135 617	3 162	0	0
	-123	10	0	0	0	-5 376	-5 376	-683	0	-36
	0	0	-2 918	-148	0	0	-3 066	-441	0	0
	738	37	63 361	64 390	4 800	-5 376	127 176	2 038	0	-36
	0	0	-41	0	0	0	-41	152	0	0
	-490	0	11 664	19 479	2 903	0	34 046	-1 997	0	0
	248	37	74 984	83 869	7 703	-5 376	161 180	193	0	-36

1 Dans le portefeuille WDP, le risque maximum lié aux locataires s'élève à moins de 10 % et le risque maximum par site est inférieur à 5 %. Voir aussi *8.1. Rapport immobilier - Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé* à la page 121.

2 Les produits de l'énergie solaire s'élevaient à 11,607 millions d'euros en 2017 et à 9,655 millions d'euros en 2016. Les produits ont été réalisés en Belgique (8,024 millions d'euros en 2017 et 7,933 millions d'euros en 2016), aux Pays-Bas (2,307 millions d'euros en 2017 et 0,446 million d'euros en 2016) et en Roumanie (1,276 millions d'euros en 2017 et 1,277 millions d'euros en 2016). Ils font partie de la rubrique VIII. *Autres recettes et dépenses relatives à la location*.

3 Les joint ventures sont traitées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à l'IFRS 11 *Partenariats*. Le tableau indique le résultat opérationnel (avant les frais généraux et selon la participation détenue par WDP dans ces entités) et le réconcilie ensuite avec la participation dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence IFRS.

VI. Informations segmentées - Actifs[1]

	31 DÉC. 17						
	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie	Luxembourg	Autres joint ventures
en euros (x 1 000)							
Immeubles de placement	**1 000 694**	**1 282 310**	**121 022**	**2 404 027**	**134 772**	**12 324**	**8 767**
Bâtiments existants	975 344	1 150 470	120 498	2 246 312	75 668	11 798	0
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	7 940	70 881	0	78 821	34 389	526	7 815
Réserves foncières	17 410	60 960	524	78 893	24 715	0	952
Actifs détenus en vue de la vente	**7 525**	**0**	**0**	**7 525**	**0**	**0**	**0**
Autres immobilisations corporelles	**66 566**	**29 366**	**-56**	**95 876**	**8 885**	**0**	**0**
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	1 876	257	-56	2 077	279	0	0
Autres : panneaux solaires	64 690	29 109	0	93 799	8 606	0	0

	31 DÉC. 16						
	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie	Luxembourg	Autres joint ventures
en euros (x 1 000)							
Immeubles de placement	**938 356**	**1 010 231**	**88 136**	**2 036 723**	**70 151**	**0**	**1 256**
Bâtiments existants	893 026	969 635	87 607	1 950 268	43 225	0	0
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	30 862	21 220	0	52 083	8 404	0	1 256
Réserves foncières	14 468	19 376	528	34 372	18 522	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	**1 367**	**0**	**0**	**1 367**	**465**	**0**	**0**
Autres immobilisations corporelles	**68 975**	**17 243**	**0**	**86 218**	**8 763**	**0**	**0**
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	676	187	0	863	254	0	0
Autres : panneaux solaires	68 299	17 056	0	85 355	8 509	0	0

1 Y compris les développements de projets conformes à la norme IAS 40.

VII. Données concernant les filiales

Partie du capital	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Entreprises intégralement reprises dans la consolidation		
Dénomination et adresse complète du siège		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - France	100 %	100 %
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas	100 %	100 %
avec participation dans WDP Development NL NV - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas[1]	100 %	100 %
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique[2]	100 %	100 %
Suncop I NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique[3,7]	100 %	100 %
Suncop 2 BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique[3,7]	100 %	100 %
MLB NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique[4,7]	100 %	100 %
The Bridge Logistics III NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique[5,7]	100 %	100 %
Colfridis Real Estate BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique[7,8]	100 %	100 %
joint ventures		
WDP Development RO SRL - Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 - Bucarest - Roumanie	51 %	51 %
I Love Hungaria SA - Mechelsesteenweg 61, Bus 401 - 2018 Antwerpen (Anvers) - Belgique[6]	50 %	50 %
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - Belgique[9]	50 %	
WDP Luxembourg SA - Parc Logistique Eurohub Sud - 3434 Dudelange - Luxembourg[10]	55 %	

1 WDP Development NL NV a été créée en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland NV.

2 Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions d'Eurologistik 1 Freehold, qui détient les droits sur un site logistique existant à Vilvorde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

3 Fin mai 2015, WDP a acquis 100 % des actions des sociétés Suncop I NV et Suncop 2 BVBA en vue d'acquérir deux installations photovoltaïques situées sur le toit du site MLB à Bornem. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec ses filiales Suncop I NV et Suncop 2 BVBA, détenues à 100 %.

4 Le 31 mars 2015, WDP a acquis 100 % des actions de la société MLB NV, laquelle détenait les droits sur le site homonyme de Bornem. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec sa filiale MLB NV, détenue à 100 %.

5 Début juin 2015, WDP a acquis 100 % des actions de la société The Bridge Logistics III NV, laquelle détenait les droits sur le site de Willebroek, 32 Victor Dumonlaan. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec sa filiale The Bridge Logistics III NV, détenue à 100 %.

6 Il s'agit d'une joint venture constituée en mai 2015 entre WDP SCA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue de la reconversion du bâtiment Hungaria à Leuven.

7 Lors de l'acquisition de ces sites, hormis les immeubles de placement et/ou les panneaux solaires, aucun autre actif ou passif n'a été acquis, à l'exception de deux financements externes dans Suncop NV et Suncop 2 BVBA, respectivement, pour un montant total de 5,3 millions d'euros.

8 Le 30 septembre 2016, WDP a acquis 100 % des actions de la société Colfridis Real Estate BVBA, détentrice des droits sur trois sites d'une superficie totale de 35 000m² dans le parc industriel de Londerzeel. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 6 octobre 2017, WDP a fusionné avec sa filiale à 100 % Colfridis Real Estate BVBA.

9 Il s'agit d'une joint venture constituée en avril 2017 entre WDP SCA et le développeur de projets Thys Bouwprojecten pour assurer le développement du site de Westerlo, Nijverheidsstraat 13.

10 Il s'agit d'une joint venture qui détient les droits sur le site Eurohub Sud, dont les pouvoirs publics luxembourgeois détiennent 45 % et dont WDP a acquis 55 % des actions le 13 octobre 2017 dans le but de poursuivre le développement du site. Lors de l'achat de cette entreprise, WDP a repris, outre les investissements immobiliers, un financement externe de 9,9 millions d'euros.

WDP Development RO SRL, I love Hungaria SA, BST-Logistics SA et WDP Luxembourg SA sont des joint ventures matérielles au sein du groupe, consolidées selon la méthode des mises en équivalence. Conformément au rapportage interne du groupe WDP, ces informations sont toujours données dans la proportion qu'elles représentent. Le Chief Operating Decision Maker prend les décisions de gestion sur la base des informations fournies sous cette forme. Il n'y a pas d'écart à réconcilier entre la valeur reprise au bilan selon la méthode des mises en équivalence et la partie proportionnelle des capitaux propres de ces joint ventures, ni de dividendes versés par ces joint ventures, ni aucune limite aux transferts de liquidités vers d'autres sociétés du groupe.

À partir de janvier 2018, le rapport de participation entre les deux actionnaires WDP/ Jeroen Biermans passe de 51/49 à 80/20. En raison de cette coopération entre les actionnaires et des participations qui s'y rapportent, WDP consolide intégralement cette activité dans ses comptes IFRS dès le 1er janvier 2018, alors que, jusqu'à présent, elle était comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence.

Dans l'information par segments, WDP Development RO en WDP Luxemburg sont présentées à part, étant donné la répartition géographique. BST Logistics SA et I Love Hungaria SA sont présentées ensemble.

Conformément à la norme IFRS 12, l'information financière de la joint venture matérielle WDP Development RO SRL est présentée intégralement (100 %).

Informations financières résumées (conformément à IFRS 12)

Bilan

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17
Immobilisations	**282 999**
Immeubles de placement	264 259
Panneau solaire	16 874
Autres actifs non courants	1 866
Actifs courants	**12 664**
Obligations	**245 411**
Dettes financières non courantes à des sociétés du Groupe WDP.*	85 000
Dettes financières non courantes à des institutions de crédit	119 003
Dettes financières courantes à des institutions de crédit	19 021
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 145
Autres obligations	8 242

Compte de résultat

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17
Revenus locatifs	8 481
Résultat locatif net	**8 481**
Produits de l'énergie solaire	2 503
Résultat immobilier	**10 804**
Résultat d'exploitation des immeubles	**10 259**
Frais généraux de la société[1]	-1 868
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**7 765**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	16 723
Résultat d'exploitation	**24 488**
Charges financières[1]	-4 154
Produits financiers	1
Résultat avant impôts	**20 335**
Résultat net	**21 844**

1 Les rubriques « Frais généraux de la société » et « Résultat financier » contiennent le management fee et les intérêts affectés à la joint venture WDP Development RO en 2017 par l'entreprise du Groupe WDP. Cette recette est reconnue comme recette sous les rubriques « Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) » et « Résultat financier ». Voir également l'annexe « XXIV. Transactions entre entreprises liées ».

VIII. Aperçu des revenus futurs

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire) dont l'échéance est		
à un an au plus	161 492	142 935
à plus d'un an et à moins de cinq ans	431 914	377 544
à plus de cinq ans	530 658	504 186
Total	1 124 063	1 024 664

Ce tableau comprend un aperçu des revenus locatifs (y compris les produits de l'énergie solaire) conformément aux contrats de bail en cours. Ceux-ci sont basés sur les loyers indexés qui seront perçus jusqu'à la date d'échéance finale convenue dans les contrats de bail.

L'impact de l'indexation des loyers représente respectivement 0,6 % et 1,0 % pour les exercices 2016 et 2017.

Les revenus locatifs ont augmenté de 9,7 % par rapport à l'année passée. Cela résulte principalement de la forte croissance du portefeuille (voir aussi *6.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisations* à la page 46).

Contrat de bail type

Dans la majorité des cas, WDP conclut des contrats auxquels s'applique soit le régime de mise à disposition de locaux pour l'entreposage de biens qui est soumis à la TVA, soit le droit commun de la location.

Généralement, les loyers sont payés d'avance tous les mois (parfois trimestriellement). Ils sont indexés chaque année à la date anniversaire du contrat de bail.

Selon les dispositions contractuelles, les impôts et les taxes, précompte immobilier compris, la prime d'assurance et les frais communs sont imputés au locataire, qui est tenu de verser chaque mois une provision à cet effet en plus de son loyer. Un décompte des dépenses effectives lui est ensuite envoyé chaque année.

Afin de garantir le respect des obligations qui sont imposées au locataire en vertu du contrat, le locataire est tenu d'apporter une garantie locative qui revêt la plupart du temps la forme d'une garantie bancaire pour six mois.

Au début du contrat, les parties font appel à un expert indépendant chargé d'établir un état des lieux contradictoire. À l'expiration du contrat, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état décrit dans l'état des lieux établi au début du contrat sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi. Le locataire est responsable de la réparation des dommages constatés et de l'indisponibilité éventuelle de ces locaux pendant la réparation dudit dommage.

Il est interdit au locataire d'exercer des activités à risque dans le bien loué, sauf moyennant l'accord écrit préalable de WDP. Le cas échéant, WDP peut exiger que le locataire prenne certaines mesures de précaution. Si le locataire a exercé une activité à risque pendant la durée du contrat, il est tenu avant la fin du contrat, de faire procéder à une étude informative du sol et au cas où une pollution du sol serait constatée, il sera responsable de toutes les éventuelles obligations d'assainissement et tous les dommages consécutifs.

Le locataire se charge lui-même d'obtenir son permis d'exploitation et d'environnement. Un refus ou le retrait de ses autorisations ne donne pas lieu à la résiliation ou à l'annulation du contrat.

Le locataire ne peut céder son contrat ou sous-louer les locaux loués par lui sans l'accord écrit préalable de WDP. En cas d'accord concernant la cession d'un contrat de bail, le locataire initial demeure solidairement responsable vis-à-vis de WDP.

Le locataire a l'obligation de faire enregistrer à ses frais le contrat.

IX. Résultat sur la vente d'immeubles de placement

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	15 352	5 024
Valeur comptable des immeubles vendus	-14 423	-5 065
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	**929**	**-41**

La plus-value réalisée en 2017 est principalement liée à la vente des sites d'Estaimpuis, Merchtem et Oud-Beijerland. La plus-value réalisée sur le site de Meer a également été actée étant donné que l'acte de vente s'est déroulé en janvier 2018.

X. Résultat financier

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Revenus financiers	**3 268**	**796**
Intérêts et dividendes perçus	248	599
Autres revenus financiers	3 020	198
Charges d'intérêt nettes	**-28 504**	**-30 532**
Charges d'intérêts sur emprunts	-15 891	-17 025
Intérêts intercalaires activés	1 859	682
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-12 892	-13 688
Autres charges d'intérêt	-1 580	-502
Autres charges financières	**-498**	**-548**
Frais bancaires et autres commissions	-30	-32
Autres charges financières	-467	-516
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	**16 470**	**1 787**
Résultat financier	**-9 264**	**-28 497**

Les commentaires du Résultat financier se trouvent au point *6.2. Commentaire sur le compte de résultat consolidé 2017 (schéma analytique)* à la *page 39.*

La politique en matière de risque pratiquée par WDP dans le cadre de sa politique financière est présentée au chapitre *1. Facteurs de risque* à la page 2. Les dérivés actuellement utilisés par WDP ne sont pas considérés comme des transactions de couverture. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

XI. Impôts

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Impôts des sociétés et exit tax	-445	-1 244
Précompte mobilier sur les dividendes devant être versés par les filiales	-565	-655
Total impôts	**-1 010**	**-1 899**

XII. Immeubles de placement[1]

Mouvements durant l'exercice

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17					
	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie	Grand-Duché de Luxembourg
Niveau selon IFRS	3	3	3		3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	938 356	1 010 231	88 136	2 036 722	70 151	0
Investissements	30 319	115 926	2 121	148 366	46 128	0
Nouvelles acquisitions	0	101 503	26 435	127 937	9 964	12 814
Acquisition d'immeubles de placement par le biais de transactions d'actions[2]	17 393	0	0	17 393	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-14 029	-6 032	0	-20 061	0	0
Aliénations	-1 095	0	0	-1 095	0	0
Variation de la juste valeur	29 750	60 683	4 331	94 763	8 529	-490
Variation latente sur les immeubles existants (+/-)	29 465	54 249	4 331	88 044	6 101	-453
Variation latente sur les immobilisations en cours (+/-)	285	6 433	0	6 719	2 428	-37
Juste valeur au terme de l'exercice	1 000 694	1 282 310	121 022	2 404 027	134 772	12 324
Valeur d'acquisition	906 034	1 199 508	114 324	2 219 866	143 228	12 814
Valeur assurée	794 494	853 798	99 488	1 747 781	126 721	12 121
Revenus locatifs en 2017	64 887	73 770	6 203	144 860	4 325	920

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 16					
	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie	Grand-Duché de Luxembourg
Niveau selon IFRS	3	3	3		3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	844 999	875 101	76 788	1 796 888	45 809	0
Investissements	48 539	39 009	8 445	95 992	20 619	0
Nouvelles acquisitions	16 761	76 641	0	93 402	6 572	0
Acquisition d'immeubles de placement par le biais de transactions d'actions[2]	22 065	0	0	22 065	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-3 546	0	0	-3 546	-465	0
Aliénations	-2 125	0	0	-2 125	-388	0
Variation de la juste valeur	11 663	19 480	2 903	34 046	-1 997	0
Variation latente sur les immeubles existants (+/-)	11 674	19 520	2 903	34 096	-1 992	0
Variation latente sur les immobilisations en cours (+/-)	-10	-40	0	-50	-5	0
Juste valeur au terme de l'exercice	938 356	1 010 231	88 136	2 036 722	70 151	0
Valeur d'acquisition	823 144	976 201	85 465	1 884 810	78 059	0
Valeur assurée	733 342	731 067	67 023	1 531 432	73 041	0
Revenus locatifs en 2016	61 180	67 486	5 040	133 705	2 215	0

1 Y compris les développements de projets conformes à la norme IAS 40.

2 La différence avec le montant indiqué dans l'aperçu du flux de trésorerie est due au fait que la reprise de la société impliquait également la reprise du fonds de roulement.

Les dépenses en capital ont trait aux investissements effectués dans le cadre des nouvelles acquisitions, des développements de projets et des investissements de la société au sein du portefeuille existant (pour de plus amples détails, voir *6.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisations* à la page 46).

Le portefeuille immobilier est valorisé à la juste valeur. La détermination de la juste valeur se fait à partir de données non observables. Il en résulte que les actifs dans les immeubles de placement entrent dans le niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur déterminée dans la norme IFRS. En 2017, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur. Pour information, le niveau 1 de la hiérarchie de la juste valeur prévoit que la valeur soit calculée sur la base des cours cotés (non modifiés) sur un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques, alors que le niveau 2 se fonde sur d'autres données que celles du niveau 1, lesquelles peuvent être directement ou indirectement dérivées des actifs ou passifs concernés.

Tous les actifs sont valorisés en fonction de leur niveau d'utilisation le plus élevé et le meilleur étant donné que dans aucun cas cette utilisation n'est inférieure au niveau le plus élevé et le meilleur.

En 2017, WDP a réalisé un volume d'investissements nets d'environ 350 millions d'euros (panneaux solaires compris et hors renforcement du capital de l'entité roumaine). au Benelux, en France et en Roumanie. Pour une description détaillée des acquisitions individuelles et des projets (préloués à 100 %) réalisés ou en cours de réalisation, voir *6.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisations* à la page 46.

Le tableau ci-dessous donne une comparaison entre le revenu locatif annuel pour ces bâtiments et les loyers effectivement perçus en 2017 (l'année de l'acquisition de ces bâtiments) depuis leur acquisition. En 2017, la décision a également été prise de céder les sites non stratégiques à Estaimpuis, Merchtem et Oud-Beijerland. En 2017, ces sites généraient des loyers d'un montant d'environ 720 000 euros.

Biens acquis

en euros (x 1 000)	Revenus locatifs annuels	Revenus locatifs effectifs en 2017
Zonhoven, Vogelsancklaan 250	1 500	450
Zwolle, Hessenpoort	77	71
De Lier, Joghem van der Houtweg	632	316
Breda, Prinsenhil 1-3	758	355
Den Haag, Westvlietweg 7-8	1 481	691
Utrecht, Ruimteweg 1-5	600	300
Bucarest (3) | Dragomiresti Vale DE115 Street, no.1 (Ilfov County)	312	186
Labastide-Saint-Pierre, Zac du Grand Sud	1 700	0
Dudelange, Parc Logisic Eurohub Sud	933	920
Total	7 993	3 289

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement s'expliquent par le renforcement du rendement de l'immobilier logistique et les plus-values latentes sur les développements de projets. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut se monte au 31 décembre 2017 à 7,1 %, soit un pourcentage stable par rapport à 7,5 % à la fin de 2016.

Méthodologie d'évaluation

L'estimation d'un site consiste dans la détermination de la valeur de ce site à une date donnée, c'est-à-dire du prix auquel le site pourra probablement être négocié entre des acquéreurs et des vendeurs bien informés et consentants, sans qu'il n'y ait à tenir compte d'une quelconque convention particulière entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement si cette valeur correspond au prix total à payer par l'acquéreur, majoré d'éventuels droits d'enregistrement ou de TVA lorsqu'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA. La juste valeur, au sens du référentiel IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement une part appropriée des droits d'enregistrement et/ou de la TVA. Pour le calcul de la variation de la juste valeur, les droits d'enregistrement théoriques locaux sont déduits de la valeur d'investissement. Pour chaque pays, ces droits sont en moyenne les suivants : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 6,1 %, France : 5,1 % et Roumanie : 1,5 %.

Intrants non observables dans la détermination de la juste valeur

Niveau selon IFRS	Classification selon la répartition géographique	Juste valeur 31 DÉC. 17 en euros (x 1 000)	Méthode d'évaluation	Intrants 31 DÉC. 17	Fourchette (min./max.) (moyenne pondérée) 31 DÉC. 17
3	Belgique	1 016 987	Taux d'escompte	– VLE (euro/m²)[1]	8-91 euros/m² (40 euros/m²)
				– Taux d'escompte	5,3 %-8,5 % (6,1 %)
				– Rendement exigé	5,7 %-9,1 % (7,0 %)
			Capitalisation revenus	– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	6 mois-18,9 ans (4,6 ans)
				– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1 an-29 ans (7,3 ans)
				– Taux d'occupation	48,5 %-100 % (95,4 %)
				– Inflation	1,25 %-1,25 % (1,25 %)
3	Pays-Bas	1 282 310	Capitalisation revenus	– VLE (euro/m²)1	29-120 euros/m² (46 euros/m²)
				– Rendement exigé	4,8 %-9,4 % (5,8 %)
				– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	6 mois-17,5 ans (6,6 ans)
				– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	6 mois-17,5 ans (7,2 ans)
				– Taux d'occupation	62 %-100 % (98,7 %)
				– Inflation	1,9 %-1,9 % (1,9 %)
3	France	121 022	Capitalisation revenus	– VLE (euro/m²)1	30-55 euros/m² (39 euros/m²)
				– Rendement exigé	5,8 %-9 % (6,6 %)
				– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	4 mois-12 ans (3,7 ans)
				– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	4 mois-12 ans (6,6 ans)
				– Taux d'occupation	0 %-100 % (94,2 %)
3	Roumanie	134 772	Capitalisation revenus	– VLE (euro/m²)1	33-51 euros/m² (46 euros/m²)
				– Rendement exigé	7,8 %-9 % (7,9 %)
				– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	3 an-12 ans (7,9 ans)
			Rendement exigé	– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	4 an-21,7 ans (11,3 ans)
				– Taux d'occupation	100 %-100 % (100 %)
3	Grand-Duché de Luxembourg	12 324	Capitalisation revenus	– VLE (euro/m²)1	60-60 euros/m² (60 euros/m²)
				– Rendement exigé	6,5 %-6,5 % (6,5 %)
				– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1,9 an-1,9 an (1,9 ans)
			Rendement exigé	– Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1,9 an-1,9 an (1,9 ans)
				– Taux d'occupation	100 %-100 % (100 %)

1. Pour la VLE, il a été tenu compte uniquement des loyers des espaces disponibles. La fourchette importante (min./max.) s'explique par la diversité des types d'espaces de stockage (du stockage extérieur aux entrepôts réfrigérés).

Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur en fonction des modifications des intrants significatifs non observables utilisés dans la détermination de la juste valeur des objets classés au niveau 3 selon la hiérarchie IFRS juste valeur est (ceteris paribus) est la suivante :

Intrant significatif non observable	Impact sur la juste valeur en cas de :	
	Baisse	Hausse
VLE (en euros/m²)	Négatif	Positif
Taux d'escompte	Positif	Négatif
Rendement exigé	Positif	Négatif
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	Négatif	Positif
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	Négatif	Positif
Taux d'occupation (EPRA)	Négatif	Positif
Inflation	Négatif	Positif

En outre, une hausse (baisse) de la durée restante du contrat de bail entraîne généralement une baisse (hausse) du taux d'escompte (et du rendement exigé). Une hausse (baisse) du taux d'occupation peut entraîner une hausse (baisse) du taux d'escompte (et du rendement exigé).

En outre, la sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit (par une approche ceteris paribus) : une hausse (baisse) de 1 % des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) de la juste valeur du portefeuille d'environ 30 millions d'euros (ceteris paribus). Une hausse (baisse) du rendement exigé de 25 points de base entraîne une baisse (hausse) de la juste valeur du portefeuille d'environ 110 millions d'euros (ceteris paribus).

Processus d'évaluation

Le processus d'évaluation au sein de WDP adopte une approche centralisée dans laquelle la politique et les procédures relatives aux estimations de l'immobilier sont réalisées par le CEO et le CFO, après approbation par le comité d'audit. Par la même occasion, l'expert indépendant assigné aux différentes parties du portefeuille immobilier est désigné. Généralement, des contrats sont conclus pour une période renouvelable de trois ans avec exigence de double rotation comme visé dans la Loi SIR (voir *11.6. Document permanent - Expert immobilier* à la page 258). Les critères de sélection comprennent notamment la connaissance du marché local, la réputation, l'indépendance et l'assurance des standards professionnels les plus élevés. Les honoraires des experts immobiliers sont fixés pour la durée de leur mandat et ne sont pas liés à la valeur des biens estimés.

Dans chaque pays, nous avons recours à des experts indépendants, pour veiller à ce que les spécificités de chaque région géographique et donc le caractère paneuropéen et diversifié du portefeuille immobilier soient correctement rendus. Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre par des experts immobiliers indépendants. Les méthodes d'évaluation sont déterminées par les experts externes et fondées sur une approche multicritères. L'expert immobilier indépendant détermine la valeur de marché réelle sur la base d'un modèle discounted cash flow, une méthodologie de capitalisation des revenus et/ou en fonction de transactions commerciales comparables. En outre, les estimations obtenues de la sorte sont comparées avec le rendement initial et les points de comparaison disponibles via des transactions récentes

portant sur des biens comparables (dont ceux achetés par WDP cette même année). Le cycle d'évaluation sur l'exercice comprend une visite du site après laquelle un rapport d'estimation détaillé est établi pour chaque bien individuel ainsi que trois desktop reviews qui reflètent et intègrent les nouvelles données fournies par WDP relativement à la situation locative ainsi que les principales hypothèses liées aux intrants significatifs non observables.

Expert immobilier	Localisation	Juste valeur en euros (x 1 000)	Partie du portefeuille (en %)
Stadim	Belgique[1]	603 485	24 %
Jones Lang LaSalle	Belgique	413 502	16 %
Cushman & Wakefield	Pays-Bas	882 544	34 %
CBRE	Pays-Bas	399 766	16 %
BNP Paribas Real Estate	France	121 022	5 %
CBRE Romania	Roumanie	134 772	5 %
JLL Luxembourg	Grand-Duché de Luxembourg	12 324	0 %
Total		2 567 415	100 %

1 Y compris la part proportionnelle d'I Love Hungaria NV et de BST-Logistics NV dans le portefeuille.

Les experts immobiliers indépendants ont intégralement accès à toutes les données quantitatives et qualitatives liées au portefeuille immobilier. Le group controller assure le contact permanent avec les et l'information des experts immobiliers (tels que contrats de bail, informations liées au taux d'occupation, échéances, investissements, coûts d'entretien et de réparation, etc.). En outre, deux fois par an, les plans d'asset management sont discutés en détail pour chaque bien par le CEO, le country manager et les experts. À la réception des rapports d'estimation trimestriels, tous les écarts matériels (positifs et négatifs) en termes absolus et relatifs sont comparés par rapport aux quatre derniers trimestres et analysés par le group controller et le CFO. Sur cette base, le CEO, le CFO et les experts respectifs mènent une discussion approfondie visant à ce que toutes les données liées aux sites soient précisément et intégralement reflétées dans les estimations, une attention spéciale étant portée aux projets de développement immobiliers. Les experts immobiliers réalisent une estimation indépendante du profil du cash-flow futur et précisent le risque par une combinaison de plusieurs projections de cash-flows (par exemple hausse de loyers, vacance, incitants, investissements, etc.) et les rendements exigés ou les taux d'escompte appliqués. Ensuite, les estimations finales sont présentées au comité d'audit.

XIII. Autres immobilisations corporelles

Mouvements durant l'exercice

en euros (x 1 000)

	31 DÉC. 17			
	Panneau solaire	Autres[1]	Total IFRS	Roumanie
Niveau selon IFRS	**3**	**N/R**		**3**
Au terme de l'exercice précédent	**85 355**	**863**	**86 218**	**8 763**
Investissements	9 043	1 631	10 674	13
Nouvelles acquisitions	0	0	0	0
Acquisitions par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0
Aliénations	0	-14	-14	0
Variation de la juste valeur	-599	-403	-1 002	109
Plus-values	3 305	0	3 305	429
Amortissements et réduction de valeur	-3 904	-403	-4 307	-320
Au terme de l'exercice	**93 799**	**2 077**	**95 876**	**8 885**
Valeur d'acquisition	76 430	4 751	81 181	10 800

en euros (x 1 000)

	31 DÉC. 16			
	Panneau solaire	Autres[1]	Total IFRS	Roumanie
Niveau selon IFRS	**3**	**N/R**		**3**
Au terme de l'exercice précédent	**73 812**	**896**	**74 708**	**12 435**
Investissements	11 432	281	11 713	55
Nouvelles acquisitions	0	0	0	0
Acquisitions par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0
Aliénations	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	111	-314	-203	-3 727
Plus-values	3 177	0	3 177	-3 299
Amortissements et réduction de valeur	-3 066	-314	-3 380	-428
Au terme de l'exercice	**85 355**	**863**	**86 218**	**8 763**
Valeur d'acquisition	67 387	3 120	70 507	10 787

1. Par *Autres* on entend : *Installations, machines et équipement, mobilier et matériel roulant* et *Autres immobilisations corporelles.*

Méthodologie d'évaluation - panneaux solaires

Classification selon la répartition géographique	Méthodologie d'évaluation		
	Belgique	Pays-Bas	Roumanie
Niveau selon IFRS	3	3	3
Juste valeur 31 DÉC. 17 en euros (x 1 000)	**64 690**	**29 109**	**8 606**
Revenus 20171 en euros (x 1 000)	**8 024**	**2 306**	**1 276**
dont certificats verts	7 381	1 638	1 025
dont électricité verte (diminuée des coûts y afférents)	643	668	251

Méthode d'évaluation	Belgique Taux d'escompte	Pays-Bas Taux d'escompte	Roumanie Taux d'escompte
Ensoleillement implicite	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 950 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc qui atteignait 33 sites au 31 décembre 2017.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 900 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc qui atteignait 21 sites au 31 décembre 2017.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 1 250 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc qui atteignait 4 sites au 31 décembre 2017.
Certificats verts (GSC)	En Flandre, les certificats verts (CV) sont attribués à chaque projet par le VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt ou régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité) moyennant un prix fixe par certificat pendant une période de vingt ans. Pour les sites opérationnels, le niveau de prix des certificats varie entre 270 et 450 euros par MWh. En Wallonie, les certificats verts sont attribués à chaque projet par la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) moyennant un prix garanti par certificat pendant une période de dix ans. Pour les sites opérationnels, le niveau de prix des certificats est à 65 euros par certificat.	Les subsides sont octroyés par le RVO (Rijkstdienst voor Ondernemend Nederland, le Service fédéral pour l'entrepreneuriat néerlandais) à chaque projet pour une période de quinze ans. Le montant maximal de ces subsides par MWh produit dépend du moment de l'introduction de la demande et a été défini de sorte que le produit maximal, subsides compris, atteigne 147 euros/MWh.	Les certificats verts (CV) sont attribués à chaque projet par l'ANRE (régulateur roumain de l'énergie) pendant une période de quinze ans. Les projets PV de WDP en Roumanie reçoivent 4 CV par MWh d'énergie verte produite. Par la suite, les certificats peuvent être vendus sur un marché réglementé à un prix min./max.légal, variant entre 27 et 55 euros par certificat. WDP a conclu un contrat de fourniture de dix ans avec Enel (un des leaders internationaux sur le marché de l'énergie).
Prix de l'énergie	Le prix de l'énergie augmente en termes réels de 1,5 % par an. Cette hausse est appliquée sur la base Endex. Le point de départ adopté est le prix Endex moyen (voir www.apxendex.com) (BE power) CAL t + 1, 2, 3. À la fin de 2017, la valorisation a été faite sur la base des moyennes Q2 18, Q3 18, Q4 18 et Q1 19 publiées au 31 décembre 2017 ainsi que des CAL 19 et 20.	Le prix de l'énergie augmente en termes réels de 1,5 % par an. Cette hausse est appliquée sur la base Endex. Le point de départ adopté est le prix Endex moyen (voir www.apxendex.com) (NL-power) CAL t + 1, 2, 3. À la fin de 2017, la valorisation a été faite sur la base des moyennes Q2 18, Q3 18, Q4 18 et Q1 19 publiées au 31 décembre 2017 ainsi que des CAL 19 et 20.	Le prix de l'énergie augmente en termes réels de 1,5 % par an. Cette hausse est appliquée sur les prix réellement perçus pour la vente d'énergie verte.
Taux d'escompte	Le rendement exigé se calcule comme le coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime liée aux risques du marché et du risque pays spécifique.	Le rendement exigé se calcule comme le coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime liée aux risques du marché et du risque pays spécifique.	Le rendement exigé se calcule comme le coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime liée aux risques du marché et du risque pays spécifique.
Baisse du rendement	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service au bout de trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle éventuelle ni du coût de démantèlement de l'installation.	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service au bout de trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle éventuelle ni du coût de démantèlement de l'installation.	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service au bout de trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle éventuelle ni du coût de démantèlement de l'installation.
Entretien et réparation	Il est tenu compte des divers coûts opérationnels liés à l'exploitation et au coût d'entretien décennal afin de maintenir l'état d'exploitation conforme à l'évolution attendue.	Il est tenu compte des divers coûts opérationnels liés à l'exploitation et au coût d'entretien décennal afin de maintenir l'état d'exploitation conforme à l'évolution attendue.	Il est tenu compte des divers coûts opérationnels liés à l'exploitation et au coût d'entretien décennal afin de maintenir l'état d'exploitation conforme à l'évolution attendue.

1 Les revenus sont constitués de la vente de certificats verts et de la vente d'électricité verte au locataire et/ou au fournisseur d'énergie, moins les coûts associés à l'entretien des panneaux solaires.

Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur en fonction des modifications des intrants significatifs non observables utilisés dans la détermination de la juste valeur des objets classés au niveau 3 selon la hiérarchie IFRS juste valeur est (ceteris paribus) est la suivante :

Intrant significatif non observable	Impact sur la juste valeur en cas de :	
	Baisse	Hausse
Ensoleillement implicite	Négatif	Positif
Certificats verts (GSC)	Négatif	Positif
Prix de l'énergie	Négatif	Positif
Taux d'escompte	Positif	Négatif
Baisse du rendement	Négatif	Positif
Entretien et réparation	Positif	Négatif

En outre, la sensibilité de la juste valeur des panneaux solaires peut être estimée comme suit (par une approche ceteris paribus) : une hausse (baisse) de 25 points de base des revenus locatifs entraîne une baisse (hausse) de la juste valeur des panneaux d'environ 2 millions d'euros.

Processus d'évaluation

Il n'existe pas de modèle d'évaluation standard pour les investissements en panneaux solaires. La juste valeur des installations de WDP est calculée à l'aide du modèle discounted cash flow sur la base des produits et des charges futurs.

Le cycle d'évaluation sur l'exercice comprend une mise à jour de fin d'année complète et détaillée de toutes les hypothèses et des cash-flows attendus ainsi que trois desktop reviews qui effectuent un roll-forward du modèle ainsi que les principales hypothèses liées aux intrants significatifs non observables.

Les données et les intrants liés aux cash-flows futurs attendus sont vérifiés en continu à l'aide des statistiques disponibles sur la totalité des installations PV tandis qu'une étude de cohérence comparable est effectuée sur les exigences de rendement financier des investisseurs. Les valorisations finales sont validées chaque trimestre par le comité d'audit.

XIV. Instruments financiers

en euros (x 1 000)

	Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	
Immobilisations financières			
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés	I. E.	2	
- Interest Rate Swap			
Prêts et créances - Autres	I. E.	2	
Créances à long terme			
-Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2	
Créances à court terme			
Créances commerciales	II. D.	2	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2	
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			
Total			
Passifs financiers			
Passifs financiers non courants			
- Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2	
- Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	1	
- Dette bancaire	I. B.	2	
- Dette de leasing	I. B.	2	
Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	I.C.		
- Interest Rate Swaps			
- Interest Rate Swaps (forward start)			
Passifs financiers courants			
- Billets de trésorerie	II. B.	2	
- Dette bancaire	II. B.	2	
- Dette de leasing	I. B. et II. B.	2	
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2	
Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture autorisés	II.C.	2	
- Interest Rate Swaps			
- Interest Rate Swaps (forward start)			
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			
Total			

	31 DÉC. 17				31 DÉC. 16			
	Prix coûtant amorti des instruments de couverture	Prix coûtant amorti des prêts, des créances et des obligations financières	Prix coûtant amorti	Juste valeur	Prix coûtant amorti des instruments de couverture	Prix coûtant amorti des prêts, des créances et des obligations financières	Prix coûtant amorti	Juste valeur
	5 764		5 764	5 764	4 189		4 189	4 189
		91 705	91 705	91 705		20 617	20 617	20 617
		3 411	3 411	3 411		3 796	3 796	3 796
		9 042	9 042	9 042		10 662	10 662	10 662
		1 231	1 231	1 231		340	340	340
		70	70	70		131	131	131
	5 764	105 459	111 223	111 223	4 189	35 546	39 735	39 735
						201 082	201 082	203 923
		201 287	201 287	203 624		124 867	124 867	132 713
		124 900	124 900	131 605		532 350	532 350	532 350
		776 872	776 872	776 872		8 164	8 164	8 164
		5 907	5 907	5 907				
	48 279		48 279	48 279	62 185		62 185	62 185
	394		394	394	1 383		1 383	1 383
		186 100	186 100	186 100		138 000	138 000	138 000
		52 803	52 803	52 803		39 503	39 503	39 503
		1 946	1 946	1 946		1 970	1 970	1 970
		22 774	22 774	22 774		24 056	24 056	24 056
	0		0	0	-		-	-
	0		0	0	-		-	-
	558	6 736	7 294	7 294	613	6 641	7 254	7 254
	49 231	1 379 325	1 428 556	1 437 598	64 181	1 076 633	1 140 814	1 151 501

L'ensemble des moyens financiers du groupe correspond aux niveaux 1 et 2 de la hiérarchie des justes valeurs. L'évaluation de la juste valeur s'effectue à intervalles réguliers.

En cas de faillite de l'une des deux parties contractantes, la position nette des dérivés sera prise en compte pour cette contrepartie.

Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs comporte les placements en numéraire, la trésorerie et les équivalents de trésorerie dont la juste valeur est fondée sur le cours en bourse.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur se fonde sur des intrants observables et d'autres données qui peuvent être directement ou indirectement dérivées des actifs ou passifs concernés. Les méthodes d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes : la juste valeur des actifs et passifs financiers susnommés est évaluée à la valeur comptable, à l'exception du prêt obligataire dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'un modèle de discounted cash-flow basé sur les taux d'intérêt en fin d'exercice, dans la mesure où ce dernier n'est pas fréquemment négocié (niveau 2). Comme les autres dettes financières sont engagées à un taux d'intérêt variable, la juste valeur est proche de la valeur comptable.

Le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs concerne le portefeuille immobilier dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'intrants non observables.

Obligation de liquidité aux échéances liées aux emprunts à long terme (flux de trésorerie contractuels et intérêts non actualisés)

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17
Entre un et deux ans	104 965
Entre deux et cinq ans	700 437
Plus de cinq ans	371 843
Total	1 177 245

Instruments financiers en juste valeur (conformément à la norme IAS 39)

Le groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir le risque de taux sur ses dettes financières en vue de réduire la volatilité du résultat EPRA (qui constitue la base du dividende) tout en maintenant le coût de l'endettement à un niveau le plus bas possible. La gestion de ces instruments de couverture se fait au niveau central dans le cadre d'une politique de macro-couverture (macro hedging). Le groupe n'utilise pas les instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de dérivés à des fins commerciales (trading). Les dérivés qui sont actuellement utilisés par WDP ne sont pas qualifiés comme transactions de couverture. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

Ces contrats ont été évalués à la date du bilan à leur juste valeur, en application de la norme IAS 39. Ces informations sont reçues des différents établissements financiers et sont vérifiées par WDP à l'aide de l'actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs sur la base des courbes d'intérêt correspondantes.

La détermination de la juste valeur se fait à partir de données observables. Il en résulte que les contrats IRS entrent dans le niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur déterminée dans la norme IFRS. La juste valeur est déterminée en

fonction d'un modèle de discounted cash flow sur la base des taux d'intérêt sur le marché pertinents, tels que reflétés dans la forward interest curve à la date du bilan. En 2017, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur. Durant cette période aucun instrument de couverture n'a été amorti avant l'échéance finale. Plusieurs de ces instruments de couverture ont été prolongés pour, avec le temps, les rendre neutres du point de vue des liquidités.

	31 DÉC. 17			
Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Duration (en années)
Interest Rate Swap	2	826 768	1,26	7,2
Interest Rate Swap (forward start)	2	50 000	0,92	10,3
Total		876 768	1,24	7,3

	31 DÉC. 16			
Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Duration (en années)
Interest Rate Swap	2	728 820	1,47	7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	25 000	0,96	6,0
Total		753 820	1,46	7,3

La variation de la juste valeur et la valorisation à la juste valeur des instruments de couverture à la date du bilan se présentent comme suit :

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Juste valeur à la date du bilan	-42 909	-59 379
Immobilisations financières	5 764	4 189
Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat	5 764	4 189
Autres passifs financiers non courants	48 673	63 568
Instruments de couverture autorisés	48 673	63 568
Passifs financiers courants	0	0
Autres dettes financières courantes	0	0
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	16 470	1 787
Revenus	18 801	18 010
Charges	-2 331	-16 223

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de l'impact de la juste valeur des IRS au cas où le taux d'intérêt monterait ou baisserait de 0,50 % maximum :

Modification du taux	Impact de la modification en juste valeur des IRS au 31 DÉC. 17 (en euros x 1 000 000)
-0,50 %	-32,4
-0,25 %	-16,0
0,00 %	0,0
+0,25 %	15,7
+0,50 %	31,0

Pour l'impact des modifications de taux sur le résultat EPRA, renvoi est fait au chapitre *6.6. Rapport de gestion - Perspectives* à la page 75.

Obligation de liquidité aux échéances liées aux produits dérivés

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17
Entre un et deux ans	21 801
Entre deux et cinq ans	27 483
Plus de cinq ans	11 644
Total	60 929

Pour un aperçu détaillé des risques financiers et autres, des facteurs susceptibles de les atténuer et de leur maîtrise, voir le chapitre *1. Facteurs de risque* à la page 2. Pour une discussion de la gestion des risques financiers (dont risque de crédit, risque de liquidité, risque d'intérêt, risque de contrepartie), voir le chapitre *6.4. Rapport de gestion - Gestion des ressources financières* à la page 60. De même, pour l'analyse de la sensibilité, renvoi est fait au chapitre *6.6. Rapport de gestion - Perspectives* à la page 75 ainsi qu'à l'annexe *XX. État des dettes* à la page 218.

XV. Actifs détenus en vue de la vente

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Belgique		
Actifs détenus en vue de la vente à la fin de 2016		1 367
Actifs détenus en vue de la vente à la fin de 2017	7 525	
Total	7 525	1 367

Pour l'heure, un montant de 7,5 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Il s'agit d'un bien situé à Meer, Seoelstraat, dont l'acte a été signé début 2018 et d'une partie du site de Leuven.

XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux

Créances commerciales

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Clients	10 102	11 455
Moins-values comptabilisées sur débiteurs douteux	-3 352	-3 407
Factures à établir / notes de crédit à recevoir	2 292	2 613
Créances commerciales	9 042	10 662

Les créances commerciales sont le plus souvent payables au comptant. Le tableau ci-dessous synthétise les créances commerciales échues.

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17		31 DÉC. 16	
Non échues et échues < 30 jours	4 686		6 032	
dont qualifiées de créances douteuses		-38		-9
Échues 30-60 jours	416		1 371	
dont qualifiées de créances douteuses		-167		-1
Échues 60-90 jours	83		0	
dont qualifiées de créances douteuses		0		0
Échues > 90 jours	4 916		4 053	
dont qualifiées de créances douteuses		-3 147		-3 397
Total clients	10 102		11 455	
dont qualifiées de créances douteuses		-3 352		-3 407

Débiteurs douteux - tableau de mutation

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Au terme de l'exercice précédent	-3 407	-2 503
Ajouts	525	-1 273
Retraits	-299	370
Autres	-281	0
Au terme de l'exercice	-3 352	-3 407

La provision pour débiteurs douteux s'établit à 3,4 millions d'euros, stable par rapport à l'année précédente.

Pour déterminer les provisions à établir pour créances douteuses, une procédure claire est appliquée dans le cadre de laquelle la direction fait chaque trimestre une estimation des créances qui ne pourront probablement plus être encaissées. De cette manière, la valeur comptable des créances commerciales approche la juste valeur. En matière de politique de débiteurs, WDP effectue un screening régulier de la crédibilité de son fichier locataires. Les soldes ouverts des clients sont également communiqués chaque mois en interne à tous les collaborateurs commerciaux et techniques. Ces derniers peuvent veiller, via leurs contacts directs avec le client, à un suivi approprié des arriérés de loyer.

D'une manière plus générale, le risque lié au crédit est également limité par le fait que WDP garantit une répartition suffisante de ses locataires. Outre la norme légale de 20 %, l'objectif interne est d'arriver à ce que 10 % maximum des revenus locatifs (y compris les revenus de l'énergie solaire) dépendent d'un seul et même client. Pour les principaux locataires, voir *8.1. Rapport immobilier - Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé* à la page 121. En outre, le risque lié au crédit est également limité par le risque maximal par site de 5 %.

XVII. Créances fiscales et autres actifs courants

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Créances fiscales	16 228	0
Autres actifs courants	6 602	2 902
Total	22 830	2 902

La diminution dans la rubrique *Impôts* est due au fait qu'à la fin de 2017, le montant de la TVA à récupérer était élevé, suite à l'acquisition du site en France et de l'achat de trois nouvelles parcelles aux Pays-Bas, fin décembre 2017.

XVIII. Capital

		Évolution du capital souscrit 31 déc. 17 en euros (x 1 000)	Nombre d'actions
	Constitution de Rederij De Pauw	50	
	Augmentation de capital par incorporation des réserves	12	
	Augmentation de capital par émission publique (y compris la prime d'émission)	69 558	
	Augmentation de capital par le biais de transactions de fusion et de scission	53	
	Augmentation de capital par incorporation des réserves afin d'arrondir le montant en euros	327	
	Augmentation de capital par apurement des pertes	-20 575	
1999	**Capital souscrit et nombre d'actions au moment de l'entrée en bourse (juin 1999)**	**49 425**	**6 640 000**
2001	Augmentation de capital suite à une fusion par absorption de Caresta	2 429	259 593
2001	Augmentation de capital par incorporation des réserves afin d'arrondir le montant en euros	46	0
2003	Augmentation de capital par émission publique (y compris la prime d'émission)	27 598	985 656
2006	Augmentation de capital en raison de la scission partielle de Partners in Lighting International	29 415	707 472
2006	Diminution de capital allant de pair avec la création de réserves disponibles	-40 000	0
2009	Augmentation de capital suite à la transaction avec DHL	6 478	807 733
2009	Augmentation de capital	25 130	3 133 484
2011	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	5 216	650 437
2011	Augmentation de capital suite à la transaction avec Betafence	3 642	454 146
2012	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4 988	622 013
2012	Augmentation de capital en raison de la scission partielle d'Immo Weversstraat	675	84 226
2012	Augmentation de capital en raison de la transaction Lake Side bis	5 910	736 932
2013	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4 600	573 596
2013	Augmentation de capital en raison de la fusion directe avec trois sociétés à Geel	3 400	423 959
2014	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 693	460 317
2014	Augmentation de capital suite à la transaction de Tiel	7 213	899 080
2015	Augmentation de capital en raison de la transaction MLB	5 468	681 828
2015	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 102	386 788
2016	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 603	449 223
2016	Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	19 004	2 369 560
2017	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 933	490 361
2017	Augmentation de capital par scission partielle suivie d'un apport en nature	1 547	192 873
Total		176 514	22 009 277

	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Nombre d'actions donnant droit à un dividende	**21 326 043**	**18 507 260**
Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	490 361	449 223
Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	0	2 369 560
Augmentation de capital par scission partielle suivie d'un apport en nature	192 873	0
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende en fin d'exercice	**22 009 277**	**21 326 043**
Résultat net (IFRS) de l'exercice en euros (x 1 000)[1]	235 156	130 232
Résultat net (IFRS) par action (en euros)[1]	10,84	6,86

1 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

WDP ne possède qu'une seule catégorie d'actions, à savoir des actions ordinaires. Les détenteurs de celles-ci ont le droit de recevoir le dividende déclaré et ont droit à une voix par action lors des Assemblées Générales d'actionnaires.

Toutes les actions ont été entièrement libérées et sont nominatives ou dématérialisées.

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital entièrement libéré de la société aux dates et conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :

- I. 148 427 695,51 euros

(a) si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital contre apport en numéraire avec possibilité d'exercice du droit de préférence des actionnaires de la société,
(b) et si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital contre apport en numéraire avec possibilité d'exercice du droit d'allocation irréductible (au sens de la Loi SIR) des actionnaires de la société.

- II. 29.685.539,10 euro

pour toutes formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées au point I ci-dessus, étant entendu que le capital social dans le cadre du capital autorisé ne pourra pas être augmenté au-delà de 148 427 695,51 euros au total. Cette autorisation a été conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à compter du 3 mai 2016, à savoir la date de publication aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 avril 2016 (et ce jusqu'au 2 mai 2021).

Au 31 décembre 2017, le solde disponible du capital autorisé était de 125 491 210,93 euros, pour autant qu'il s'agisse d'une augmentation de capital en nature, avec possibilité d'exercice d'un droit de préférence en cas de droit d'allocation irréductible, et de 25 752 857,91 euros pour toutes formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées au point I ci-dessus.

XIX. Provisions

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Solde de dpart	**1 045**	**1 046**
Montants utilisés	-390	-1
Ajouts	0	0
Solde final	**655**	**1 045**
Date du débit prévu des moyens économiques	< 5 ans	< 5 ans

Au cours de l'exercice 2017, les analyses, les activités de surveillance et les assainissements ont été poursuivis, pour satisfaire ainsi à toutes les obligations légales locales en matière d'assainissement du sol. Le poste *Provisions* en souffrance fin 2017 représente encore 0,7 million d'euros.

Ces provisions ont été principalement affectées à l'assainissement éventuel des terrains sis à Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31, Heppignies, rue de Capilône 6, Londerzeel, Weversstraat 2 et Anderlecht, rue Frans Van Kalken 9.

XX. État des dettes

en euros (x 1 000)	Solde ouvert		< 1 an		1-5 ans		> 5 ans	
	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Billets de trésorerie	186 100	138 000	186 100	138 000	-	-	-	-
Avances à terme fixe	52 190	38 906	52 190	38 906	-	-	-	-
Crédits à taux révisable	613	597	613	597	-	-	-	-
Dette de location-financement	1 946	1 970	1 946	1 970	-	-	-	-
Dettes financières courantes	**240 849**	**179 473**	**240 849**	**179 473**	**-**	**-**	**-**	**-**
Crédits à taux révisable	776 871	532 350	-	-	450 649	299 472	326 223	232 878
Prêt obligataire	326 187	325 949	-	-	266 452	174 668	59 735	151 281
Dette de location-financement	5 907	8 164	-	-	5 427	7 649	480	515
Dettes financières non courantes	**1 108 966**	**866 463**	**-**	**-**	**722 527**	**481 789**	**386 438**	**384 674**
Total	1 349 815	1 045 936	240 849	179 473	722 527	481 789	386 438	384 674

Pour de plus amples informations sur les dettes financières, nous renvoyons au chapitre *6.4. Rapport de gestion - Gestion des ressources financières* à la page 60.

Pour plus d'informations sur les engagements pris avec les banques, voir annexe XXV. Droits et engagements hors le bilan à la page 223. Pour un aperçu complet de la sensibilité, nous renvoyons au tableau concerné au chapitre *6.6. Rapport de gestion - Perspectives* à la page 75.

L'évolution des dettes de 1 045,9 millions d'euros à 1349,8 millions d'euros intègre un montant immatériel de mouvements non-cash, à savoir l'amortissement des coûts liés à ces dettes sur la durée de ces dernières. L'aperçu du flux de trésorerie fait également abstraction de ce montant immatériel de mouvements non-cash. Voir *10.1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2017 – Aperçu du flux de trésorerie* à la page 168.

XXI. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement

en euros (x 1 000)		31 DÉC. 17		31 DÉC. 16	
		(IFRS)	(proportionnel)	(IFRS)	(proportionnel)
Engagements à long et à court terme		1 436 860	1 530 038	1 150 256	1 208 983
À l'exclusion de :					
I. Passifs non courants - A. Provisions		655	656	1 045	1 046
I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture autorisés		48 673	48 673	63 568	63 568
I. Passifs non courants - F. Impôts différés - Obligations		0	894	0	107
II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Autres : Instruments de couverture		0	0	0	0
II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		13 394	13 677	13 916	15 286
Total endettement	A	**1 374 139**	**1 466 138**	**1 071 727**	**1 128 976**
Total de l'actif		2 675 299	2 768 444	2 182 608	2 241 303
À l'exclusion de :					
E. Immobilisations financières - Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés		5 764	5 764	4 189	4 189
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	**2 669 535**	**2 762 681**	**2 178 420**	**2 237 115**
Taux d'endettement	A/B	**51,5 %**	**53,1 %**	**49,2 %**	**50,5 %**

Commentaire détaillé de l'évolution du taux d'endettement

En application de la loi sur les SIR et plus particulièrement de l'article 24 de son AR, la SIR doit élaborer, lorsque son taux d'endettement consolidé (proportionnel) atteint plus de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire, confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. Évolution du taux d'endettement

En 2017, le taux d'endettement consolidé (proportionnel) de WDP a augmenté de 50,5 % au 31 décembre 2016 à 53,1 % au 31 décembre 2017. Ceci tient compte d'un volume d'investissement total d'environ 400 millions d'euros nets. Cela a été rendu possible par le fait que les nouveaux investissements ont pu être financés par des capitaux tant propres qu'étrangers. Les capitaux propres ont en effet été renforcés de plus de 90 millions d'euros suite à l'augmentation de capital liée au dividende optionnel, à l'apport en nature du site industriel de Zonhoven et à la mise en réserve des bénéfices. En outre,

une augmentation de valeur dans le portefeuille immobilier a également été enregistrée, conformément à l'estimation des experts indépendants.

Compte tenu du taux d'endettement actuel de 53,1 % au 31 décembre 2017, WDP dispose encore d'un potentiel d'investissement additionnel de plus de 900 millions d'euros, sans dépasser pour autant le taux d'endettement maximum de 65 %. Le potentiel d'investissements se monte à plus de 450 millions d'euros pour un taux d'endettement ne dépassant pas le seuil de 60 %.

D'autre part, les valorisations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base de capital actuelle, le taux d'endettement maximum de 65 % ne serait dépassé que dans l'éventualité d'une baisse de la valeur des immeubles de placement de plus de 500 millions d'euros ou de 25 % par rapport au portefeuille immobilier de 2 567 millions d'euros. WDP estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles baisses de valeur du patrimoine immobilier. L'évaluation des experts immobiliers indépendants a en outre indiqué en 2011-2014 une stabilisation de la juste valeur du portefeuille, après laquelle, en 2015-2017, une tendance à la hausse a pu être observée.

La nouvelle Loi sur les SIR stipule en outre que si le taux d'endettement statutaire ou consolidé de la SIR est supérieur à 65 % de ses actifs statutaires ou, selon le cas, consolidés, elle ne peut procéder à une distribution aux actionnaires tant que le taux d'endettement n'est pas redescendu en dessous de 65 %. Les réserves alors constituées ne peuvent être affectées qu'aux remboursements nécessaires pour ramener le taux d'endettement consolidé, ou, le cas échéant, le taux d'endettement statutaire de la SIR publique, en dessous de 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas.

Tous les trimestres, il est réalisé une mise à jour d'un modèle financier détaillé, dans lequel sont traitées les prévisions relatives au compte de résultat et au bilan, pour une période de trois ans ou plus si, par exemple, les investissements prévus excèdent cette période. Il est en particulier tenu compte de tous les engagements existants de l'entreprise et d'autres paramètres, aussi bien internes qu'externes (exemple de paramètres internes : les reconductions de contrats de bail ; exemple de paramètres externes : le taux d'intérêt). Ces prévisions comprennent notamment une analyse de l'évolution attendue du taux d'endettement et de la sensibilité de ce taux d'endettement (au niveau statutaire et consolidé) dans la perspective d'investissements et d'éventuelles baisses de valeur du portefeuille. Ce document est soumis avec la même fréquence – à moins que les circonstances n'amènent à le faire plus souvent – au Conseil d'Administration qui veille ainsi à ce que le taux d'endettement n'excède pas 65 %.

2. Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2018

L'objectif visé est de maintenir le taux d'endettement à un niveau compris entre 55 % et 60 %, pour permettre à WDP de réaliser ses objectifs de départ sur la base d'une structure de capital inchangée.

Le taux d'endettement (IFRS et proportionnel respectivement) de WDP passera vraisemblablement, au cours de 2018, de 51,5 % et 53,1 % au 31 décembre 2017 à 54 % et 54 % environ au 31 décembre 2018. Ces prévisions tiennent compte des éléments suivants :

- Exécution du programme d'investissement en cours et des désinvestissements prévus[1].
- Mise en réserve du bénéfice prenant en compte le bénéfice attendu pour 2018 d'environ 134 millions d'euros et la distribution de dividendes de l'exercice 2017.

1 Voir également *6.3. Rapport de gestion – Transactions et réalisations* à la page 46 et *Bilan - Actifs* à la page 172.

- Un dividende optionnel, où le potentiel d'investissement ainsi libéré est affecté (par le biais de capitaux propres et de capitaux étrangers) à de nouveaux investissements, compte tenu d'une structure de capital constante.

3. Conclusion

WDP estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas 65 % et que, en fonction des tendances économiques et immobilières actuelles, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine de la SIR, il n'est pas nécessaire pour l'instant de prendre des mesures additionnelles.

WDP estime adéquate la structure actuelle du capital étant donné la nature du patrimoine immobilier dans lequel WDP investit avec un rendement moyen constant d'environ 7 %, laissant une marge suffisamment importante pour supporter les charges d'intérêts des dettes. En outre, WDP a largement fait preuve de savoir-faire s'agissant d'attirer des moyens de financement. L'entreprise entretient d'une part de bonnes relations avec ses partenaires bancaires, ce qui devrait permettre de refinancer les dettes à l'échéance ou d'attirer de nouveaux crédits pour procéder à de nouvelles acquisitions. Par ailleurs, le succès des récentes augmentations de capital (dont le dividende optionnel) a montré que WDP jouit de la confiance des investisseurs et a accès au marché financier pour financer en partie les nouveaux projets à l'aide de capitaux propres, de sorte que le taux d'endettement reste dans la fourchette recherchée.

Si certains événements rendaient nécessaire un ajustement de la politique de WDP, cela se produirait rapidement et les actionnaires en seraient informés dans les rapports périodiques de la société.

XXII. Autres passifs courants

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Cautions et garanties locatives obtenues	1 418	1 600
Autres	9	9
Dividendes restant à payer	123	127
Total	1 549	1 736

XXIII. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel

	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Dans les entreprises entièrement consolidées		
Effectif moyen du personnel (en ETP[1])	**41,2**	**36,0**
a) Ouvriers	4,2	5,4
b) Employés	36,9	30,6
Employés administratifs	25,8	23,3
Employés techniques	11,1	7,3
Répartition géographique du personnel (en ETP[1])	**41,2**	**36,0**
Europe occidentale	41,2	36,0
Europe centrale et orientale	0,0	0,0
Frais de personnel en euros (x 1 000)	**4 439**	**3 363**
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	3 204	2 219
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	727	595
c) Primes patronales pour les assurances extralégales	248	313
d) Autres frais de personnel	260	236

1 ETP est le sigle d'Équivalent Temps Plein.

WDP a conclu pour les membres de son personnel possédant un contrat de service fixe une assurance groupe à régime à cotisations définies (defined contribution plan) auprès d'un assureur extérieur. La société contribue à ce fonds, qui est indépendant de la société. Les cotisations au plan d'assurances sont financées par l'entreprise. Le contrat d'assurance groupe est conforme à la Loi Vandenbroucke sur les pensions. Le 31 décembre 2017, la société d'assurance a confirmé que la pénurie touchant la garantie du rendement minimum légal n'est pas substantielle.

XXIV. Transactions entre entreprises liées

L'indemnité de gestion du gérant De Pauw SA à WDP SCA a été fixée à 1 525 000 euros pour 2017. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'Administration en 2017, régime de bonus pour la direction exécutive ainsi que gestion de la SIR inclus (voir également *6.7. Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise* à la page 85).

Outre l'indemnité de gestion, 2017 a encore vu d'autres transactions entre WDP et ses joint ventures WDP Development RO, I Love Hungaria, BST-Logistics et WDP Luxembourg. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des créances ouvertes de WDP Development RO, I Love Hungaria, BST-Logistics et WDP Luxembourg vis-à-vis de WDP. Par ailleurs, le management fee facturé et les recettes financières reçues de WDP Development RO, I Love Hungaria, BST-Logistics et WDP Luxembourg sont également mentionnés.

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Créances	**98 355**	**23 699**
À plus d'un an	91 705	20 617
À un an au plus (intérêts et soldes ouverts des clients)	6 650	3 082
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	**1 247**	**864**
Management fee et autres	1 247	864
Résultat financier	**1 685**	**590**
Revenus d'immobilisations financières	1 685	590

XXV. Droits et engagements hors bilan

WDP Comm. SCA et ses filiales ont constitué, le 31 décembre 2017, des garanties bancaires d'un montant total de 3 395 132 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

en euros	31 DÉC. 17
Environnement	1 412 211
Location et concession	974 943
Secteur juridique	750 000
Services	7 979
Exécution des travaux	250 000

WDP Nederland N.V. s'est engagée à libérer des terrains de construction destinés à des bâtiments professionnels à Schiphol et Bleiswijk pour un montant préalablement convenu (25 millions d'euros pour les trois terrains ensemble) respectivement le 31 décembre 2017 et le 2 janvier 2019 au plus tard.

WDP a pris dans le cadre de son programme d'investissement en cours différents engagements liés à des projets et des acquisitions, comme indiqué dans le rapport de gestion.

La société mère WDP Comm. VA a accordé les cautionnements suivants en faveur de ses filiales respectives :

- Un cautionnement à hauteur de 25 millions d'euros, dont 15,0 millions ont été utilisés, au profit d'ABN AMRO, à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland N.V. (pour le financement de montants à court terme par une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros).
- Un cautionnement au profit de la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros, dont 63 millions ont été utilisés.
- Un cautionnement au profit de BNP Paribas Fortis à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros, dont 75 millions ont été utilisés.
- Un cautionnement au profit de Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat à titre de sûreté des engagements de WDP Luxembourg SA à hauteur de maximum 6 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers[1].

- Engagement à l'endroit de différents établissements financiers de ne pas grever les actifs immobilisés de sûretés réelles, comme les hypothèques (negative pledge). WDP confirme qu'aucune hypothèque ou autre sûreté réelle ne subsiste dans le portefeuille immobilier ou les autres actifs au 31 décembre 2017.
- WDP a conclu cet engagement avec les différents établissements financiers pour pouvoir conserver sa qualification en tant que SIR. Les conditions requises sont exposées dans la Loi du 12 mai 2014 et dans l'AR du 13 juillet 2014. Pour plus d'informations, voir *12. Informations générales concernant la SIR publique, la FBI et la SIIC* à la page 262.
- Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas, WDP a pris un engagement historique, auprès d'une banque, de conserver le statut de FBI (fiscale beleggingsinstelling ou organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- WDP s'engage auprès de la plupart des établissements financiers à maintenir l'Interest Coverage Ratio[2] au niveau minimum de 1,5x. Pour 2017, il est de 4,9x.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit en cas de changement de contrôle et si l'établissement financier en fait la demande à cette occasion.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à limiter à 15 % de la valeur comptable du portefeuille les projets non préloués (développements à risque)[3]. Au 31 décembre 2017, ce ratio s'élève à 0 %.

Au 31 décembre 2017, WDP remplit tous les engagements pris avec les établissements de crédit comme avec les détenteurs d'obligations.

1 Par « Établissements financiers », il faut entendre les organismes de crédit, mais aussi les pourvoyeurs de capitaux actifs par l'intermédiaire des marchés de capitaux d'emprunt.

2 Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

3 À l'exclusion d'un crédit pour lequel ce ratio est de maximum 10 %.

XXVI. Faits survenus après la date du bilan

WDP a renforcé le capital de WDP Development RO par la conversion d'un prêt subordonné aux actionnaires en capitaux propres. Cette nouvelle structure modifie le rapport de participation entre les deux actionnaires qui passe, dès janvier 2018, pour WDP/Jeroen Biermans de 51/49 à 80/20. Dans la foulée de cette nouvelle coopération entre les actionnaires et les participations qui s'y rapportent, WDP consolide intégralement cette activité dans ses comptes IFRS dès le 1er janvier 2018, alors que, jusqu'à présent, elle était comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence.

XXVII. Relations financières avec des tiers

en euros	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Commissaire		
Le(s) commissaire(s) et les personnes auxquelles il(s) est (sont) lié(s)		
Rémunération du commissaire	105 800	117 970
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions de contrôle	6 000	7 200
Autres missions en dehors des missions de révision	31 200	191 257
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la société par des personnes liées au(x) commissaire(s)		
Missions de conseil fiscal	35 262	48 582

En application de l'art. 133/2, §1-5 du Code des sociétés : Sans préjudice des principes d'interdiction découlant de l'article 133/1, le commissaire ne peut prester d'autres services que les missions qui lui sont attribuées par la loi ou par la législation de l'Union Européenne, si le montant total des honoraires de ces services représente plus de septante pour cent du montant total des honoraires prévus à l'article 134 § 2. La règle des 70 % doit s'entendre comme une moyenne sur la durée du mandat en cours. Pour ce calcul, le montant des honoraires des services facturés par Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA est pris en compte, à l'exception des honoraires pour les missions légales confiées au commissaire de la société. Pour WDP SCA, les 70 % n'ont pas été dépassés au 31 décembre 2017.

en euros	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Honoraires payés pour service financier	**210 544**	**129 268**

en euros	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Honoraires des experts immobiliers	**355 424**	**318 541**
Stadim	90 339	109 567
Cushman & Wakefield (Belgique)	48 392	44 524
Cushman & Wakefield (Pays-Bas)	151 278	148 800
BNP Paribas Real Estate	20 040	15 650
CBRE – Pays-Bas	15 475	0
Jones Lang LaSalle	29 900	0
CBRE Romania	11 150	0

	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Assurances		
Primes en euros (x 1 000)	**1 588**	**1 460**
Belgique	654	608
Pays-Bas	660	610
France	87	67
Luxembourg	6	0
Roumanie	90	88
Panneaux solaires Belgique	46	44
Panneaux solaires Pays-Bas	14	4
Panneaux solaires Roumanie	37	39
Valeur assurée du portefeuille immobilier (en millions d'euros)	**1 977**	**1 679**
Belgique	794	733
Pays-Bas	854	731
France	99	67
Luxembourg	12	0
Roumanie	127	73
Panneaux solaires Belgique	42	44
Panneaux solaires Pays-Bas	25	6
Panneaux solaires Roumanie	23	25

3. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de WDP SCA relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de votre société (la société) et de ses filiales (conjointement le Groupe), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 26 avril 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de WDP SCA durant 11 exercices consécutifs.

1. Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant l'état du bilan consolidé au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'aperçu de mutation des capitaux propres consolidés et l'aperçu consolidé du flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 2 675 299 (000) euros et dont le compte de résultat consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 235 156 (000) euros.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés* du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points

ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a-t-il abordé le point clé de l'audit ?
Valorisation des immeubles de placement ► Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (2 404 027 (000) euros) représentent 90% du bilan consolidé au 31 décembre 2017. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. ► Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. ► Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards', publiées par l'IVSC. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe. ► Le portefeuille, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. ► Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation. **Référence aux annexes** Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note *III. Règles d'évaluation* ; *note XII. Immeubles de placement.*	► Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. ► Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. ► Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants, en particulier les taux d'occupation, les rendements et les développements importants. ► Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie et des transactions immobilières comparables, en particulier le rendement. ► Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particuliers les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. ► Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. ► Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable lié à ces transactions. ► Pour les actifs en développement, nous nous sommes également assurés que les informations disponibles relatives aux contrats de construction et aux budgets correspondaient aux dépenses à réaliser, qui sont déduites de l'évaluation de ces actifs en développement. Les dépenses capitalisées ont été testées par échantillonnage sur base des factures et les coûts budgétés à réaliser ont été comparés aux documents justificatifs (par exemple en examinant les contrats de construction originaux). ► Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

Evaluation des instruments financiers

- Le Groupe détient des instruments financiers dérivés qui sont évalués à la juste valeur. WDP SCA utilise principalement des contrats dérivés pour couvrir les risques de taux d'intérêt. La juste valeur des instruments financiers dérivés au 31 décembre 2017 s'élève à -42 909 (000) euros.
- L'évaluation de ces instruments à la juste valeur est réalisée par WDP SCA sur une base trimestrielle et est comparée à la juste valeur telle qu'elle est reçue des contreparties bancaires.
- Les informations appropriées sur l'utilisation des instruments financiers dérivés sont pertinentes pour le lecteur des états financiers.
- Les transactions sur produits dérivés peuvent être de nature complexe et leur valorisation peut être affectée par un grand nombre de variables. L'évaluation comprend également une évaluation du risque de crédit de la contrepartie (ajustement de la valeur du crédit) ainsi que du risque de crédit de WDP SCA (ajustement de la valeur de la dette).
- Par conséquent, le risque d'audit réside dans la valorisation de ces dérivés.

Référence aux annexes

Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note *III, Règles d'évaluation* et *note XIV: Instruments financiers.*

- Nous avons évalué la pertinence du traitement comptable et des méthodes d'évaluation qui s'appliquent aux instruments financiers dérivés, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).
- Nous avons identifié les contrôles pertinents pour l'évaluation des instruments financiers et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. Cela implique :
  - pour un échantillon de contrats, de vérifier de manière indépendante les contrôles sur les données utilisées dans la valorisation des contrats dérivés. Nous avons également testé, pour cet échantillon, l'exactitude des données utilisées telles que les valeurs nominales, la durée, les taux d'intérêt.
  - de vérifier également les réconciliations, effectuées par WDP SCA, entre les valorisations communiquées par les contreparties bancaires et ses propres estimations.
- Nous avons validé l'exhaustivité des instruments financiers dérivés en obtenant les confirmations de toutes les banques avec lesquelles WDP SCA a contracté ce type de transactions.
- Nous avons réconcilié la valeur de marché telle que calculée par WDP SCA aux états financiers et avons comparé ces valeurs aux valeurs de marché communiquées par les contreparties bancaires.
- Nous avons engagé des experts en valorisation de Deloitte pour revoir de manière indépendante la valorisation d'un échantillon d'instruments financiers dérivés, basé sur leurs contrats.
- Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations fournies sur les instruments financiers dérivés.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra toujours de détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent

provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

2. Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés, d'autre part.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- les éléments obligatoires du rapport annuel de WDP conformément aux articles 96 et 119 du Code des sociétés qui sont repris aux chapitres suivants : *1. Facteurs de risque, 6.1. Rapport de gestion – Chiffres clés consolidés, 6.2. Rapport de gestion – Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2017, 6.3. Rapport de gestion – Transactions et réalisations, 6.4. Rapport de gestion – Gestion des resources financières – 6.6. Rapport de gestion – Perspectives, 6.7. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise* et *10. Comptes annuels*

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Anvers, le 21 mars 2018

LE COMMISSAIRE
DELOITTE RÉVISEURS D'ENTREPRISES
SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

Rapport du commissaire 2016

Rapport du commissaire sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2016 présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport comprend nos rapports sur les comptes annuels consolidés, d'une part, et sur d'autres exigences légales ou réglementaires, d'autre part. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 31 décembre 2016, le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'aperçu de mutation des capitaux propres consolidés et l'aperçu consolidé du flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables appliquées et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes annuels consolidés – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de WDP SCA (la société) et de ses filiales (collectivement le groupe), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé s'élève à 2.182.608 (000) euros et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 130.232 (000) euros.

Responsabilité de l'organe de gestion dans l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle en conformité avec les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – ISA) telles qu'elles sont admises en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un contrôle contient des activités en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Les activités sélectionnées dépendent de l'évaluation du commissaire, y compris son estimation des risques d'anomalies significatives dans les comptes annuels consolidés pour cause de fraude ou d'erreurs. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un contrôle comporte également une évaluation de la pertinence des méthodes comptables adoptées, du caractère raisonnable des estimations faites par l'organe de gestion, ainsi que la présentation des comptes annuels consolidés comme un ensemble. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés

du groupe les éclaircissements et les renseignements nécessaires à notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Opinion sans réserve

À notre avis, les comptes consolidés de WDP SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres exigences légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et de la teneur du rapport annuel sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire belge aux normes internationales de contrôle en vigueur en Belgique, il nous appartient de vérifier, sous tous leurs aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous incluons dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

- Le rapport annuel sur les comptes annuels consolidés traite les renseignements exigés par la loi, correspond aux comptes annuels consolidés et ne contient pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 20 mars 2017

LE COMMISSAIRE
DELOITTE RÉVISEURS D'ENTREPRISES
SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

4. Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2017

Le commissaire a émis sans réserve un rapport sur les comptes annuels statutaires de WDP SCA. qui ont été établis conformément aux normes IFRS, telles qu'elles ont été adoptées au sein de l'Union européenne, et conformément l'AR du 7 décembre 2010. Au moment de la publication du présent rapport financier annuel, les comptes annuels statutaires n'étaient pas encore déposés.

Compte de résultat

en euros (x 1 000)

		31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
I.	**Revenus locatifs**	**64 663**	**58 067**
Loyer		63 862	58 012
Indemnité pour rupture anticipée de bail		801	55
III.	**Charges relatives à la location**	**-789**	**-587**
Loyer à payer sur locaux loués		-992	-862
Réductions de valeur sur créances commerciales		-92	-83
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		296	358
Résultat locatif net		**63 874**	**57 480**
IV.	**Récupération des charges immobilières**	**0**	**0**
V.	**Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués**	**6 826**	**5 729**
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1 882	1 658
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		4 944	4 071
VI.	**Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail**	**0**	**-157**
VII.	**Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués**	**-7 634**	**-6 354**
Charges locatives exposées par le propriétaire		-1 963	-1 808
Précomptes et taxes sur immeubles loués		-5 671	-4 546
VIII.	**Autres revenus et dépenses liés à la location**	**9 360**	**8 603**
Indemnité de gestion du bien immobilier		786	702
Autres produits/charges opérationnels		549	511
Produits de l'énergie solaire		8 025	7 390
Résultat immobilier		**72 425**	**65 300**
IX.	**Frais techniques**	**-1 797**	**-1 688**
Frais techniques récurrents		-2 053	-1 746
	Réparations	-1 866	-1 570
	Primes d'assurances	-187	-176
Frais techniques non récurrents		256	58
	Sinistres	256	58
X.	**Frais commerciaux**	**-573**	**-323**
Commissions d'agence		-167	-111
Publicité		-383	-103
Honoraires d'avocats et frais juridiques		-23	-109
XII.	**Frais de gestion immobilière**	**-1 287**	**-1 009**
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-1 287	-1 009
Charges immobilières		**-3 657**	**-3 020**
Résultat d'exploitation des immeubles		**68 769**	**62 280**

XIV.	Frais généraux de la société	15 074	15 179
XV.	Autres produits/charges opérationnels (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-3 180	-2 691
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)		80 663	74 768
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	284	-41
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		8 909	5 024
Valeur comptable des immeubles vendus		-8 625	-5 065
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	30 294	11 164
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement[1]		32 081	13 270
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-1 787	-2 106
Résultat d'exploitation		111 241	85 891
XX.	Revenus financiers	30 093	26 666
Intérêts et dividendes perçus		29 945	26 578
Redevances de location-financement et similaires		0	0
Autres revenus financiers		148	88
XXI.	Charges d'intérêt nettes	-29 719	-30 817
Charges d'intérêts sur emprunts		-15 848	-16 956
Intérêts intercalaires activés		601	329
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-12 892	-13 688
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		0	0
Autres charges d'intérêt		-1 580	-502
XXII.	Autres charges financières	-489	-458
Frais bancaires et autres commissions		-30	-32
Autres charges financières		-459	-426
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	129 191	49 630
Instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		16 470	1 787
Autres[2]		112 721	47 843
Résultat financier		129 077	45 021
Résultat avant impôts		240 318	130 912
XXIV.	Impôts des sociétés	-682	-783
XXV.	Exit tax	133	-1 019
Impôts		-549	-1 802
Résultat net		239 768	129 110

1 Il s'agit ici uniquement des fluctuations de la juste valeur des immeubles de placement. Les fluctuations de la juste valeur des panneaux solaires sont directement comptabilisées dans les capitaux propres, à la rubrique *Réserves*, conformément à la norme IAS 16.

2 Il s'agit ici des fluctuations des participations dans des entreprises liées et entreprises avec un rapport de participation.

État du résultat global

en euros (x 1 000)		31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
I.	Résultat net	239 768	129 110
II.	Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat)	-549	671
	H. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	-549	671
	Revalorisation des panneaux solaires Belgique	-549	671
Résultat global		**239 219**	**129 781**

Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat EPRA		
Résultat EPRA	83 179	71 048
Résultat sur le portefeuille[1]	30 578	11 123
Variations de la juste valeur des participations	112 721	47 843
Revalorisation des instruments financiers	16 470	1 787
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3 180	-2 691
Résultat net (IFRS)	**239 768**	**129 110**

en euros (par action)[2]	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat EPRA		
Résultat EPRA	3,84	3,74
Résultat sur le portefeuille[1]	1,41	0,59
Variations de la juste valeur des participations	5,20	2,52
Revalorisation des instruments financiers	0,76	0,09
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,15	-0,14
Résultat net (IFRS)	**11,06**	**6,80**

en euros (par action) (dilué)[2]	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat EPRA		
Résultat EPRA	3,84	3,74
Résultat sur le portefeuille[1]	1,41	0,59
Variations de la juste valeur des participations	5,20	2,52
Revalorisation des instruments financiers	0,76	0,09
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,15	-0,14
Résultat net (IFRS)	**11,06**	**6,80**

1 Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

2 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Bilan - Actif

en euros (x 1 000)		31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Immobilisations		2 611 236	2 062 316
B.	Immobilisations incorporelles	146	160
C.	Immeubles de placement	1 008 286	923 181
	Immeubles disponibles en vue de la location	982 853	877 768
	Développements de projets	6 121	31 213
	Autres : réserves foncières	19 311	14 200
D.	Autres immobilisations corporelles	66 566	68 975
	Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	1 876	676
	Panneau solaire	64 690	68 299
E.	Immobilisations financières	1 535 416	1 068 944
	Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat	5 764	4 189
	Instruments de couverture autorisés	5 764	4 189
	Prêts et créances	770 976	489 863
	Autres	770 976	489 863
	Autres	758 676	574 892
	Participations dans des entreprises liées et entreprises avec un rapport de participation	758 676	574 892
H.	Créances commerciales et autres actifs non courants	822	1 056
Actifs courants		34 251	90 109
A.	Actifs détenus en vue de la vente	7 525	1 367
	Immeubles de placement	7 525	1 367
D.	Créances commerciales	3 972	73 996
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	20 920	14 015
	Créances fiscales	1 285	166
	Autres actifs courants	19 636	13 849
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 138	0
G.	Comptes de régularisation	694	731
	Revenus immobiliers courus non échus	6	6
	Frais immobiliers payés anticipativement	132	223
	Intérêts et autres frais financiers payés anticipativement	70	130
	Autres	486	372
Total de l'actif		2 645 486	2 152 425

Bilan - Passif

en euros (x 1 000)

		31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Capitaux propres		**1 238 023**	**1 031 644**
I.	**Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère**	**1 238 023**	**1 031 644**
A.	Capital	168 939	163 818
	Capital souscrit	176 514	171 034
	Frais d'augmentation du capital	-7 575	-7 216
B.	Primes d'émission	545 154	492 330
C.	Réserves	284 162	246 385
D.	Résultat net de l'exercice	239 768	129 110
Obligations		**1 407 463**	**1 120 781**
I.	**Passifs non courants**	**1 158 293**	**931 075**
A.	Provisions	655	1 045
	Autres	655	1 045
B.	Dettes financières non courantes	1 108 966	866 463
	Établissements de crédit	776 872	532 350
	Location-financement	5 907	8 164
	Autres	326 187	325 949
C	Autres passifs financiers non courants	48 673	63 568
	Instruments de couverture	48 673	63 568
II.	**Passifs courants**	**249 170**	**189 706**
B.	Dettes financières courantes	227 730	163 808
	Établissements de crédit	225 784	161 838
	Location-financement	1 946	1 970
C.	Autres dettes financières courantes	0	0
	Instruments de couverture autorisés	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	9 321	13 945
	Fournisseurs	6 730	7 883
	Impôts, rémunérations et charges sociales	2 591	6 062
E.	Autres passifs courants	474	474
	Autres	474	474
F.	Comptes de régularisation	11 646	11 478
	Produits immobiliers perçus anticipativement	3 638	2 338
	Intérêts et autres frais courus non échus	6 735	7 068
	Autres	1 273	2 072
Total du passif		**2 645 486**	**2 152 425**

Traitement statutaire du résultat

en euros (x 1 000)

		31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
A.	**Résultat net**	**239 768**	**129 110**
B.	**Transfert aux/des réserves**	**123.108**	**34 100**
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers[1]	31 814	14 944
	exercice comptable	32 905	14 403
	réalisation de biens immobiliers	-1 090	541
2.	Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2 611	-3 239
	exercice comptable	-2 611	-3 239
3.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
	exercice comptable	0	0
4.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
	exercice comptable	0	
5.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	16 470	1 787
	exercice comptable	16 470	1 787
6.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
	exercice comptable	0	0
7.	Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0
8.	Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0
9.	Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières	0	0
10.	Transfert aux/des autres réserves[2]	77 435	20 608
	exercice comptable	77 435	20 608
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs		0
C.	**Rémunération du capital conformément à l'article 13, §1, alinéa 1**	**67 536**	**56 470**
D.	**Rémunération du capital – autre que C**	**31 506**	**33 885**
E.	**Résultat à reporter**	**17 618**	**4 655**

1 Basé sur la valeur de la propriété d'investissement.

2 Il s'agit ici des variations de la juste valeur des participations liée aux panneaux solaires et des variations de la juste valeur des participations liée à l'immobilier.

Obligation de distribution conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat net	**239 768**	**129 110**
Amortissements (+)	3 534	3 046
Réductions de valeur (+)	92	83
Reprises de réductions de valeur (-)	-296	-358
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	-129 191	-49 630
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-284	41
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-30 294	-11 164
Résultat corrigé (A)	**83 329**	**71 128**
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	1 090	-541
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre ans (-)	0	0
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (b)	**1 090**	**-541**
Total (A+B) x 80 %	**67 536**	**56 470**
Réduction de l'endettement (-)	**0**	**0**
Obligation de distribution	**67 536**	**56 470**

Capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	176 514	171 034
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	545 154	492 330
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers[1]	366 846	261 880
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-24 998	-22 387
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-42 909	-59 379
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale[2]	21 919	18 979
Capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés	**1 042 526**	**862 457**
Actif net	1 238 023	1 031 644
Distribution de dividendes proposée	-99 042	-90 788
Actif net après distribution	**1 138 981**	**940 856**
Marge restante après distribution	**96 455**	**78 399**

1 Basé sur la valeur d'investissement de la propriété, y compris les variations de la juste valeur des filiales liées aux biens immobiliers (voir également annexe *V. Informations segmentées - Résultat opérationnel* à la page 192), car il s'agit d'une réserve non distribuable. C'est principalement un élément non-cash.

2 Basé sur les réserves de revalorisation des panneaux solaires, y compris les variations de la juste valeur des filiales liées aux panneaux solaires, car il s'agit d'une réserve non distribuable. C'est principalement un élément non-cash.

Aperçu de mutation des capitaux propres non consolidés 2017

en euros x (1 000)	01 JANV. 17	Affectation du résultat de l'exercice 2016			
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur le portefeuille et revalorisation des filiales	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	
A. Capital	**163 818**	**0**	**0**	**0**	
Capital souscrit	171 034				
Frais d'augmentation du capital	-7 216				
B. Primes d'émission	**492 330**	**0**	**0**	**0**	
C. Réserves	**246 386**	**129 110**	**0**	**0**	
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)					
Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers (+/-)	229 191		35 764		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-19 148		-3 239		
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-61 165			1 787	
Autres réserves	18 979		-794		
Résultat reporté des exercices antérieurs	78 529	129 110	-31 731	-1 787	
C. Résultat net de l'exercice	**129 110**	**-129 110**	**0**	**0**	
Total des capitaux propres	1 031 644	0	0	0	

	Composants du résultat global		Autres			31 DÉC. 17
	Résultat net de l'exercice en cours	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Autres	
	0	0	1 501	3 620	0	168 939
			1 547	3 933		176 514
			-46	-313		-7 575
	0	0	15 841	36 983	0	545 154
	0	-549	0	-90 792	7	284 162
						264 955
						-22 387
						-59 378
		-549				17 636
				-90 792	7	83 336
	239 768	0	0	0	0	239 768
	239 768	-549	17 342	-50 189	7	1 238 023

Aperçu de mutation des capitaux propres non consolidés 2016

en euros x (1 000)	01 JANV. 16	Affectation du résultat de l'exercice 2015			
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur le portefeuille et revalorisation des filiales	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	
A. Capital	**143 633**	**0**	**0**	**0**	
Capital souscrit	148 427				
Frais d'augmentation du capital	-4 794				
B. Primes d'émission	**304 426**	**0**	**0**	**0**	
C. Réserves	**173 820**	**145 866**	**0**	**0**	
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)					
Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers (+/-)	181 362		47 829		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-18 674		-474		
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-69 004			7 839	
Autres réserves	11 645		3 403		
Résultat reporté des exercices antérieurs	68 491	145 866	-50 758	-7 839	
C. Résultat net de l'exercice	**145 866**	**-145 866**	**0**	**0**	
Total des capitaux propres	**767 745**	**0**	**0**	**0**	

	Composants du résultat global		Autres			31 DÉC. 16
	Résultat net de l'exercice en cours	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Autres	
	0	0	16 748	3 437	0	163 818
			19 004	3 603		171 034
			-2 256	-166		-7 216
	0	0	158 713	29 191		492 330
	0	671	0	-74 029	58	246 386
					18191	229 191
						-19 148
						-61 165
		671			3 260	18 979
				-74 029	-3 202	78 529
	129 110	0	0	0	0	129 110
	129 110	671	175 461	-41 401	58	1 031 644

5. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP[1]

Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	94 763	34 046
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	929	-41
Impôts différés sur le résultat du portefeuille	-79	-1 057
Part dans le résultat sur le portefeuille des entreprises associées et des joint ventures	5 876	-1 755
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)	**101 489**	**31 193**

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Immeubles détenus pendant deux années	120 695	96 225
Projets	19 340	25 540
Acquisitions	9 297	13 877
Ventes	1 628	335
Total	**150 960**	**135 977**
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs des joint ventures	-5 299	-2 215
Revenus locatifs (IFRS)	**145 661**	**133 761**

Marge opérationnelle

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat immobilier (IFRS)	154 493	139 661
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) et hors amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires	142 839	130 242
Marge opérationnelle	**92,5 %**	**93,3 %**

1 À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre *6.5. Rapport de gestion - Statistiques EPRA* à la page 67.

Coût moyen de l'endettement

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat financier (IFRS)	-9 264	-28 497
À l'exclusion de :		
Produits financiers	-3 268	-796
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-16 470	-1 787
Intérêts intercalaires activés	-1 859	-682
À inclure :		
Frais d'intérêts des joint ventures	-857	-770
Charges financières effectives (A)	**-31 718**	**-32 532**
Encours moyen des dettes financières (IFRS)	1 168 489	1 109 654
Encours moyen des dettes financières des joint ventures	64 487	54 949
Encours moyen des dettes financières (proportionnel) (B)	**1 232 976**	**1 164 602**
Coût moyen de l'endettement (A/B)	2,6 %	2,8 %

Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Résultat financier (IFRS)	-9 264	-28 497
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-16470	-1 787
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-25 734	-30 284

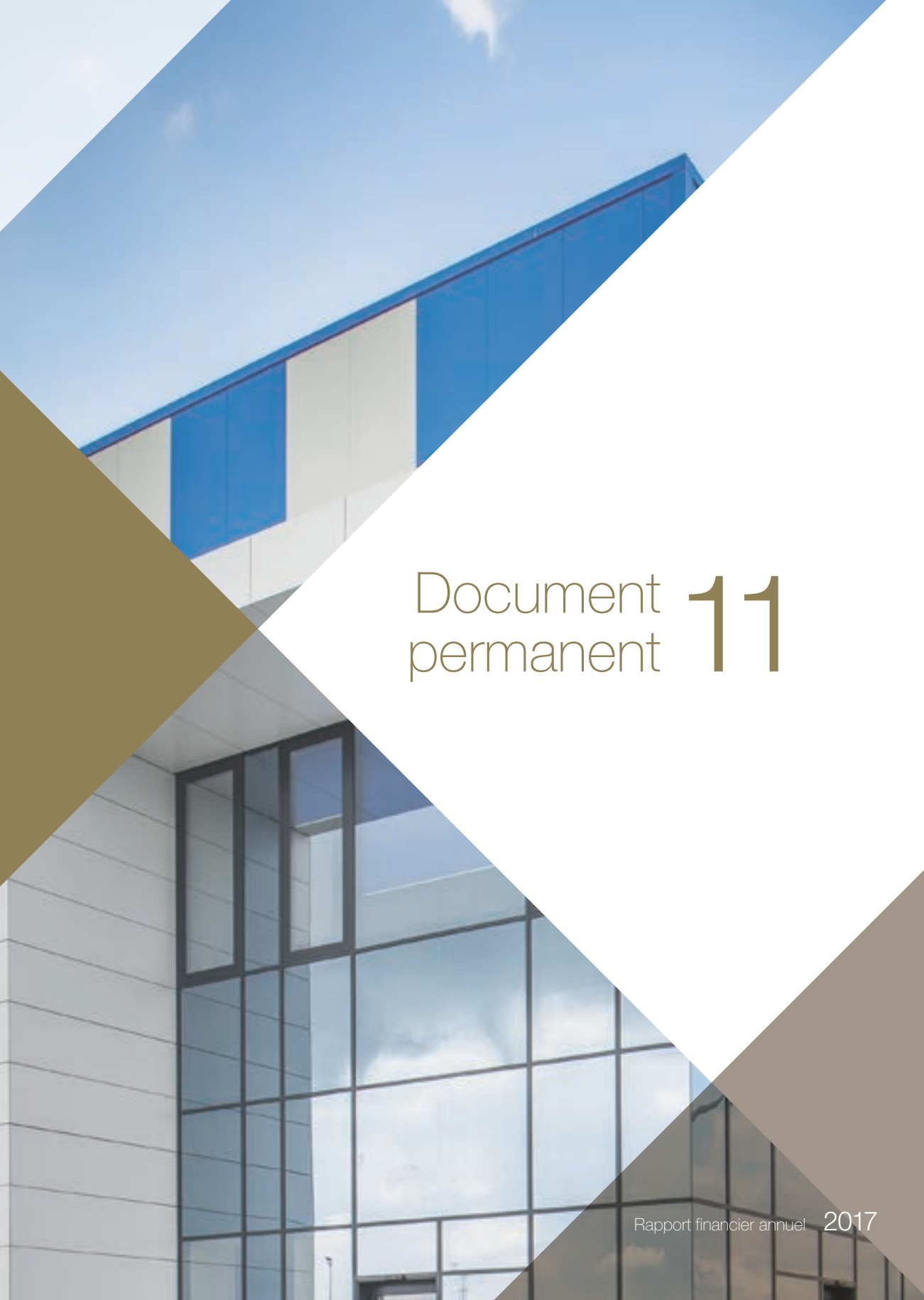
Hedge ratio

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Montant notionnel des Interest Rate Swaps[1]	1 026 768	753 820
Dettes financières à taux fixe	7 532	8 098
Obligations à taux fixe	266 500	266 500
Dettes financières à la date du bilan à taux fixe et instrument de couverture (A)	**1 300 800**	**1 028 418**
Dettes financières non courantes et courantes (IFRS)	1 349 815	1 045 936
Part proportionnelle des dettes financières courantes et non courantes dans les joint ventures	81 091	55 119
Dettes financières à la date du bilan à taux fixe et variable (B)	**1 430 906**	**1 101 055**
Hedge ratio (A/B)	91 %	93 %

1 Le montant notionnel comprend également les nouvelles couvertures conclues au début du mois de janvier 2018 pour un montant de 150 millions d'euros.

Taux d'endettement

en euros (x 1 000)		31 DÉC. 17		31 DÉC. 16	
		(IFRS)	(proportionnel)	(IFRS)	(proportionnel)
Engagements à long et à court terme		1 436 860	1 530 038	1 150 256	1 208 983
À l'exclusion de :					
I. Passifs non courants - A. Provisions		655	656	1 045	1 046
I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture autorisés		48 673	48 673	63 568	63 568
I. Passifs non courants - F. Impôts différés - Obligations		0	894	0	107
II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Autres : Instruments de couverture		0	0	0	0
II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		13 394	13 677	13 916	15 286
Total endettement	**A**	**1 374 139**	**1 466 138**	**1 071 727**	**1 128 976**
Total de l'actif		2 675 299	2 768 444	2 182 608	2 241 303
À l'exclusion de :					
E. Immobilisations financières - Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés		5 764	5 764	4 189	4 189
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	**B**	**2 669 535**	**2 762 681**	**2 178 420**	**2 237 115**
Taux d'endettement	**A/B**	**51,5 %**	**53,1 %**	**49,2 %**	**50,5 %**



Document permanent 11

Rapport financier annuel 2017

1. Informations générales

Raison sociale (article 1 des statuts coordonnés)

Warehouses De Pauw, abrégé en WDP.

Forme juridique, constitution[1]

La Société a été constituée sous la forme d'une société anonyme portant la dénomination de *Rederij De Pauw*, par acte passé devant Maître Paul De Ruyver, notaire à Liedekerke, le 27 mai 1977 et publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 juin 1977, sous le numéro 2249-1. Cette SA est devenue la société absorbante au sein de laquelle le patrimoine immobilier de neuf sociétés a été réuni dans le cadre d'une opération globale de fusion et de scission. Simultanément, la Société a pris la dénomination de *Warehousing & Distribution De Pauw* et elle a été transformée en société en commandite par actions Comm. VA. Les modifications de statuts allant de pair avec ces changements ont été exécutées conditionnellement par acte passé devant Maître Siegfried Defrancq, notaire à Asse-Zellik, agissant en tant que notaire suppléant de Maître Jean-Jacques Boel, notaire à Asse, légalement empêché, le 20 mai 1999, comme publié aux Annexes du Moniteur belge du 16 juin suivant sous le numéro 990616-21, validées par deux actes en date du 28 juin 1999, passés devant le même notaire, et publiées aux Annexes du Moniteur belge du 20 juillet suivant sous les numéros 990720-757 et 758.

La raison sociale a été modifiée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 2001 en Warehouses De Pauw, comme cela a été consigné dans un acte passé devant Maître Siegfried Defrancq précité, remplaçant Maître Jean-Jacques Boel précité, légalement empêché, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 18 mai suivant sous le numéro 20010518-652.

Les statuts de WDP ont depuis cette date été modifiés à plusieurs reprises, la dernière modification datant du 13 septembre 2017, suite à l'augmentation de capital découlant de la scission partielle de Rettig Belgium S.A. par apport dans WDP. Cet acte a été passé devant le notaire Tim Carnewal à Bruxelles et a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 octobre 2017 sous le numéro 17140595.

Depuis le 28 juin 1999, WDP SCA était inscrite auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (Financial Services and Markets Authority), en abrégé FSMA, en tant que société d'investissement à capital fixe immobilière de droit belge, en abrégé sicaf immobilière de droit belge. Pour mieux s'adapter à la réalité économique et en raison d'un cadre juridique adapté à WDP en tant qu'entreprise immobilière opérationnelle et commerciale, WDP a changé de statut le 16 octobre 2014 pour revêtir celui de Société Immobilière Réglementée publique (SIR publique). Les modifications de statuts correspondantes ont été effectuées par acte passé devant le notaire précité Maître Yves De Ruyver, remplaçant le notaire précité Maître Jean-Jacques Boel, légalement empêché, comme publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 octobre 2014 sous le numéro 14199666. En tant que Société Immobilière Réglementée publique, WDP est soumise à la loi relative aux sociétés immobilières réglementées.

Siège de la société (article 3 des statuts coordonnés)

La société est établie à 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15. Le siège social peut être transféré en tout lieu en Belgique sans modification des statuts, par décision du gérant, moyennant le respect de la législation linguistique.

1 Voir également à ce sujet *3. Histoire et faits marquants* à la page 17 du présent rapport financier annuel.

Numéro d'entreprise

La société est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises, juridiction de Bruxelles, sous le numéro du registre des personnes morales 0417.199.869.

Durée (article 2 des statuts coordonnés)

La durée de la société est illimitée.

Objet de la société (article 4 des statuts coordonnés)

L'article 4 des statuts stipule que la société a pour objet exclusif (a) la mise à disposition directe, ou via une société dans laquelle elle possède des parts conformément aux dispositions de la Loi SIR et aux décisions et règlements l'exécutant, de biens immobiliers aux utilisateurs ; et (b) la possession de biens immobiliers dans les limites fixées par la loi SIR.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

- les biens immobiliers tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des biens immobiliers ;
- les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
- les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- les actions de la SIR publique ou institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en leasing à la SIR, ou lui accordant d'autres droits d'usage analogues ;
- les actions de sicafi publiques ;
- les droits de participation dans des organismes étrangers de placement collectif en biens immobiliers, inscrits sur la liste établie par la FSMA ;
- les droits de participation dans des organismes de placement collectif en immobilier qui sont installés dans un autre État membre de l'Espace économique européen et qui ne figurent pas sur la liste de la FSMA, pourvu qu'ils soient soumis à un contrôle de même nature que les SIR publiques ;
- les actions émises par des sociétés (i) dotées d'une personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou soumises à un régime de surveillance prudentielle ; (iv) dont l'activité principale consiste en l'acquisition ou la construction de biens immobiliers en vue de leur mise à la disposition des utilisateurs, ou en la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'activité similaire ; et (v) qui sont exonérées de l'impôt sur les revenus pour ce qui concerne le bénéfice des activités visées sous (iv) ci-dessus, moyennant le respect de certaines obligations légales, et qui sont au moins tenues de répartir une partie de leurs revenus entre leurs actionnaires (Real Estate Investment Trusts, en abrégé REIT) ;
- les certificats immobiliers visés dans la législation financière applicable ;
- ainsi que tous les autres biens, actions ou droits définis comme biens immobiliers par la réglementation applicable aux SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition des biens immobiliers, la société peut exercer toutes activités en relation avec la création, la construction (sans préjudice de l'interdiction d'agir comme promoteur immobilier, sauf dans le cas d'opérations occasionnelles), la transformation, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou de l'indivision d'immeubles au sens visé ci-dessus, l'octroi ou l'acquisition de droits de superficie, d'usufruit et d'emphytéose ou d'autres droits réels ou personnels sur les biens immobiliers décrits ci-dessus, la gestion et l'exploitation des biens immobiliers.

La société peut aussi, en conformité avec la législation applicable sur les SIR :

- prendre en leasing des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat ;
- mettre à disposition en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, étant entendu que la mise à disposition en location-financement de biens immobiliers avec option d'achat ne peut être qu'une activité accessoire ;
- à titre complémentaire ou temporaire, investir dans des valeurs non immobilières au sens de la réglementation sur les SIR. Ces investissements seront réalisés en accord avec la politique de gestion des risques de la société, et suffisamment diversifiés pour garantir un bon étalement des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire aisément mobilisables ;
- accorder des hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties, dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de son groupe, dans les limites fixées à cet effet par la législation sur les SIR ;
- octroyer des crédits dans les limites fixées par la réglementation applicable aux SIR ;
- effectuer des opérations sur des instruments de couverture autorisés par la législation SIR, pour autant que ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers, arrêtée par la société, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut acquérir, prendre ou donner en location, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, matériaux et fournitures et, en général, accomplir toutes les opérations commerciales ou financières qui se rapportent directement ou indirectement à son objet et à l'exploitation de tous les droits intellectuels et propriétés commerciales s'y rapportant.

Dans le respect de la réglementation applicable aux SIR, la société peut, par le biais d'un apport en numéraire ou en nature, par voie de fusion, de scission ou d'autre restructuration de société, de souscription, de participation, d'intervention financière ou autrement, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est de même nature que le sien, ou de nature à favoriser ou à faciliter la réalisation de son objet.

Pour toute modification des statuts de la société, l'accord préalable de la FSMA est requis.

Lieu où les documents peuvent être consultés par le public

Conformément aux dispositions légales en la matière, les comptes annuels statutaires et consolidés de la société sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique.
Les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles. Les rapports financiers annuels et les statuts de la société peuvent également être obtenus au siège de la société et peuvent, à titre informatif, être consultés sur www.wdp.eu. Seule la version néerlandaise imprimée du rapport financier annuel fait légalement foi. Les autres informations figurant sur le site web de la société ou sur tout autre site web ne font pas partie du rapport financier annuel. La version électronique des états financiers annuels ne peut être ni copiée ni mise à disposition en quelque lieu que ce soit. Le texte ne peut pas non plus être imprimé à des fins de diffusion. Chacun des détenteurs d'actions nominatives et toute personne qui en fait la demande reçoivent chaque année le rapport financier.

Les communiqués financiers sont publiés dans la presse financière pour autant que la loi l'impose. Toute personne intéressée peut consulter sur le site de la société (www.wdp.eu) les communiqués de presse et les informations financières obligatoires. WDP suit à cet égard les directives

de la FSMA en la matière. La version la plus récente de la Charte de gouvernance d'entreprise se trouve également sur le site web www.wdp.eu. Les décisions se rapportant à la désignation et à la révocation des membres du Conseil d'Administration du gérant sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.

Les obligations de la société et les droits des actionnaires en matière d'Assemblée Générale sont mentionnés in extenso, de la convocation à la participation et au vote, dans la partie Relations avec les investisseurs du site WDP. Ces informations restent accessibles sur le site de la société pendant cinq ans à compter de la date de l'Assemblée Générale concernée.

2. Capital social

Capital souscrit (article 6 des statuts coordonnés)

Le capital souscrit de WDP SCA se monte à 176 513 771,65 euros et est représenté par 22 009 277 actions ordinaires, représentant chacune le 1/22 009 277ème du capital. Aucune de ces actions ne confère de droit de vote spécial ni d'autre droit quelconque.

Capital autorisé (article 7 des statuts coordonnés)

Le gérant est autorisé à augmenter le capital entièrement libéré de la société aux dates et conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :

- I . 148 427 695,51 euros (a) si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital contre apport en numéraire avec possibilité d'exercice du droit de préférence des actionnaires de la société, (b) et si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital contre apport en numéraire avec possibilité d'exercice du droit d'allocation irréductible (au sens de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées) des actionnaires de la Société ;
- II. 29.685.539,10 euros pour toutes formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées au point I ci-dessus, étant entendu que le capital social dans le cadre du capital autorisé ne pourra pas être augmenté au-delà de 148.427.695,51 euros au total, pendant la période de cinq ans à compter du 3 mai 2016.

Cette autorisation est renouvelable. Le gérant ayant déjà fait usage deux fois de l'autorisation qui lui a été donnée d'augmenter le capital, le solde disponible du capital autorisé se monte aujourd'hui encore à

- 125 491 210,93 euros pour autant qu'il s'agisse d'une augmentation de capital en numéraire avec possibilité d'exercice du droit préférentiel ou le cas échéant du droit d'allocation irréductible ;
- 25 752 857,91 euros pour toutes formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées au point I ci-dessus,

Ces augmentations de capital peuvent se faire par un apport en numéraire ou en nature ou par l'incorporation de réserves, y compris de bénéfices reportés et de primes d'émission, ainsi que de tous les éléments d'actif figurant dans les comptes annuels IFRS statutaires de la société (établis au titre de la réglementation applicable aux SIR), susceptibles d'être convertis en capital, avec création ou non de nouveaux titres, conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, par la réglementation sur les SIR et par les statuts actuels.

Le cas échéant, les primes d'émission devront, dans le cas d'une augmentation de capital décidée par le gérant, être placées par le gérant sur un compte indisponible, qui constituera, au même titre que le capital, la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou clôturé autrement que par une résolution de l'Assemblée Générale statuant comme pour une modifica-

tion des statuts, hormis la conversion en capital prévue ci-dessus.

Sous réserve de l'application des articles 592 à 598 et 606 du Code des sociétés, le gérant peut alors limiter ou supprimer le droit de préférence, également dans les cas où cela a lieu au profit d'une ou de plusieurs personnes autre(s) que des membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'il soit accordé aux actionnaires existants un droit d'attribution irréductible lors de l'attribution de nouveaux titres. Sous réserve de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les dispositions précitées s'appliquant à la suppression ou à la limitation du droit de préférence ne sont pas applicables en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

En cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions particulières relatives à l'apport en nature (voir *Modification du capital*) doivent être respectées (y compris la possibilité de déduire un montant correspondant à la part du dividende brut non distribué). Ces dispositions particulières s'appliquant à l'augmentation de capital par apport en nature ne sont toutefois pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Rachat d'actions propres (article 10 des statuts coordonnés)

La société peut acquérir toutes ses actions propres entièrement libérées et les détenir en gage sur décision de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions du Code des sociétés. La même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

Le gérant peut en outre, pendant une période de cinq ans suivant l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 avril 2016, acquérir, prendre en gage et revendre (même hors bourse), pour le compte de la société, les actions propres de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 0,01 euro par action (acquisition et prise en gage) ou à 75 % de la cotation de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction (revente) et qui ne peut être supérieur à 125 % de la cotation de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage), sans que la société puisse détenir plus de 10 % du total des actions émises.

Au 31 décembre 2017, WDP SCA ne possédait aucune action propre.

Modification du capital (article 11 des statuts coordonnés)

Hormis la possibilité d'utilisation du capital autorisé sur décision du gérant, une augmentation ou une diminution de capital ne peut avoir lieu que par résolution d'une Assemblée Générale Extraordinaire et moyennant l'accord du gérant, et ce, dans l'observation de la réglementation applicable aux SIR.

Conformément à la législation sur les SIR, sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'émission d'actions contre apport en nature :

- l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du gérant visé à l'article 602 du Codes de sociétés, de même que dans les convocations à l'Assemblée Générale au cours de laquelle sera décidé l'apport en nature ;
- le prix d'émission ne peut être inférieur à la plus faible des deux valeurs que sont (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation du capital et (b)

la moyenne des cours de clôture des trente jours précédant cette même date ;
- sauf si le prix d'émission ainsi que les modalités concernées sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport, avec mention du délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ;
- le rapport du gérant visé à l'article 602 du Code des sociétés doit également préciser l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital, ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ces dispositions relatives à l'apport en nature sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées.

En application de la législation sur les SIR, en cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut être limité ou supprimé si un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

3. Contrôle de la société (article 14 des statuts coordonnés)

Le contrôle de WDP SCA est confié au gérant statutaire, De Pauw SA, agissant par l'entremise de son représentant permanent, qui est depuis le 1er septembre 2002 Tony De Pauw, en application de l'article 61, § 2 du Code des sociétés. Les actions de De Pauw SA sont entièrement aux mains de la société RTKA, représentée par Tony De Pauw au Conseil d'Administration de De Pauw SA.

Pour l'explication de la notion de « contrôle », voir *2. Contexte : la SCA et son gérant statutaire sous 6.7. Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise* à la page 85.

4. Commissaire (article 20 des statuts coordonnés)

Le 25 avril 2007, le cabinet Deloitte Réviseurs d'entreprises, société civile ayant la forme d'une SCRL, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprise, ayant ses bureaux à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, a été désigné en tant que commissaire de WDP SCA. Le 27 avril 2016, le commissaire, représenté par son représentant permanent, Kathleen De Brabander, a vu son mandat renouvelé jusqu'à l'assemblée annuelle de 2019. Conformément au Règlement européen sur la réforme de l'audit 537/2017/EU - en vertu duquel le mandat de Deloitte Réviseurs d'entreprises avait déjà pris fin à l'Assemblée générale du 26 avril 2016 - WDP a lancé une procédure de marché public le 6 décembre 2016. L'Assemblée générale du 26 avril 2017 a procédé au renouvellement du mandat de Deloitte Réviseurs d'entreprises, représenté par sa représentante permanente, Kathleen De Brabander et ce, jusqu'à l'assemblée annuelle de 2020.

Le mandat du commissaire couvre le contrôle des comptes annuels consolidés et celui des comptes annuels non consolidés de WDP SCA, ainsi que des autres filiales belges.

En France, le cabinet Deloitte & Associés, représenté par Pierre-Marie Martin, dont les bureaux sont établis 67, rue de Luxembourg, 59777 Euralille, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP France SARL.

Aux Pays-Bas, le cabinet Deloitte Accountants BV, représenté par Jef Holland, dont les bureaux sont établis Gustav Mahlerplein 2970, 1081 LA Amsterdam, a été désigné comme commissaire des filiales WDP Nederland NV et WDP Development NL NV.

Au Luxembourg, Deloitte Audit SARL a été représenté par Harald Thul, dont les bureaux sont établis rue de Neudorf 560, L-2220 Luxembourg, désigné comme commissaire de la filiale WDP Luxembourg S.A.

Les honoraires du commissaire sont déterminés sur la base des tarifs conformes au marché et indépendamment de la société, conformément au code de déontologie et des normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprise, et suivant les dispositions relatives à l'indépendance du commissaire exposées dans le Code des sociétés.

5. Service financier (paying agent)

ING Belgique SA
Legal Financial Markets
Marc Sanders
Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.be

Les honoraires du service financier sont déterminés sur la base des conditions conformes au marché et indépendamment de la société, sous la forme d'un pourcentage du volume des transactions concernées (versement du dividende, dividende optionnel, etc.).

6. Expert immobilier

Conformément à la réglementation applicable aux SIR, l'expert valorise tous les bâtiments de la SIR et de ses filiales à la fin de chaque exercice. La valeur comptable des bâtiments figurant au bilan est ajustée à ces valeurs.

Au terme de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert immobilier indépendant actualise en outre la valorisation totale établie à la fin de l'année précédente sur la base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres à chacun des biens en question. L'expert immobilier valorise également le patrimoine immobilier de la SIR et de ses filiales lorsque la SIR souhaite procéder à une opération telle qu'une émission d'actions ou une fusion.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR ou par ses filiales est valorisé par l'expert immobilier indépendant avant la transaction. La valorisation par l'expert revêt un caractère obligatoire de prix minimum (en cas d'aliénation) et de prix maximum (en cas d'acquisition) pour la SIR, lorsque la partie cocontractante est une personne entretenant des liens étroits avec la SIR (comme le prévoit la réglementation applicable aux SIR) ou lorsque les personnes précitées obtiennent un quelconque avantage à l'occasion de la transaction en question.

La législation sur les SIR énonce des recommandations sur la méthode des experts immobiliers afin de garantir l'indépendance nécessaire de ceux-ci lors de l'estimation de biens immobiliers. Il est précisé que la rémunération des experts ne doit pas être liée à la valeur du bien immobilier soumis à l'expertise. Il est en outre imposé à la SIR une double exigence de rotation pour l'(les) expert(s) nommé(s) par elle. Ainsi, la SIR ne peut désigner un expert que pour une période renouvelable de trois ans. De plus, l'expert ne peut évaluer un même bien immobilier que pendant une période maximale de trois ans, qui doit être suivie d'une période d'attente (cooling off period) d'une durée identique de trois ans. Un

expert ayant déjà effectué un terme de trois ans ne pourra donc être désigné pour un nouveau terme de trois ans que s'il est chargé durant ce nouveau terme d'évaluer une autre partie du patrimoine de la SIR publique ou de ses filiales. Des règles particulières s'appliquent si l'expert est une personne morale.

Les experts immobiliers désignés par WDP SCA sont :

- Stadim CVBA, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2), 2600 Anvers – Belgique, représenté par Philippe Janssens ;
- Jones Lang LaSalle BVBA, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles- Belgique, représenté par Jean-Philip Vroninks ;
- Cushman & Wakefield VOF, Gustav Mahlerlaan 362-364 1082 ME Amsterdam - Pays-Bas, représenté par Frank Adema ;
- CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam - Pays-Bas, représenté par Hero W.B. Knol ;
- BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex - France, représenté par Jean-Claude Dubois ;
- CBRE Real Estate Consultancy SRL, 47-53 Lascar Catargiu Blvd., Europe House, 2nd floor, Sector 1, Bucarest - Roumanie, représenté par Ovidiu Ion ;
- Jones Lang laSalle Luxembourg SECS, rue du Puits Romain 41, L-8070 Bertrange - Luxembourg, représenté par Romain Muller.

Ces personnes physiques sont les représentants valables des personnes morales avec lesquelles les contrats ont été conclus.

La rémunération des experts immobiliers est sans lien avec la valeur du bien immobilier et est basée sur une rémunération fixe par bien à estimer et/ou sur une rémunération variable en fonction de la superficie à estimer. Les contrats avec les experts respectent la réglementation en la matière.

7. Assurances

WDP et ses filiales doivent souscrire une couverture d'assurance appropriée pour tous leurs biens immobiliers.

La couverture d'assurance doit satisfaire aux conditions du marché. WDP assure actuellement 100 % de ses bâtiments à leur valeur à neuf.

En 2017, 76 % du portefeuille était couvert par une assurance. Cette valeur réelle du portefeuille comprend également la partie foncière et le potentiel foncier, qui représentent ensemble 34 % de cette valeur.

8. Structures situées à l'étranger

Afin de pouvoir assurer de manière optimale la gestion de son patrimoine immobilier étranger, WDP SCA a créé des filiales dans différents pays d'Europe (ces filiales n'ont pas le statut de « SIR institutionnelle »).

- Les sociétés du groupe possèdent plusieurs caractéristiques communes.
- La structure de la société est dans chaque cas l'équivalent local d'une société privée à responsabilité limitée (SPRL) ou d'une société anonyme (SA).
- WDP détient une participation de 100 % dans toutes les filiales étrangères sauf dans la joint venture WDP Development RO (51 %[2]) et WDP Luxembourg (55 %).

Les résultats des filiales sont soumis à l'impôt local sur les sociétés, à l'exception de WDP Nederland qui bénéficie du statut fiscal d'organisme de placement collectif à caractère fiscal (Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI) et de WDP France qui bénéficie du statut de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) et de la transparence fiscale correspondante. De plus amples informations sur le statut de FBI et de SIIC sont

2 Correspondant à la participation de WDP au 31 décembre 2017.

données dans la partie *12. Informations générales concernant le statut de REIT* à la page 212.

Les bénéfices nets peuvent être versés à WDP et le prélèvement à la source ou l'exonération de ce prélèvement dépendent de la directive européenne mères-filiales, de sa transposition dans la législation locale des pays respectifs et des traités sur la double imposition en vigueur conclus entre la Belgique et les différents pays où WDP opère. Les résultats des filiales étrangères sont repris dans la consolidation après élimination des amortissements sur les biens immobiliers et compensation d'éventuels impôts latents sur les plus-values fiscales.

Le choix des méthodes de financement (prêts de groupe ou prêts bancaires) dépend toujours de l'effet de ces financements sur le taux d'endettement consolidé de WDP (le taux d'endettement consolidé maximum à respecter est fixé à 65 % par la législation sur les SIR. Le même taux d'endettement maximum s'applique aussi au niveau individuel à la SIR). Dans la consolidation, les prêts de groupe subordonnés n'ont pas d'impact sur le taux d'endettement du groupe, au contraire des prêts bancaires.

Dans le cadre de cette stratégie de financement, il convient surtout de tenir compte (en plus du taux d'endettement) de deux principes d'imposition importants qui varient d'un pays à l'autre :

- les règles relatives à la sous-capitalisation[3] des sociétés ;
- le taux de précompte mobilier sur les intérêts de l'encours des prêts de groupe payés au pays d'origine.

WDP SCA est représenté en France par son établissement stable situé 28 rue Cantrelle, 36000 Châteauroux.

WDP Nederland N.V. a elle-même une filiale détenue à 100 %, WDP Development NL N.V., Hoge Mosten 2, 4822 DA Breda, Postbus 9770, 4822 NH Breda.

9. Dates clés dans l'histoire de WDP

Pour les principaux événements de l'histoire de WDP, nous renvoyons à la première partie de ce rapport financier annuel, au chapitre *3. Histoire et faits marquants* à la page 17.

3 La thin capitalisation fait référence à l'usage excessif de fonds étrangers dans une société, aux fins de bénéficier au maximum de la déduction fiscale des intérêts. Les réglementations fiscales locales mettent généralement des limites à la déductibilité fiscale de la partie des dettes qu'elles considèrent comme excessives.

Informations générales concernant le statut de REIT (Real Estate Investment Trust)

12

La loi du 22 octobre 2017, avec effet immédiat, a apporté des changements à la loi 12 du mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Dans un souci de mise en conformité, WDP adaptera ses statuts en conséquence dans le courant de 2018.

1. Société Immobilière Réglementée publique

Une Société Immobilière Réglementée publique (SIR publique) :

- est une société immobilière qui (i), en substance, met des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, (ii), dans les limites du cadre légal, peut posséder d'autres types de biens immobiliers (droits de participation dans des sicaf publiques et institutionnelles, droits de participation dans des OPC, actions émises par d'autres REIT, certificats fonciers et droits de participation dans un FIIS), et (iii), dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers, (iv), dans les limites du cadre légal, peut également investir dans le secteur des infrastructures (entre autres via un PPP) ou le secteur de l'énergie (en autres l'énergie renouvelable) ;
- suit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme ;
- privilégie, dans l'exercice de ses activités, une gestion active, ce qui implique qu'elle est responsable elle-même du développement et de la gestion au jour le jour des biens immobiliers, et que toutes les autres activités qu'elle effectue apporteront une valeur ajoutée aux biens immobiliers ou à leurs utilisateurs, comme la prestation de services qui complètent la mise à dispositions des biens immobiliers concernés ;
- est assujettie aux dispositions de la Loi SIR et de l'AR SIR ;
- doit être constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions ;
- est cotée en bourse et 30 % au moins des actions doivent être détenues par le public ;
- ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier (sauf de façon occasionnelle) ;
- peut détenir des sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement plus de 25 % des parts (ce que l'on appelle les sociétés du périmètre) ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ;
- se conforme à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

Les SIR publiques et institutionnelles sont soumises au contrôle de la FSMA.

Outre l'article 523 (conflits d'intérêts des administrateurs) et l'article 524 (conflits d'intérêts des sociétés liées) du Code des sociétés, qui s'appliquent à toutes les sociétés cotées, il existe pour les SIR une procédure spéciale concernant les conflits d'intérêts fonctionnels (en vertu de l'article 37 de Loi SIR).

Pour de plus amples informations concernant chacune de ces procédures, renvoi est fait à *6.7. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise* à la page 85 de ce rapport financier annuel.

2. Réglementations spéciales applicables à la SIR publique

Patrimoine immobilier

Aucune transaction ne peut avoir pour conséquence que plus de 20 % des actifs consolidés forment un seul ensemble d'actifs, et ce, afin que les risques soient suffisamment répartis.

La FSMA peut cependant, dans certains cas, autoriser une dérogation à la limite susmen-

tionnée, plus particulièrement (a) pour une période de maximum deux ans à compter de la date du permis, (b) lorsque la SIR démontre qu'une telle dérogation est dans l'intérêt des actionnaires ou (c) lorsque la SIR démontre qu'une telle dérogation est justifiée compte tenu des caractéristiques spécifiques du placement et en particulier de la nature et de l'importance de celui-ci et, dans chaque cas, à condition que le taux de l'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales ne dépasse pas 33 % des actifs consolidés au moment de l'acquisition (après déduction des instruments de couverture autorisés). La dérogation et les dispositions qui y sont liées doivent être détaillées dans le prospectus et dans les rapports financiers périodiques établis par la SIR, jusqu'à ce que la dérogation n'ait plus d'effet.

Étant donné la diversification efficace de son portefeuille, pareille dérogation n'a pas été attribuée à ce jour à WDP.

Sociétés du périmètre

Les sociétés du périmètre sont des sociétés dans lesquelles une SIR détient directement ou indirectement plus de 25 % des parts, mais les participations sur lesquelles elle n'exerce pas de contrôle exclusif ou conjoint, ou dont elle ne détient pas directement ou indirectement 50 % du capital, ne peuvent dépasser 50 % de la juste valeur des actifs consolidés dans la société immobilière réglementée publique.

À l'heure actuelle, WDP possède uniquement des participations dans des sociétés où elle exerce un contrôle exclusif ou conjoint ou dont elle détient directement ou indirectement au moins 50 % du capital.

Comptabilité

La législation européenne stipule que les SIR publiques, comme toutes les autres sociétés cotées en bourse sont tenues d'établir leurs comptes annuels consolidés selon le référentiel international IAS/IFRS. Par ailleurs, une SIR publique (comme une SIR institutionnelle) doit, dans le cadre de l'application de la Loi SIR, également établir ses comptes annuels statutaires conformément aux normes IAS/IFRS. Comme les placements immobiliers représentent la plus grande partie des actifs d'une SIR, les SIR doivent évaluer ces placements à leur juste valeur en application de la norme IAS 40.

Valorisation

La juste valeur d'un actif déterminé est valorisée à la fin de chaque exercice par un expert indépendant (l'évaluateur). Cette juste valeur est actualisée par cet expert à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, en vertu de l'évolution du marché et des caractéristiques de l'actif concerné. Ces valorisations sont contraignantes pour la SIR publique en ce qui concerne la composition de ses comptes annuels statutaires et consolidés.

En outre, l'expert indépendant devra, dans certains cas spécifiques, valoriser l'actif déterminé. C'est entre autres le cas lors de l'émission des actions ou dans le cas d'une fusion, d'une scission ou d'une opération assimilée.

Le bien immobilier détenu par une SIR publique n'est pas amorti.

Résultat

À titre de rémunération du capital, la société doit verser une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % minimum d'un montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus- values nettes sur la réalisation des biens immobiliers qui ne sont pas exemptes de versement ;
- la réduction nette au cours de l'exercice de l'endettement de la société.

Il va de soi que cette obligation ne s'applique que si le résultat net est positif et pour autant que la société dispose d'une marge distribuable conformément au droit des sociétés.

Dettes et garanties

Le taux d'endettement consolidé et statutaire de la SIR publique est limité à 65 % du total des actifs statutaires ou, selon le cas, consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés). Lorsque le taux d'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés), elle doit élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Une SIR publique ou les sociétés du périmètre de celle-ci ne peuvent consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement des activités du groupe. Le montant total couvert par ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la SIR publique, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS, et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre. Par ailleurs, aucune hypothèque, sûreté ou garantie ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur de l'actif grevé en question.

SIR institutionnelle

Outre les sociétés immobilières (traditionnelles), les sociétés du périmètre d'une SIR publique peuvent prendre le statut de SIR institutionnelle (qui recueille ses moyens financiers exclusivement auprès d'investisseurs éligibles ou de personnes physiques à condition que le montant minimal de la souscription ou du prix payé ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été déterminé par le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, et pour autant que la souscription ou le transfert soit effectué conformément auxdites règles) et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs). Ce statut permet à la SIR publique de réaliser par exemple des projets spécifiques avec des tiers.

WDP n'a pas de filiale avec le statut de SIR institutionnelle.

Régime fiscal

La SIR (publique et institutionnelle) est soumise à l'impôt des sociétés au tarif normal, mais seulement sur une base imposable limitée, composée de la somme des (1) avantages anormaux ou bénévoles obtenus par elle et (2) des dépenses et des coûts non déductibles au titre de frais professionnels, autres que les réductions de valeur et les moins-values réalisées sur des actions. Elle peut en outre être soumise à la taxation spéciale pour cause de commissions secrètes de 309 % des commissions versées et des rémunérations qui ne sont pas justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif. Le précompte mobilier sur les dividendes distribués par une SIR publique s'élève à 30 % (sauf pour les actionnaires qui, moyennant présentation d'une attestation, prétendent à l'application d'un taux réduit).

Les sociétés qui font une demande d'agrément en tant que SIR, qui opèrent une fusion avec une SIR ou qui scindent une partie de leur patrimoine immobilier et la transfèrent dans une sicaf immobilière sont soumises à une imposition spécifique sur la plus-value (exit tax) de 16,995 % (soit 16,5 % auxquels s'ajoute la cotisation de crise de 3 %). L'exit tax est le pourcentage d'imposition que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun. Au plan fiscal, ce transfert est traité comme un partage (partiel) du capital social par l'ancienne société à la SIR. Dans le cadre d'un partage du capital social, une société doit traiter la différence positive entre les versements en numéraire, en titres ou sous toute autre forme, et la valeur

revalorisée du capital libéré (en d'autres termes la plus-value qui est présente dans la société) comme un dividende. Le Code des Impôts sur les Revenus stipule que la somme versée est égale à la valeur réelle du capital social à la date où l'opération a eu lieu (art. 210, § 2 C.I.R. 1992). La différence entre la valeur réelle du capital social et la valeur revalorisée du capital libéré est assimilée à un dividende distribué. Les réserves déjà grevées peuvent être déduites de cette différence. Ce qui reste ensuite représente donc en règle générale la base imposable qui est soumise au taux de 16,995 %.

3. Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

À compter du 1er novembre 2010, WDP Nederland N.V. est passé sous le régime des organismes de placement collectif à caractère fiscal (Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI), par suite de quoi le tarif fiscal applicable est de 0 %. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, la société doit remplir les conditions suivantes :

- WDP Nederland N.V. doit être une société à responsabilité limitée (besloten vennootschap), une société anonyme (naamloze vennootschap) ou un fonds commun de placement (fonds voor gemene rekening).
- L'objet statutaire et les activités réelles de WDP Nederland N.V. doivent exclusivement consister en investissement de patrimoine.
- Le financement des investissements à l'aide de fonds étrangers ne peut dépasser 60 % (de la valeur comptable au sens de la législation fiscale néerlandaise) s'il s'agit d'immeubles. Les autres investissements (ne concernant pas des immeubles) ne peuvent être financés à l'aide de fonds étrangers qu'à hauteur de 20 % de leur valeur comptable au sens de la législation fiscale néerlandaise.
- À compter de l'application du régime FBI, les bénéfices d'exploitation de WDP Nederland N.V. doivent être mis à la disposition de l'actionnaire de WDP Nederland N.V. dans les huit mois qui suivent la fin de l'exercice.
- Les bénéfices distribués doivent être également répartis sur toutes les actions.
- Les actions de WDP Nederland N.V. doivent pour au moins 75 % être détenues par un organisme qui n'est pas soumis à l'impôt sur les bénéfices.
- Il ne peut être détenu 5 % ou plus des actions (in)directement par des personnes physiques.
- Il ne peut être détenu 25 % ou plus des actions par le biais de fonds domiciliés à l'étranger pour des personnes physiques ou morales domiciliées aux Pays-Bas.

4. Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

Depuis 2005, c'est le régime français des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) qui est appliqué à l'établissement fixe de WDP en France et à sa filiale WDP France SARL. Il en résulte que le tarif fiscal applicable est de 0 %. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, la société doit remplir les conditions suivantes :

- La société mère doit avoir la structure d'une SA ou de toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation. Cette société mère doit être cotée sur une bourse régie par le droit européen.
- La principale activité de la SIIC doit consister dans la location d'immeubles. Les développements immobiliers ne doivent pas excéder 20 % de la valeur comptable brute du portefeuille.
- Un actionnaire principal ou un groupe d'actionnaires agissant de concert ne peut détenir plus de 60 % des actions de WDP.
- Le bénéfice provenant de la location de bâtiments, les plus-values réalisées sur la cession de bâtiments, les plus-values réalisées sur la cession de titres de sociétés de personnes ou de filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, les produits qui sont versés par leurs filiales ayant opté pour le statut de SIIC et la quote-part dans les bénéfices de sociétés

de personnes sont exonérés de l'impôt sur les sociétés.

- Les SIIC ont l'obligation de distribuer 95 % des bénéfices exonérés provenant des opérations de location des immeubles et 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de titres de sociétés de personnes et de filiales qui sont soumises à l'impôt des sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC et 100 % des dividendes qui leur sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont choisi le statut de SIIC.
- Paiement d'une exit tax au taux de 19 % sur les plus-values latentes potentielles dégagées sur des immeubles appartenant à la SIIC ou à ses filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, et sur les titres de sociétés de personnes qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

Lexique 13

APM (Alternative Performance Measure)
Il s'agit d'une mesure financière permettant d'évaluer les performances financières historiques ou futures, la position financière ou le cash-flow d'une entreprise, qui n'a pas été définie dans les directives habituelles en matière de reporting. Conformément aux directives publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority), les définitions des Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP seront mentionnées en note de bas de page lors de leur première utilisation dans ce rapport financier annuel. Ces définitions seront toujours accompagnées d'un symbole (◤) pour attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit de la définition d'une APM.

Apport en nature
Les éléments de patrimoine apportés lors de la constitution d'une société ou de l'augmentation de son capital autrement que par le versement d'une somme d'argent.

Arrêté royal du 13 juillet 2014
Arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées ou AR SIR, qui forme, avec la loi du 12 mai 2014, ladite réglementation SIR. Voir aussi *loi SIR, législation SIR* et *REIT*.

BREEAM est le label de référence européen le plus important et le plus utilisé pour la certification de construction durable.
Contrairement à d'autres normes, BREEAM adopte une approche multicritères. La certification ne s'attache pas seulement à la performance énergétique d'un bâtiment, mais aussi à l'utilisation du terrain, à l'écologie, au processus de construction, à la consommation d'eau, aux déchets, à la pollution, au transport, aux matériaux, à la santé et au confort. Le score final octroyé à un bâtiment est exprimé par les appréciations Acceptable, Pass, Good, Very Good, Excellent ou Outstanding. La certification ne s'attache pas seulement à la performance énergétique d'un bâtiment, mais aussi à l'utilisation du terrain, à l'écologie, au processus de construction, à la consommation d'eau, aux déchets, à la pollution, au transport, aux matériaux, à la santé et au confort. Le score final octroyé à un bâtiment est exprimé par les appréciations Acceptable[1], Pass, Good, Very Good, Excellent ou Outstanding.

Capitalisation boursière
Cours de clôture de la bourse multiplié par le nombre d'actions en circulation à cette date.

Capitalisation revenus
Pour déterminer la valeur d'un bien immobilier, cette méthode escompte le flux de revenus dans une perpétuité à un rendement exigé donné. Certaines corrections sont ensuite apportées pour refléter les écarts par rapport à une occupation complète dans des conditions conformes au marché (par exemple, sous-location ou sur-location, incentives, vacance, etc.).

Certificats verts (GSC)
Ces certificats sont attribués à des projets de production d'énergie alternative, et notamment d'énergie solaire, par le VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, le régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité, voir aussi VREG), la CWaPE (de Commission wallonne pour l'Énergie) ou l'ANRE (régulateur roumain de l'énergie) moyennant un prix minimum par certificat.

Code de gouvernance d'entreprise 2009
Le Code belge de gouvernance d'entreprise, qui a été rédigé par la Commission Corporate Governance, contient des lignes de conduite et des dispositions relatives à une gestion correcte, qui doivent être respectées par les entreprises de droit belge dont les actions sont négociées sur un marché réglementé. Le Code de gouvernance d'entreprise belge est disponible sur le site web www.corporategovernancecommittee.be.

1 Ce score s'applique uniquement à BREEAM In-Use.

Compliance Officer
Le Compliance Officer est chargé de surveiller le respect des lois, règlements et codes de conduite applicables à la société et, en particulier, des règles ayant trait à l'intégrité des activités de la société.

Coût moyen de l'endettement
◤ Il s'agit du taux d'intérêt moyen pondéré sur une base annuelle pour la période de reporting, compte tenu de l'encours des dettes et des instruments de couverture pendant cette période. (APM)

Couverture de taux d'intérêt
Utilisation d'instruments financiers dérivés pour protéger certaines dettes contre une hausse des taux d'intérêt.

Croissance sur une base comparable
◤ Il s'agit de la croissance organique des revenus locatifs bruts d'une année sur l'autre, à l'exclusion des développements de projets, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes comparées. (APM)

Date de clôture
Date de clôture des positions, en vue de l'identification des actionnaires, peu après la date de détachement du coupon.

Date d'échéance du contrat de bail
Date à laquelle il est possible de résilier un contrat de bail.

Dealing Code
Code de conduite contenant des règles devant être suivies par les administrateurs et les collaborateurs de WDP qui veulent négocier des instruments financiers émis par la société.

Dérivés
En tant que preneur de crédit, WDP souhaite se couvrir contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt. Ce risque de taux peut être en partie couvert à l'aide d'instruments financiers dérivés (comme les contrats de swaps de taux d'intérêt ou IRS).

Dividende brut
Le dividende brut par action est le dividende avant déduction du précompte mobilier. Voir également *Précompte mobilier*.

Dividende net
Le dividende net est égal au dividende brut après retenue du précompte mobilier de 30 %. Voir également *Précompte mobilier*.

Dividende optionnel
Dans le cas d'un dividende optionnel, la créance de dividende attachée à un nombre défini d'actions existantes donne droit à une action nouvelle, à un prix d'émission par action pouvant, le cas échéant, comporter une réduction par rapport au cours de bourse (ou, selon les cas, à un cours de bourse moyen sur une période donnée). L'émission d'actions dans le cadre d'un dividende optionnel est soumise au droit commun des sociétés relatif aux augmentations de capital. Si, en complément d'un apport en nature effectué dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, un apport en numéraire a lieu, les dispositions particulières de l'article 26, §1 de la loi du 12 mai 2014 relative aux augmentations de capital en numéraire peuvent, en vertu des statuts, être déclarées non applicables, pour autant que ce dividende optionnel soit effectivement ouvert à tous les actionnaires. Les règles particulières relatives à l'apport en nature dans une SIR, telles que prévues à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 sont également non applicables, à moins de satisfaire à certaines conditions.

Due diligence
Étude approfondie effectuée dans le cadre de toutes les acquisitions et/ou opérations de financement, dans les domaines technique, économique, fiscal, juridique, comptable et administratif – éventuellement avec le concours de conseillers externes spécialisés.

EMIR (European Market Infrastructure Regulation)
Le règlement prévoit que les informations relatives à toutes les transactions européennes en produits dérivés doivent être rapportées dans des référentiels de transactions accessibles aux autorités de contrôle, dont l'Autorité européenne des marchés financiers (European Securities and Markets Authority, ESMA), pour que les décideurs politiques et les autorités de contrôle aient une vision claire des marchés. Le règlement prévoit aussi que les contrats dérivés standards doivent être compensés par une contrepartie centrale (cpc), pose des exigences de marge pour les transactions non compensées et soumet les cpc à des exigences strictes en termes d'organisation, de comportement et de contrôle prudentiel.

Emprunt bullet
Un instrument d'emprunt de type bullet implique que les intérêts sont dus sur le montant principal tout au long de la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance.

Entreprise durable
Politique de création d'entrepôts durables respectueuse de l'environnement, visant à réduire les émissions de CO_2 des espaces de stockage du portefeuille tout en allégeant sensiblement la facture énergétique des locataires.

EPRA (European Public Real Estate Association)
Association paneuropéenne d'entreprises immobilières cotées en bourse dont le but est de promouvoir le secteur, d'introduire les bonnes pratiques en matière de comptabilité, de reporting et de gouvernance d'entreprise, de fournir des informations de qualité aux investisseurs et une cellule de réflexion concernant des questions importantes auxquelles est confronté le secteur (www.epra.com).

EPRA NAV
Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir également www.epra.com. (APM)

EPRA NNNAV
Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir également www.epra.com. (APM)

Ex-Date
Date à partir de laquelle l'action est négociée en bourse sans droit au versement du dividende à venir ; autrement dit, le jour du détachement du coupon.

Exit tax
Les sociétés qui font une demande d'agrément en tant que SIR ou qui opèrent une fusion avec une SIR sont soumises à une imposition dite exit tax. Cette taxe qui est assimilée à une liquidation fiscale des plus-values latentes nettes et des réserves immunisées se monte à 16,995 % (soit le tarif de 16,5 % plus la contribution de crise de 3 %).

Facility management
Département d'appui assurant la gestion journalière du portefeuille immobilier, et plus particulièrement la détermination de la politique de gestion des bâtiments existants (travaux d'entretien, d'ajustement et d'amélioration). WDP possède une équipe interne chargée des activités d'appui, travaillant exclusivement pour le compte de l'entreprise.

Fair value
La juste valeur ou fair value est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre deux parties bien informées, consentantes et sans intérêts particuliers communs ou non. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de bail en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash flow), ainsi que des hypothèses

raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)
Régime fiscal particulier aux Pays-Bas, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies. Voir également *12. Informations générales concernant le statut de REIT* à la page 212.

Frais de mutation
Le transfert de propriété de biens immobiliers est en principe soumis à la perception par l'État de droits de mutation qui constituent la plus grande partie des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de transmission, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique de l'immeuble.

Free float
Pourcentage des actions détenues par le public. Selon la définition de l'EPRA et d'Euronext, il concerne tous les actionnaires qui détiennent individuellement moins de 5 % du nombre total d'actions

FSMA (Financial Services and Markets Authority)
La FSMA exerce, aux côtés de la Banque Nationale de Belgique (BNB), le contrôle du secteur financier belge et se concentre plus particulièrement sur les six domaines suivants : la surveillance des marchés financiers et des sociétés cotées, le contrôle des règles de conduite, le contrôle des produits, le contrôle des prestataires de services financiers et des intermédiaires, le contrôle des pensions complémentaires et la contribution à une meilleure éducation financière.

Gestion de projets
Gestion de projets de construction ou de rénovation. WDP possède une équipe interne chargée des activités d'appui, travaillant exclusivement pour le compte de l'entreprise.

Gestion des risques
Identification des principaux risques auxquels l'entreprise est confrontée, avec leur éventuel impact, et élaboration d'une stratégie visant le cas échéant à atténuer cet impact.

Hedge ratio
Pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR. (APM)

IAS/IFRS
Normes comptables internationales IAS (International Accounting Standards) et IFRS (International Financial Reporting Standards) relatives à la présentation des comptes annuels, telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 16 *Immobilisations corporelles*
IAS 16 est une norme IAS/IFRS qui prescrit le traitement administratif des immobilisations corporelles, à moins qu'une autre norme n'autorise ou prescrive un autre traitement. Les questions fondamentales qui se posent concernant la comptabilisation des immobilisations corporelles portent sur la comptabilisation des actifs, la détermination de leur valeur comptable ainsi que des dotations aux amortissements et des pertes de valeur correspondantes.

IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et valorisation*
IAS 39 est une norme IAS/IFRS, qui indique comment une entreprise doit traiter et valoriser les instruments financiers dans son bilan. Cette norme impose de porter tous les instruments dérivés au bilan à leur juste valeur.

IAS 40 *Immeubles de placement*
IAS 40 est une norme IAS/IFRS qui porte sur la comptabilisation, la valorisation et les informations à fournir concernant les immeubles de placement. Cette norme prescrit le traitement comptable des immeubles de placement et les

dispositions correspondantes en matière d'informations à fournir.

IFRS NAV
La IFRS NAV est calculée en divisant les fonds propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan.

Indexation
En règle générale, chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail, le montant du loyer est ajusté par contrat à l'inflation, selon un indice de référence propre à chaque pays.

Information Privilégiée
Par information privilégiée, il faut entendre toute information non rendue publique, précise et concernant directement ou indirectement un ou plusieurs émetteurs d'instruments financiers ou concernant un ou plusieurs instruments financiers et qui, si elle était rendue publique, pourrait considérablement influer sur le cours de ces instruments financiers (ou sur celui de leurs dérivés).

Installation PV
Installation photovoltaïque ou installation de panneaux solaires.

Interest Rate Swap (IRS)
Un Interest Rate Swap est un swap de taux d'intérêt dans lequel les parties s'échangent des paiements d'intérêts pendant une durée déterminée. WDP utilise les swaps de taux d'intérêt pour convertir des paiements d'intérêts variables en paiements fixes, en guise de couverture contre une hausse des taux d'intérêt.

Interest Rate Swap (callable)
Ces instruments forment une combinaison de swap de taux d'intérêt classique, dans laquelle l'entreprise paie un taux d'intérêt fixe et perçoit un taux d'intérêt variable, et d'option ayant été vendue par WDP à son cocontractant financier pour annuler le swap de taux d'intérêt à compter d'une date donnée. La vente de cette option permet de faire baisser le taux d'intérêt fixe du swap de taux d'intérêt sur toute la durée du contrat.

IVSC (International Valuation Standards Council)
Conseil international des normes d'évaluation. Organe indépendant chargé d'élaborer des normes globales concernant des évaluations, et notamment des évaluations dignes de confiance pour les investisseurs et d'autres tiers/intéressés.

Juste valeur
voir *Fair value*.

Liquidité
Nombre moyen d'actions négociées par jour de bourse sur une période donnée.

Loi SIR
Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées modifiée par la loi du 22 octobre 2017, avec l'arrêté royal SIR, ladite réglementation SIR. Voir aussi *Arrêté royal du 13 juillet 2014* et *Réglementation SIR*.

Loyers contractuels
Montants bruts des loyers tels qu'indiqués dans les contrats de bail à la date de conclusion.

Marge d'exploitation
◤ Voir *Marge opérationnelle*. (APM)

Marge opérationnelle
◤ La marge opérationnelle, ou marge d'exploitation, s'obtient en divisant le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. (APM)

Portefeuille immobilier
Immeubles de placement, y compris bâtiments destinés à la location, immeubles de placement en cours de réalisation en vue de la location et actifs destinés à la vente.

Pourcentage de distribution
Pourcentage du résultat EPRA distribué sous forme de dividende sur un exercice fiscal donné.

Précompte mobilier
Prélèvement effectué par une banque ou un intermédiaire financier sur le paiement d'un dividende. À partir du 1er janvier 2017, le tarif standard du précompte mobilier sur les dividendes est fixé à 30 %.

Qualité des biens du portefeuille immobilier
Le classement en fonction du critère qualité du portefeuille immobilier s'effectue sur la base d'une classification entre entrepôt Classe A BREEAM, entrepôt Classe A, entrepôt Classe B, entrepôt Classe C et entrepôt Cross-dock.

Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)
◤ Frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs compris), divisés par les revenus locatifs bruts. (APM)

Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)
◤ Frais administratifs et opérationnels (hors frais de vacance directs), divisés par les revenus locatifs bruts. (APM)

Réglementation SIR
Loi du 12 mai 2014 (Loi SIR) et arrêté royal du 13 juillet 2014 (AR SIR).

REIT (Real Estate Investment Trust)
Fonds de placement immobilier coté, caractérisé par un régime fiscal spécial, ayant cours notamment en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

Rendement du dividende
Dividende brut divisé par le cours de bourse.

Rendement initial
Le rapport entre le loyer contractuel (initial) d'un bien immobilier acquis et la valeur d'acquisition. Voir aussi *Valeur d'acquisition*.

Résultat EPRA
◤ Il s'agit du résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir également www.epra.com. (APM)

Résultat EPRA par action
◤ Concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. (APM)

Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)
◤ Il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société. (APM)

Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)
◤ Plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint ventures.

Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) par action
◤ Il s'agit du résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. (APM)

Scission partielle
La scission partielle est l'acte juridique par lequel une partie du patrimoine d'une société, comprenant aussi bien les droits que les obligations, est transmise sans dissolution préalable à une société existante ou nouvelle, contre remise d'actions de la société bénéficiaire aux associés de la société transférante (article 677 du Code des sociétés).

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée)
Régime fiscal particulier propre à la France, pour les sociétés immobilières cotées en bourse, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies.

Société Immobilière Réglementée (SIR)
Une Société Immobilière Réglementée est une société opérationnelle cotée en Bourse spécialisée dans la mise à disposition de biens immobiliers à des utilisateurs et qui se conforme aux dispositions de la réglementation SIR. Elle se positionne dans un contexte international comme REIT (Real Estate Investment Trust), caractérisée par un régime de transparence fiscale. La SIR se situe sous le contrôle prudentiel de l'autorité de régulation belge. Voir aussi *Réglementation SIR*.

Take-up
Prise totale en occupation de superficies par les utilisateurs sur le marché locatif pendant une période donnée.

Taux d'endettement (IFRS)
Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence. (APM)

Taux d'endettement (proportionnel)
Taux légal qui, selon la législation SIR, s'obtient en divisant les dettes financières et les autres dettes par le montant total des actifs. Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR SIR.

Taux d'escompte
Cette méthode d'évaluation s'appuie sur une projection détaillée du flux de revenus qui est escompté à une valeur nette actuelle à un taux d'escompte donné en fonction du risque de l'actif à estimer.

Taux d'occupation (EPRA)
Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

Thin capitalisation
La thin capitalisation souligne l'usage excessif de fonds étrangers dans une société, aux fins de bénéficier au maximum de la déduction fiscale des intérêts. Les réglementations fiscales locales mettent généralement des limites à la déductibilité fiscale de la partie des dettes qu'elles considèrent comme excessives.

Valeur d'acquisition
La valeur d'acquisition est la valeur du bien immobilier au moment de l'achat. S'il a été payé des frais de mutation, ces frais sont inclus dans la valeur d'acquisition. Voir aussi *Frais de mutation.*

Valeur de vente
La valeur réelle à laquelle un bien immobilier donné a été vendu.

Valeur du portefeuille
La valeur du portefeuille est composée des immeubles de placement, des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location, des actifs détenus en vue de la vente et de la juste valeur des panneaux solaires.

Valeur intrinsèque
La valeur du portefeuille déterminée par les experts immobiliers indépendants, frais de transaction compris. La juste valeur (voir aussi *Fair value*), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement une part appropriée des droits d'enregistrement et/ou de la TVA.

Valeur locative estimée (VLE)
La valeur locative estimée est la valeur locative qui est déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Variations de la juste valeur des instruments financiers
Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

Vélocité
Nombre de titres négociés en un an, divisé par le nombre total de titres à la fin de l'année.

Notes

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from
responsible sources
FSC® C023829

WDP
@WDP_EU

> Il faut juste avoir confiance en soi. À une époque, nous étions la plus petite entreprise du secteur. Nous avons continué à croire en notre vision et ensuite nous n'avons pas cessé à grandir.
>
> TONY DE PAUW et JOOST UWENTS

WDP
WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP Comm. VA
Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem
T. +32 (0)52 338 400
info@wdp.eu | www.wdp.eu
www.facebook.com/WDPwarehouses
@WDP_EU
linkedin.com/company/wdp
numéro d'entreprise : BE 0417.199.869

www.wdp.eu