



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 21 février 2020, 7h00

Information privilégiée

Information réglementée



[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

## État des lieux relatif au statut REIT aux Pays-Bas

### HISTORIQUE

Depuis le 1 novembre 2010, via sa filiale WDP Nederland N.V. (**WDP NL**), WDP bénéficie du statut de fiscale beleggingsinstelling (FBI). Pour information, les conditions d'obtention du statut FBI dépendent, notamment, des activités de la maison-mère ainsi que de sa structure d'actionariat : une FBI qui n'est pas cotée en bourse, comme WDP NL, doit notamment être à 75 % aux mains de personnes physiques, d'entités non soumises à l'impôt, ou d'une FBI cotée en bourse. À l'époque, le fisc néerlandais a confirmé, dans une convention de règlement, que la maison-mère de WDP NL, WDP, était dispensée d'impôt sur les bénéfices en tant que SIR (à l'époque, SICAFI). En effet, pour WDP l'impôt des sociétés exigible est, d'un point de vue relatif et absolu, quasiment nul puisque ses activités ne sont pas soumises à l'impôt des sociétés.<sup>1</sup>

Ces dernières années, WDP NL, à la demande de l'administration fiscale néerlandaise, a entamé une discussion sur une autre teneur du test d'actionariat. Toute en considérant, à l'époque et aujourd'hui, que la gestion, la réglementation et la jurisprudence n'ont pas changé, WDP a toujours collaboré de manière constructive à l'exercice visant à examiner si, dans le cadre du test d'actionariat, WDP pouvait elle-même être considérée comme FBI. WDP considère que – tout en n'étant pas soumise à l'impôt des sociétés – elle opère, en tant que SIR, au sein d'un régime objectivement comparable à celui de FBI, et qu'elle devrait aussi pouvoir réussir ce test d'actionariat. Les discussions entre WDP et l'administration fiscale néerlandaise visant à vérifier comment une réponse concrète pouvait être apportée pour maintenir le statut FBI de WDP NL, se sont toujours déroulées de façon constructive.

Par la suite, ces discussions ont été suspendues lorsque l'accord de gouvernement néerlandais d'octobre 2017 a stipulé qu'à partir de 2020, les investissements directs en immobilier néerlandais par une FBI – dont WDP, via sa filiale WDP Nederland N.V. – ne seraient plus autorisés dans le cadre de la suppression prévue de l'impôt sur les dividendes. Début octobre 2018, le gouvernement néerlandais a indiqué le maintien de l'imposition des dividendes et du statut actuel de FBI dans son intégralité.

### ÉVOLUTION RÉCENTE

Récemment, l'administration fiscale néerlandaise a indiqué que, pour l'instant, elle ne souhaite pas donner une teneur précise au test d'actionariat, car celle-ci dépendra notamment de l'issue de milliers d'affaires en appel entre l'administration fiscale néerlandaise et des fonds de placement étrangers autour de la restitution de l'impôt sur les dividendes, dans le cadre desquelles un arrêt de la Cour de justice européenne et par la suite du Hoge Raad néerlandais est attendu dans le courant de 2020.

<sup>1</sup> Le faible impôt des sociétés concerne les dépenses rejetées.

Par ailleurs, l'État néerlandais examine actuellement si une adaptation ciblée du régime FBI est à terme possible et réalisable au moyen d'une évaluation avec, éventuellement, une modification de politique et/ou réglementation à compter de 2021.

## NOUVELLE ÉVOLUTION

Dans un nouveau courrier adressé à WDP, l'administration fiscale néerlandaise a indiqué qu'elle supprimait, dès le 1 janvier 2021, le ruling fiscal accordé, et qu'à partir de ce moment « *WDP NL devra répondre à toutes les exigences en vigueur aux Pays-Bas pour le statut de FBI, dont les exigences en matière d'actionariat.* »

## VISION DE WDP

WDP estime que les faits et circonstances, et le cadre légal de l'octroi du ruling fiscal, n'ont pas changé et que WDP NL doit continuer de bénéficier du statut FBI sans changement matériel de politique et/ou réglementation en matière de FBI. WDP entend maintenir un dialogue constructif et ouvert avec l'administration fiscale néerlandaise tout en examinant d'autres actions. Par ailleurs WDP, suit de près, avec ses conseillers et ses consœurs, l'évolution du régime FBI dont la stratégie et la politique du gouvernement néerlandais s'avèrent assez floues à l'heure actuelle.

WDP souligne que, grâce aux conditions d'installation permises par le régime FBI, elle a investi, ces dix dernières années, près de 2 milliards d'euros aux Pays-Bas, dont voici quelques chiffres marquants : i) 1 milliard d'euros a été injecté dans le marché immobilier néerlandais sous forme de liquidités, principalement via des opérations de sale-and-lease-back avec des entreprises néerlandaises après la crise financière, à un moment où le financement bancaire n'était pas disponible aux Pays-Bas, et, selon le régime FBI, WDP a pu attirer du capital international, ii) plus d'1 milliard d'euros a été directement injecté dans le secteur de la construction, avec un effet direct sur l'économie réelle, et iii) sur pratiquement la moitié des sites, des installations photovoltaïques ont été placées, d'une puissance totale de 40 MWp, projet soutenant les Pays-Bas dans le cadre de la réalisation de ses objectifs climatiques.

WDP est favorable à une solution simple et transparente visant à maintenir, moyennant quelques adaptations, le statut de FBI immobilière pour les sociétés cotées en bourse, par analogie au régime de REIT appliqué dans les autres pays de l'Union européenne. Cela permettrait de créer des conditions d'établissement concurrentielles pour le secteur immobilier et de promouvoir les investissements nécessaires pour rendre l'infrastructure plus durable. En témoigne la bonne santé du secteur des SIR belges (REIT) et leur contribution sociétale.

WDP estime que l'on parviendra, à plus long terme, à créer via l'EPRA (European Public Real Estate Association) une REIT européenne qui offrira un juste équilibre entre la facilitation des investissements transfrontaliers et la protection des intérêts nationaux, comme la préservation de la base fiscale.

## IMPACT FINANCIER

WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FBI et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA par action attendu (1,00 euro pour 2020)<sup>2</sup>.

Dans le cadre du plan de croissance 2019-23, WDP confirme l'ambition annoncée d'un EPRA EPS d'au moins 1,15 euro pour 2023, sur la base de la poursuite de la croissance du portefeuille à un taux de 10 % par an, pour atteindre plus de 5 milliards d'euros en 2023<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> 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/ou la demande d'immobilier logistique) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.



## PLUS D'INFORMATIONS



WDP SA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

Joost Uwents  
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26  
[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

Mickael Van den Hauwe  
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP développe et loue des sites logistiques (entrepôts et bureaux). WDP dispose d'environ 5 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 250 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie. Pour plus d'informations sur WDP, consultez le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

WDP SA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge)  
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (Registre des personnes morales à Bruxelles, section Néerlandophone)