



INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE STATUT DE REIT

Une société immobilière réglementée publique (SIR publique)

Généralités

Une société immobilière réglementée 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 ;
- dispose, pour l'exercice des activités mentionnées ci- avant, d'une structure de gestion propre, d'une organisation administrative, comptable, financière et technique ainsi que du contrôle interne adapté ;
- est assujettie aux dispositions de la Loi SIR et de l'AR SIR ;
- doit être créée sous forme de société anonyme ;
- 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 7.96 (conflits d'intérêts des administrateurs) et l'article 7.97 (conflits d'intérêts des sociétés liées) du Code des sociétés et associations, 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 la loi SIR).



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 susmentionnée, 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 actions. Toutefois, les participations dans des sociétés du périmètre sur lesquelles la SIR publique n'exerce pas de contrôle, exclusif ou conjoint, ou dans lesquelles elle ne détient pas, directement ou indirectement, 50% du capital, peuvent dépasser 50% de la juste valeur des actifs consolidés dans la SIR publique.

À l'heure actuelle, WDP détient 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.

Rapport financier

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 de façon ad hoc. 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 ; et
- 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 aux dispositions du droit des sociétés en vigueur.

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 soit supérieur ou égal à 100 000 euros, 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 103%, ou de 51,5% si l'acquéreur est une personne morale, 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 SIR sont soumises à une imposition spécifique sur la plus-value (exit tax) de 15%. 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 15%.



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) et bénéficie donc d'un tarif fiscal 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.

Pour de plus amples informations sur le statut FBI, nous vous renvoyons au rapport annuel le plus récent et à nos communiqués de presse.

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, grâce auquel elle bénéficie du tarif fiscal 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.