



**WDP**







WAREHOUSES WITH BRAINS

**2016**

Rapport  
financier  
annuel





<b>1. Facteurs de risque</b>	<b>4</b>	
<b>2. Introduction</b>	<b>14</b>	
<b>3. Histoire et faits marquants</b>	<b>18</b>	
<b>4. Message du président</b>	<b>20</b>	
<b>5. Stratégie</b>	<b>24</b>	
<b>6. Rapport de gestion</b>	<b>34</b>	
1. Chiffres clés consolidés	36	
2. Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2016	40	
3. Transactions et réalisations	49	
4. Gestion des ressources financières	64	
5. Statistiques EPRA	73	
6. Perspectives	82	
7. Gouvernance d'entreprise	92	
<b>7. Actions et obligations</b>	<b>120</b>	
1. L'action	122	
2. Les obligations	125	
3. Structure de l'actionnariat de la société	126	
4. Agenda financier	127	
<b>8. Rapport immobilier</b>	<b>128</b>	
1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé	130	
2. Analyse du marché logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie	142	
3. Conclusions des experts immobiliers	144	
<b>9. Rapport de durabilité</b>	<b>146</b>	
1. Introduction	148	
2. Performances environnementales du portefeuille immobilier	159	
3. Performances environnementales des bureaux d'entreprises de WDP en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie	163	
4. Initiatives supplémentaires	167	
5. Indicateurs de suivi	170	
<b>10. Comptes annuels</b>	<b>172</b>	
<b>11. Document permanent</b>	<b>256</b>	
<b>12. Informations générales concernant le statut de REIT</b>	<b>269</b>	
<b>13. Lexique</b>	<b>275</b>	





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 <sup>1</sup>.

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 DU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<b>Conjoncture économique</b> Dégradation substantielle de la conjoncture économique.	1. Diminution de la demande d'espaces de stockage et de distribution.	Baux de location à long terme de 6,3 ans en moyenne <sup>2</sup> (jusqu'à la première échéance).	1/2/3
	2. Hausse de la vacance et/ou baisse des loyers en cas de relocation.	Diversification sectorielle des clients et faible niveau de loyer contractuel moyen.	4
	3. Baisse de la juste valeur des immeubles et de la liquidité et, par conséquent, aussi de la NAV.	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 cinq dernières années).	1
	4. Faillites de locataires.	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
<b>Marché locatif de l'immobilier logistique et semi-industriel</b> 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.	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
	2. Diminution de la solvabilité de la clientèle de locataires et hausse des créances douteuses faisant baisser le niveau des rentrées de produits locatifs.	Solide implantation dans le marché grâce à de longues années d'expérience et aux équipes commerciales de la société.	1/4
	3. Baisse de la juste valeur des immeubles et par conséquent aussi de la NAV.	Concentration sur les sites localisés à des carrefours logistiques stratégiques ou sur des emplacements secondaires présentant un potentiel de croissance.	1/3/4
	4. Impossibilité de prélever les projets pour poursuivre le développement du potentiel foncier au sein du portefeuille et le rentabiliser.	Qualité architectonique et durabilité élevées, conformes aux normes légales en vigueur, impliquant polyvalence et multifonctionnalité.  Acteur flexible sur le marché de l'immobilier souhaitant répondre aux besoins changeants de la clientèle.  La réserve foncière ne se monte qu'à environ 53 millions d'euros sur un portefeuille de 2,2 milliards d'euros (panneaux solaires compris). Cela représente un potentiel à moyen terme, permettant de répondre avec flexibilité aux besoins des clients. En principe, il n'y a pas de développement à risque.	1/3 1 4

2 Panneaux solaires compris.

## RISQUES DU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<b>Marché de l'investissement en immobilier logistique et semi-industriel</b> Baisse de la demande des investisseurs immobiliers.	1. Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier.	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
	2. Entraînant une baisse de la NAV et une hausse du taux d'endettement.	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 50,5 %, soit en dessous du niveau légalement autorisé de 65 %.	2
		Diversification géographique du portefeuille où plus de 95 % 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 (37 %) ayant historiquement parlant fait preuve de leur bonne résistance aux baisses de valeur.	1
<b>Volatilité des taux d'intérêts</b> Fortes fluctuations futures des taux d'intérêt 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.	Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêts, soit 93 % des dettes couvertes par des créances financières à taux fixe et à taux flottant couvertes à leur tour contre les fluctuations des taux d'intérêts par des produits et instruments financiers dérivés (comme les Interest Rate Swaps).	1
	2. Fortes fluctuations de valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes.	Suivi quotidien de l'évolution des taux d'intérêts et surveillance de son impact sur l'efficacité des couvertures.	1
	3. Éventuel impact négatif sur la NAV.	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
<b>Déflation</b> 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
<b>Marchés financiers</b> 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.	Dialogue nourri et fréquent avec les marchés des capitaux/ les cocontractants financiers et communication transparente avec des cibles claires.	1/2/3
	2. Brusques fluctuations du cours de l'action.	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
	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.	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. <sup>3</sup>	3

3 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 65.



## RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<b>Stratégie</b> Choix de politique inopportuns.	1. Non-réalisation des rendements recherchés.	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
	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).	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
	3. Portefeuille immobilier non adapté à la demande du marché en immobilier semi-industriel et logistique.	Expérience de la direction et de sa supervision par le Conseil d'Administration.	3
<b>Investissements</b> 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.	Analyse économique, stratégique et immobilière approfondie par le comité d'investissement à chaque proposition d'acquisition.  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.	2/3  1/2/3
	2. Rachat de bâtiments ne satisfaisant pas aux exigences de qualité de WDP.	Estimation des biens à acquérir par un expert immobilier indépendant avant l'acquisition.	3
	3. Non-réalisation des rendements recherchés.		
<b>Projets en exécution</b> Risque spécifiquement lié aux développements, comme la solvabilité des cocontractants, l'obtention des permis requis, etc.	1. Impossibilité d'obtenir les permis requis.	Équipe interne de promoteurs immobiliers spécialisés et intervention de conseillers externes en vue de couvrir les risques.	1/2/3/5
	2. Retards importants conduisant à la perte de revenus potentiels.	Suivi rigoureux des projets en exécution comportant la mise en œuvre de clauses pénales en cas de non-respect des contrats par des tiers.	2/3/5
	3. Dépassement substantiel des budgets d'investissement.	Engagement d'entrepreneurs renommés, présentant une solvabilité adéquate et produisant les garanties nécessaires.	3/5
	4. En cas de développements à risque, périodes prolongées de vacance.	Engagement au service de l'environnement en vue d'entretenir un dialogue constructif avec les niveaux de décision à l'échelon local.	1
	5. Non-réalisation du rendement recherché sur ces développements.	En principe, il n'est pas entrepris de développements à risque; autrement dit, sauf exceptions, un projet n'est lancé que s'il est pré-loué et entièrement financé, et si les permis requis ont également été obtenus.	4/5
<b>Non-reconduction ou rupture anticipée de contrats de bail</b> 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.	Équipes internes spécialisées, responsables de la gestion commerciale et des services généraux.  Réseau très étendu au sein du marché de l'immobilier logistique.  Dédommagement obligatoire inscrit au contrat en cas de résiliation anticipée du contrat.	1  1  1/2
	2. Baisse des revenus et des cash-flows.	Préférence pour les niveaux locatifs réalistes et les contrats de bail de longue durée.	1
<b>Vacance</b> Circonstances imprévues telles que faillites, déménagements, etc. 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.	Gestion et commercialisation immobilières internes, marquées par une approche proactive.  Qualité et polyvalence des bâtiments facilitant la relocation.	1  1/2
	2. Baisse de la juste valeur des immeubles entraînant une baisse de la NAV.	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

## RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<p><b>Variations négatives de la juste valeur des immeubles</b></p> <p>Revalorisation négative du portefeuille immobilier.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Impact négatif du résultat net et de la NAV.</li> <li>Évolution négative du taux d'endettement.</li> <li>Impossibilité partielle ou totale de verser des dividendes si les variations cumulées de la juste valeur dépassent les réserves distribuables.</li> </ol>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Portefeuille correctement diversifié avec un risque de moins de 5 % par immeuble.</p> <p>Gestion clairement définie et prudente de la structure du capital.</p> <p>Réserves distribuables suffisantes d'un montant de 79 millions d'euros (après versement du dividende proposé de 2016).</p>	<p>1/2</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p>
<p><b>Risques spécifiques du secteur</b></p> <p>Concentration des activités de la clientèle de locataires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Perte de revenus si un secteur spécifique est frappé par une récession économique.</li> </ol>	<p>Fort diversification sectorielle de la clientèle de locataires.<sup>4</sup></p>	<p>1</p>
<p><b>Entretien et remise en état</b></p> <p>Volatilité imprévue des coûts d'entretien.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Baisse des résultats et des cash-flows.</li> <li>Fluctuations imprévues des résultats.</li> </ol>	<p>Screening permanent des bâtiments par les responsables des équipes commerciales et les facility managers dans leur dialogue quotidien avec les clients.</p> <p>Politique d'entretien périodique et rigoureuse gérée en interne.</p>	<p>1/2</p> <p>1</p>
<p><b>Vétusté et qualité des bâtiments</b></p> <p>Risque de détérioration architectonique et technique dans le cycle de vie des bâtiments.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Vétusté des bâtiments portant atteinte à leur attrait commercial.</li> <li>Perte de revenus et période prolongée au cours de laquelle le capital investi ne rapporte pas.</li> </ol>	<p>Mise à jour régulière des projets de dépenses d'investissement destinées au portefeuille pour maintenir la qualité au niveau le plus élevé.</p> <p>Redéploiement ad hoc et rénovation de bâtiments vétustes à côté d'investissements réguliers en qualité et en durabilité.</p>	<p>1/2</p> <p>1</p>
<p><b>Destruction de bâtiments</b></p> <p>Dommages occasionnés par des incendies, des catastrophes naturelles, des accidents, des actes de terrorisme, etc.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Discontinuité dans l'utilisation du bâtiment.</li> <li>Perte de revenus locatifs et rotation éventuelle de la clientèle.</li> </ol>	<p>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.</p> <p>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).</p>	<p>1</p> <p>2</p>
<p><b>Risque de concentration</b></p> <p>Risque de concentration des locataires ou des investissements dans un ou plusieurs immeubles</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Fort repli des revenus et des cash-flows en cas de départ d'un locataire.</li> <li>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.</li> <li>Dépendance des certificats verts relatifs à l'énergie solaire.</li> </ol>	<p>Clientèle de locataires très diversifiée, où les panneaux solaires représentent 8 % des revenus, répartis sur plusieurs sites et entre les régimes réglementaires de trois pays (Belgique, Pays-Bas et Roumanie).</p> <p>Les plus importants locataires (par exemple 7 issus du top 10) sont en outre répartis sur plusieurs bâtiments, différents pays et différentes activités.</p> <p>Bonne répartition du portefeuille immobilier entre environ cent cinquante sites, où le plus grand bâtiment représente moins de 5 % de la juste valeur du portefeuille.</p> <p>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.</p> <p>Importance sociale de l'énergie verte comme facteur mitigéant.</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>3</p>

<sup>4</sup> 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 135.

## RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<b>Solvabilité des locataires</b> 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
<b>Durabilité</b> Exigence de bâtiments efficaces 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'efficacité énergétique et dans les énergies renouvelables pour limiter l'empreinte carbone du groupe.	1/2
		Dialogue continu avec les investisseurs et les autres parties prenantes, et reporting en matière de durabilité.	2
		Reporting qualitatif et quantitatif concernant les indicateurs de performance énergétique dans le rapport sur la durabilité.	2

## RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<b>Risque lié à la partie cocontractante</b> 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
<b>Risque lié à la liquidité</b> 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 (17 % du total), principalement les billets de trésorerie.	Stratégie de financement conservatrice et prudente avec une répartition équilibrée des échéances des créances étalées entre 2017 et 2026, une diversification des sources de financement (dont 57 % via le financement bancaire classique et 43 % 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 2016, la valeur totale des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 300 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 était impossible ou seulement possible en partie. Il faut mentionner que les lignes de crédit de back-up et les lignes de crédit inutilisées doivent également être renouvelées périodiquement.	4

## RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<b>Coût du capital</b> 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 93 % des créances sont couvertes <sup>5</sup> . 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
<b>Budget</b> 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
<b>Utilisation de produits financiers dérivés</b> 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
<b>Accords et paramètres financiers légaux</b> 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 (comme 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 environ 50,5 % au 31 décembre 2016) <sup>6</sup> .	1
<b>Risque de taux de change</b> 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

5 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 64 ainsi qu'à l'annexe XIV. *Instruments financiers* à la page 211.

6 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 221.

## RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<p><b>Cadre législatif de la SIR<sup>7</sup></b> Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités belges.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pertes du statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits et/ou de certaines obligations en cas de non-observation des règles.</li> <li>2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.</li> </ol>	<p>Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.</p> <p>Dialogue intensif avec l'autorité de régulation dans le cadre de la surveillance prudentielle des SIR.</p> <p>Représentation de l'entreprise dans des organisations représentant le secteur des SIR.</p> <p>Dialogue intensif et poursuite du développement de relations à long terme avec les cocontractants financiers en matière de crédits.</p>	<p>1/2</p> <p>1/2</p> <p>1/2</p> <p>1/2</p>
<p><b>Cadre législatif de la FBI<sup>7</sup></b> Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités néerlandaises.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pertes du statut fiscal<sup>8</sup> et remboursement obligatoire de certains crédits en cas de non-observation des règles.</li> <li>2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.</li> </ol>	<p>Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.</p> <p>Dialogue intensif et poursuite du développement de relations à long terme avec les cocontractants financiers en matière de crédits.</p>	<p>1/2</p> <p>1/2</p>
<p><b>Cadre législatif de la SIIC<sup>7</sup></b> Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités françaises.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pertes du statut fiscal en cas de non-observation des règles.</li> <li>2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.</li> </ol>	<p>Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.</p> <p>Dialogue intensif et poursuite du développement de relations à long terme avec les cocontractants financiers en matière de crédits.</p>	<p>1/2</p> <p>1/2</p>
<p><b>Changements dans le cadre légal au sein duquel l'entreprise opère</b> Éventuel impact négatif de la transposition en droit belge de nouvelles réglementations européennes et internationales.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Influence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives.</li> <li>2. Influence négative sur le modèle opérationnel actuel.</li> </ol>	<p>Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.</p>	<p>1/2</p>
<p><b>Modifications des règles comptables internationales</b> Modifications des normes de rapports financiers internationaux (IFRS).</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Influence possible sur le reporting, les exigences en matière de capital, l'utilisation de produits financiers dérivés, l'organisation de l'entreprise.</li> <li>2. Par suite, impact sur la transparence, sur les rendements atteints et éventuellement sur la valorisation.</li> </ol>	<p>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.</p>	<p>1/2</p>

7 Pour une information plus spécifique, voir le chapitre 12. *Informations générales concernant le statut de REIT (Real Estate Investment Trust)* à la page 257.

8 Voir 6.3.8. *Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Évolution dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas* à la page 49.

## RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<p><b>Législation en matière d'urbanisme</b></p> <p>Changements des réglementations par les autorités publiques et/ou administratives.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier et par conséquent aussi de la NAV.</li> <li>3. Ralentissement des projets de construction neuve et/ou de rénovation.</li> </ol>	<p>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.</p>	1/2/3
<p><b>Législation en matière d'environnement</b></p> <p>Changements des réglementations par les autorités publiques et/ou administratives.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier et par conséquent aussi de la NAV.</li> <li>3. Ralentissement des projets de construction neuve et/ou de rénovation.</li> </ol>	<p>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.</p>	1/2/3
<p><b>Risque d'expropriation</b></p> <p>Expropriation dans le cadre d'expropriations publiques par des autorités compétentes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte.</li> <li>2. Perte de revenus par manque d'opportunités de réinvestissement.</li> </ol>	<p>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.</p>	1/2
<p><b>Transactions</b></p> <p>Complexité des dossiers d'acquisition et de désinvestissement.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rachat de certains risques incorrectement estimés dont la matérialisation a un impact sur la rentabilité ou la situation financière de l'entreprise.</li> </ol>	<p>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.</p>	1
<p><b>Capital humain</b></p> <p>Rotation des membres du personnel occupant des postes clés.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Influence négative sur les relations commerciales.</li> <li>2. Atteinte à la réputation vis-à-vis de parties intéressées.</li> <li>3. Perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus décisionnel de la direction.</li> </ol>	<p>Rémunération du personnel conforme au marché.</p> <p>Procédures claires et cohérentes en vue de garantir la continuité.</p> <p>Travail en équipes, évitant que des individus soient responsables de tâches importantes et stratégiques.</p>	1 1/2/3 1/2/3

## RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
<p><b>Politique</b></p> <p>Décisions variées des autorités politiques régionales, nationales ou européennes, concernant par exemple la fiscalité ou la législation en matière de subventions.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Changement du cadre réglementaire en matière de subvention de l'énergie solaire et/ou de nouveaux prélèvements pour l'énergie renouvelable.</li> <li>3. Impact potentiel du Brexit prévu sur les clients de WDP et leur demande d'espaces de stockage.</li> </ol>	<p>Suivi permanent des décisions politiques prises à différents niveaux réglementaires, permettant d'anticiper, de réduire ou d'éviter leur éventuel impact.</p> <p>Importance de la réalisation des objectifs climatiques.</p> <p>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.</p>	<p>1/2</p> <p>2</p> <p>3</p>
<p><b>Modifications potentielles de réglementation</b></p> <p>De nouvelles législations et réglementations pourraient entrer en vigueur ou des modifications pourraient être apportées aux législations et réglementations<sup>9</sup> en vigueur ou à leur interprétation et leur application par les agences (y compris l'administration fiscale) ou les tribunaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Influence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives.</li> </ol>	<p>Contrôle constant des législations, exigences et règlements actuels, potentiellement modifiés ou futurs, et de leur respect, avec le concours de conseillers externes spécialisés.</p>	<p>1</p>

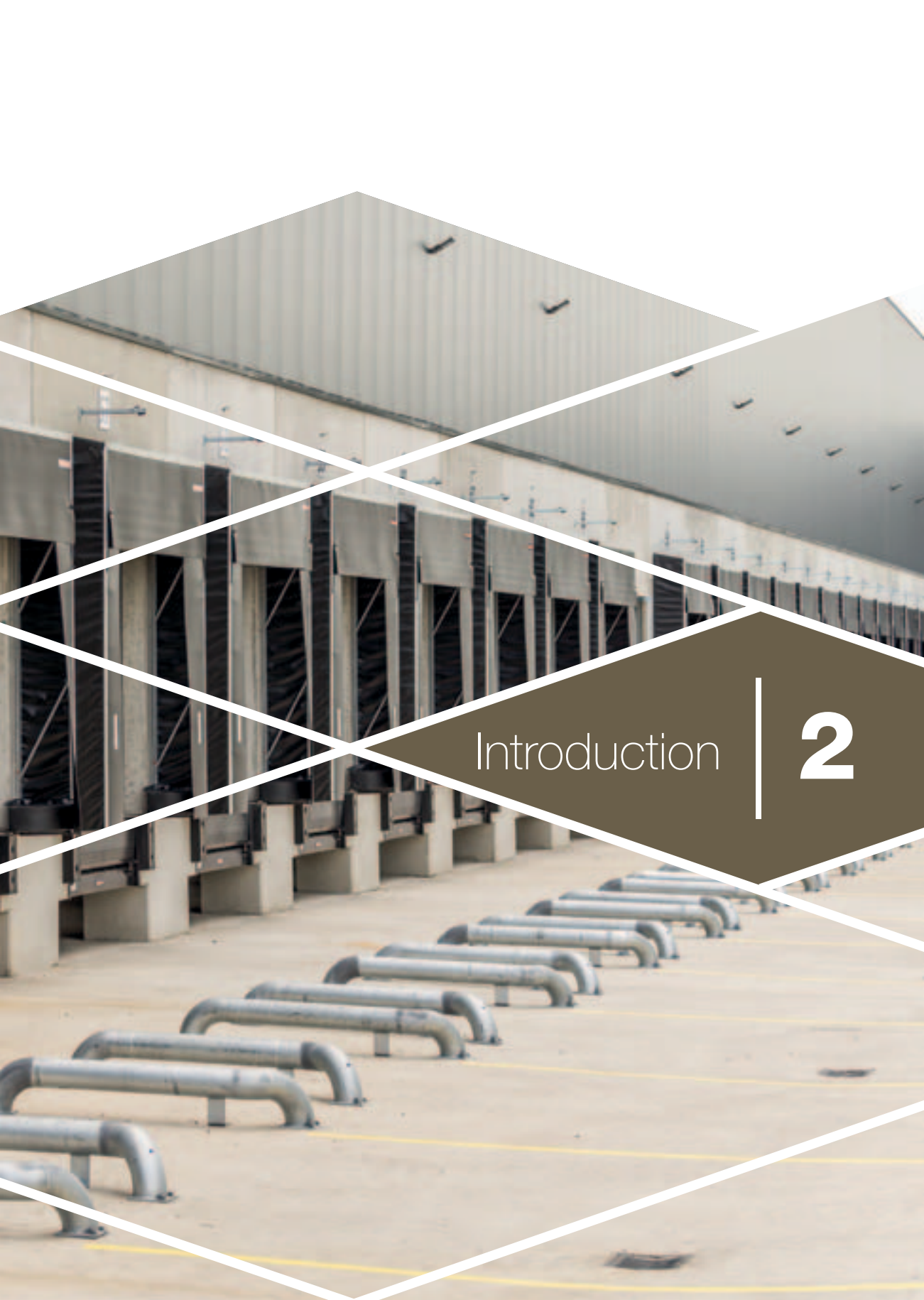
<sup>9</sup> Comme les pratiques en vigueur au sein de l'administration fiscale, comme celles mentionnées dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 du Ministère belge des Finances relative au calcul de l'exit tax, stipule entre autres que la juste valeur des biens immobiliers dont question 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.

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.







Introduction

2

# 2

## Introduction

### 1. Langue de ce rapport financier annuel

Seule la version néerlandaise du rapport financier annuel a été approuvée par la FSMA et fait légalement foi. Ce document est également disponible dans une version française et une version anglaise. Le gérant statutaire de WDP SCA est responsable de la publication et de la traduction du rapport financier annuel.

### 2. 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](http://www.wdp.eu).

### 3. Commissaire

Le cabinet Deloitte Réviseurs d'entreprises a été désigné comme commissaire de WDP SCA. Pour plus d'informations spécifiques sur les coordonnées et la durée de mandat du commissaire, renvoi est fait au chapitre 11.4. *Document permanent – Commissaire (article 20 des statuts coordonnés)* à la page 265. Les rapports du commissaire concernant ce rapport financier annuel peuvent être trouvés dans le chapitre 6.6.7. *Rapport de gestion – Perspectives – Rapport du commissaire* à la page 90 et dans le chapitre 10.3. *Comptes annuels – Rapport du commissaire* à la page 238.

### 4. 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.

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.

Le gérant statutaire de WDP est responsable des informations communiquées dans ce rapport financier annuel. Le gérant statutaire a fait tout ce qui est raisonnablement en son pouvoir pour vérifier les informations reprises dans ce rapport financier annuel. Il déclare qu'à sa connaissance les données contenues dans ce rapport financier annuel sont conformes à la réalité et qu'aucune information dont la mention modifierait le sens de ce rapport financier annuel n'a été omise.

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.

Le gérant statutaire de WDP déclare qu'il n'est survenu aucune modification significative dans la position financière ou commerciale du groupe après le 31 décembre 2016.

## 5. Informations provenant de tiers

WDP déclare que les informations fournies par les experts 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 et le commissaire, aucun fait n'a été omis, ce qui aurait pu rendre les informations

fournies par les experts 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 de 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.

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. Les experts immobiliers désignés par WDP SCA sont Stadim CVBA, Cushman & Wakefield VOF, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate. Pour plus d'informations spécifiques, renvoi est fait au chapitre 11.6. *Document permanent – Expert immobilier* à la page 265. Les conclusions des experts immobiliers peuvent être trouvées dans le chapitre 8.3. *Rapport immobilier – Conclusions des experts immobiliers* à la page 144.

## 6. 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 2016*, 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 – Gouvernance d'entreprise* et 10. *Comptes annuels*.

# 3

## Histoire et faits marquants

Reprise des actions de Royveldten NV. // Achat du portefeuille immobilier d'Univeg. // Création de WDP Development RO SRL.

Constitution de Rederij De Pauw NV pour le patrimoine immobilier du groupe familial Jos De Pauw. // Début de l'expansion en entreprise spécialisée dans l'immobilier semi-industriel.

**1977-1998 et précédemment**

Création de WDP France SARL.

**2000**

Augmentation de capital réussie.

**2003**

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

**2005**

Acquisition avec paiement en actions de biens DHL à Meer, Willebroek et Malines. // Augmentation de capital réussie.

**2009**

VALEUR DU PORTEFEUILLE

**1999**

Création de Warehousing & Distribution De Pauw SCA. // Statut de sicaf immobilière. // Introduction en bourse avec augmentation de capital en soutien de la croissance. // Création de WDP Italia SRL et de WDP CZ SRO.

**2001**

Modification de la raison sociale en Warehouses De Pauw. // Création de WDP Nederland BV.

**2004**

Free float à 70 % après achat de la participation de 20 % de l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw.

**2006**

Plan de croissance stratégique 2006-09 : doublement de la valeur du portefeuille à 700 millions d'euros en quatre ans. // Augmentation de capital après la reprise partielle – en sale and rent back – du patrimoine immobilier de Massive SA.

**2008**

Lancement du projet d'énergie solaire qui, à terme, doit générer une capacité totale de 30 MWp et contribuer à un portefeuille immobilier neutre en CO<sub>2</sub>.

Modification du statut en Société Immobilière Réglementée (SIR).

// Accentuation de la professionnalisation pour répondre à la croissance de l'entreprise. // Intensification des investissements par de nouvelles acquisitions stratégiques. // Émission d'une obligation retail. // Apport (indirect) en nature du site de Tiel aux Pays-Bas. // Révision à la hausse des objectifs du plan de croissance stratégique 2013-16.

Mise en œuvre du plan de croissance 2016-20 par plusieurs investissements aux Pays-Bas, en Belgique et en Roumanie.

// WDP repris dans l'indice AMX sur Euronext Amsterdam. // Placement privé d'obligations. // Luxembourg comme nouveau marché domestique. // Reprise des biens immobiliers de Colfridis à Londerzeel. // Première réalisation à Liège – Trilogiport. // Augmentation de capital réussie pour le financement du solide programme de développement de projets préloüés.

Plan de croissance stratégique 2011-13 qui définit trois grands axes : locations (portefeuille existant, projets en cours de réalisation et projets sur réserves foncières), poursuite de la démarche vers la neutralité en CO<sub>2</sub> et acquisitions. // Acquisition du portefeuille logistique de Wereldhave NL. // Première sicaif immobilière à réussir une opération de dividende optionnel.

**2010**  
Premier certificat BREEAM pour un site logistique aux Pays-Bas. // WDP Nederland BV adopte la forme d'une SA et reçoit le statut FBI. // Programme de financement de la Banque européenne d'investissement (BEI) pour le développement du portefeuille en Roumanie

**2011**

**2012**  
Expansion stratégique aux Pays-Bas par l'acquisition de Lake Side Portfolio. // Réalisation du projet de construction neuve sur un site de premier ordre près de l'aéroport de Schiphol. // Cession de WDP CZ SRO.

**2013**

Plan de croissance stratégique 2013-16 : extension du portefeuille de 50 % à 1,8 milliard d'euros en quatre ans et hausse cumulative du résultat EPRA par action de 20-25 %, à 4,40-4,60 euros par action. // Émission d'une première obligation. // Exercice d'optimisation innovant à Londerzeel pour quatre clients. // Logistique de demain : sites multimodaux à Vilvoorde, WDPort of Ghent et Meerhout. // Diversification du portefeuille : deux sites à Geel sur l'axe logistique Anvers-Limbourg. // Réalisation de deux parcs de panneaux solaires en Roumanie.

**2014**

**2015**

Apport en nature du campus FMCG à Bornem. // WDP et The Greenery s'engagent dans un partenariat à long terme. // Démarrage du projet de panneaux solaires de 30 MWp au sein du portefeuille immobilier néerlandais. // Placement privé d'obligations. // Accélération du rythme d'investissements par le biais de nouvelles acquisitions et de nouveaux projets sur les marchés clés. // Doublement du futur patrimoine en Roumanie pour atteindre une surface locative totale d'environ 100.000 m<sup>2</sup>. // Lancement de WDPort of Ghent. // Double cotation : l'action WDP désormais notée aussi sur Euronext Amsterdam. // WDP atteint les objectifs de son plan de croissance 2013-16 avec un an d'avance et affiche un portefeuille de près de 2 milliards d'euros<sup>1</sup> et un résultat EPRA par action de 5,00 euros. // Mise en œuvre du nouveau plan de croissance 2016-20, qui a pour ambition un accroissement du portefeuille de l'ordre d'1 milliard pour atteindre une valeur de 3 milliards d'euros, et une augmentation cumulée du profit de 25 % par action.

**2016**

plus de  
**2**  
milliards  
d'euros

1 Y compris les projets en cours de réalisation.



« En 2016, WDP a bien commencé la mise en œuvre du nouveau plan de croissance 2016-20 en créant des fondations solides dans la perspective d'une future création de valeur pour ses actionnaires. »

**MARK DUYCK** PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

# 4

## Message du président

## Après les excellents résultats de 2015, WDP a pu confirmer et poursuivre sa stratégie de croissance en 2016.

Dans le cadre du nouveau plan de croissance 2016-20, nous avons pu identifier, au bout d'un an seulement, 350 millions d'euros sur l'objectif de progression du portefeuille de 1 milliard d'euros dans nos marchés clés, et ce, malgré la tendance contraire à la hausse des prix de l'immobilier due aux taux extrêmement bas. En effet, WDP a pu continuer d'investir à des rendements attractifs, par le biais de sa plateforme commerciale solide au Benelux et en Roumanie et à son positionnement en tant de promoteur et investisseur à long terme.

Grâce à cette approche totalement intégrée et son engagement à long terme, WDP a pu une fois de plus proposer à ses clients des solutions immobilières logistiques de haute qualité. En 2016, WDP a pu livrer 200.000 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces de stockage et a encore un programme de projets représentant 300.000 m<sup>2</sup> à livrer au cours de l'année 2017 et dans les années suivantes. Il faut d'ailleurs noter que nous avons des projets en cours de réalisation dans tous les pays où WDP est actif, ce qui présage un redressement de l'économie. Par ailleurs, nous avons pu intégrer le Luxembourg dans notre périmètre, ce qui nous permet à présent d'exercer nos activités non seulement en France et dans le marché en croissance de la Roumanie, mais aussi dans l'ensemble du marché du Benelux, où nous sommes leader. Nos collaborateurs techniques se tiennent prêts pour livrer dans les délais ce nombre de chantiers impressionnant.

La magie des chiffres a également contribué à cette croissance, puisque le portefeuille de WDP a atteint une valeur de plus de 2 milliards d'euros fin 2016

et un résultat EPRA d'environ 100 millions d'euros pour 2016. Il est vrai que l'une des priorités du groupe est la création d'une valeur actionnariale par la croissance du bénéfice et du dividende par action. Mais, pour y parvenir, l'entreprise doit se développer davantage tant en termes de chiffre d'affaires qu'en termes de marchés. Sur une décennie, la valeur des actifs a quadruplé et le résultat a été presque multiplié par 5. En 2016, le résultat EPRA par action a augmenté de nouveau de 9 % pour atteindre 5,30 euros.

D'autre part, notre dispositif commercial a prouvé son efficacité, et la qualité et la situation de nos sites ont été déterminantes. Après la faillite d'un locataire important aux Pays-Bas qui a quitté le site de Nieuwegein début mai 2016, ce bâtiment a pu être reloué (en partie) durant la même année à une entreprise de logistique internationale qui souhaite y développer un nouveau hub. En outre, la quasi-totalité des contrats qui arrivaient à échéance en 2016 ont été prolongés par les clients existants, ce qui prouve que nous avons des partenariats à long terme. Ces conditions ont permis de retrouver fin 2016 un taux d'occupation élevé de 97 %.

Conformément à la stratégie de discipline stricte en matière de capital, la saine dynamique sur le plan opérationnel s'est accompagnée du renforcement du groupe sur le plan financier. Tout d'abord, nous avons renforcé les capitaux propres par une augmentation de capital innovante d'environ 180 millions d'euros, afin de financer le solide programme de développement de projets prélués. De ce fait, le taux d'endettement a également baissé à 50 % environ. Nous avons pu en outre émettre notre première obligation à dix ans pour 60 millions d'euros et constituer une position de liquidité solide par le biais de 300 millions d'euros en lignes de crédit inutilisées. Enfin, et surtout, nous avons pu tirer parti des taux



« Grâce à l'identification d'investissements attractifs et au renforcement de notre bilan, WDP offre aux investisseurs la même entreprise en 2017, avec au moins le même bénéfice par action, mais avec un excellent potentiel de croissance. »

très bas pendant l'été pour améliorer la couverture de nos dettes contre une hausse des taux d'intérêt, et ce jusqu'à plus de 90 %. En conclusion, nous avons fortement consolidé les bases financières de la société, ce qui nous offre la possibilité de poursuivre cette croissance.

Dans un contexte de demande accrue de biens immobiliers logistiques, soutenue par plusieurs tendances structurelles comme le besoin d'infrastructures, la spécialisation et l'automatisation de la chaîne d'approvisionnement, le commerce électronique, WDP, en tant que pure player, envisage l'avenir avec confiance. De plus, 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. Récemment, l'incertitude sur le plan politique n'a jamais été aussi forte, mais un tel climat offre toujours des opportunités.

Sur la base des investissements déjà identifiés et malgré une augmentation attendue du nombre d'actions de +14 % en 2017 par rapport à 2016, essentiellement due à l'augmentation de capital fin 2016, notre objectif pour 2017 est d'atteindre un résultat EPRA par action au moins identique, et ce, tout en améliorant sensiblement le bilan et les liquidités. D'autre part, nous avons un solide programme de développement de projets qui portera tous ses fruits en 2018. Par conséquent, nous visons un accroissement du résultat EPRA par action à 5,85 euros par action en 2018, ce qui représente une augmen-

tation cumulée de 10 % par rapport à 2016. Pour preuve de son assurance, WDP a l'intention de réaliser en 2017 et en 2018 une augmentation annuelle du dividende brut de +5 %.

En outre, la capitalisation boursière accrue nous a permis d'avoir un actionariat toujours plus diversifié et international, parallèlement aux actionnaires très estimés et fidèles en Belgique. D'ailleurs, cela transparaît dans le renforcement de la liquidité de l'action. Début 2016, juste après la deuxième cotation sur Euronext Amsterdam, nous avons été repris dans l'indice AMX, la référence pour les actions moyennes aux Pays-Bas.

Nous sommes également heureux que le monde financier nous ait récompensés pour nos efforts en vue de l'amélioration constante du reporting et d'une transparence générale en nous décernant le *Best Financial Communication Award 2016*.

La confiance dont WDP jouit auprès de ses actionnaires et de ses clients est le fruit de l'engagement continu de tous ses collaborateurs, des membres de l'équipe de direction 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



tempo  
TIME ORGANIZER one





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.

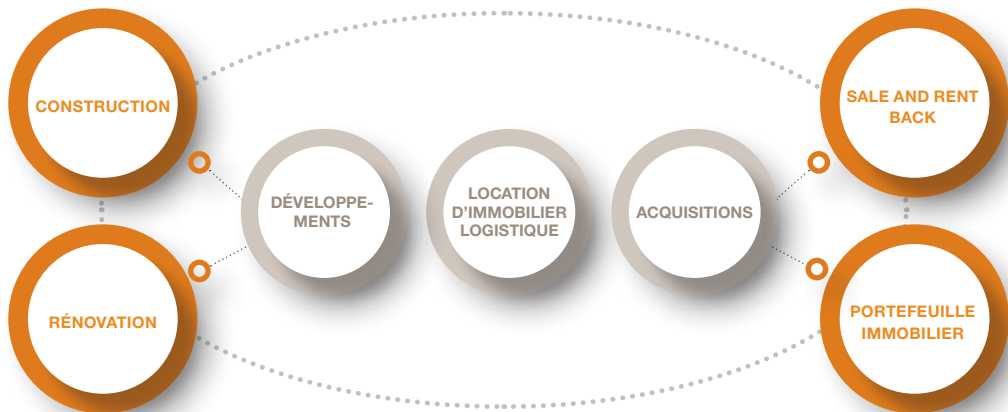
WDP, leader du marché au Benelux<sup>1</sup> et acteur européen respecté, est également actif en France et en Roumanie.

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<sup>2</sup> investit également directement dans des bâtiments existants, toujours en pensant au long terme.

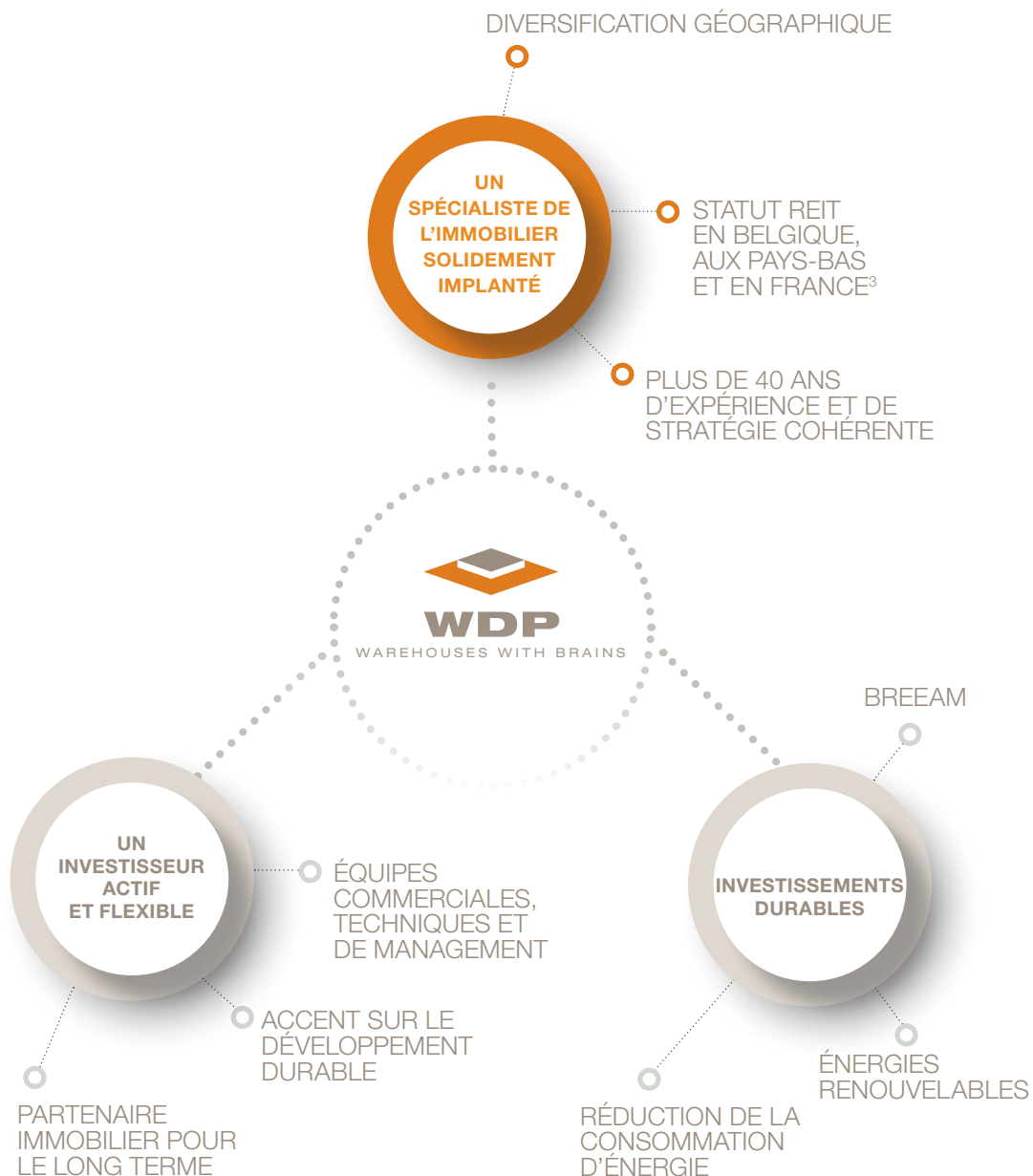
## Warehouses with Brains

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 la résolution de leurs problèmes immobiliers. Une volonté qui s'exprime dans le slogan WDP : *Warehouses with Brains*.



- 1 Cette affirmation est basée sur un calcul comparatif du nombre de mètres carrés de surfaces louables de bâtiments en portefeuille.
- 2 SIR signifie Société Immobilière Réglementée Toutes les informations figurent au chapitre 12. *Informations générales concernant le statut de REIT (Real Estate Investment Trust)* à la page 269.

# Un pure player qui se spécialise dans la logistique



<sup>3</sup> 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.

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.

De par sa position de 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, allée 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.

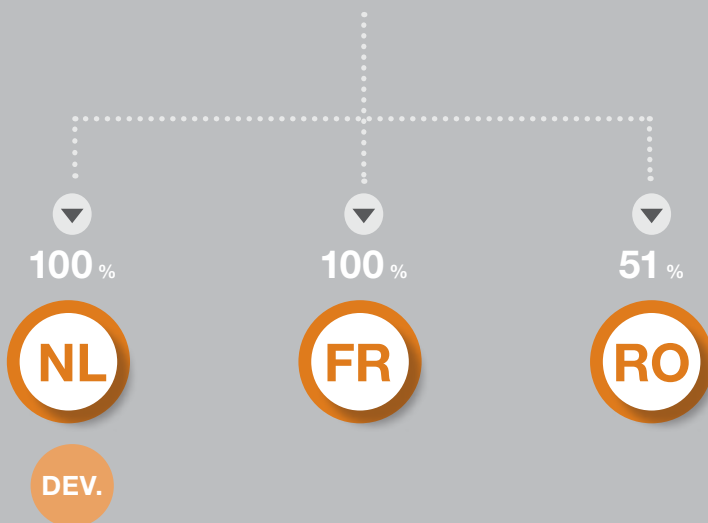
Et plus important encore, cette manière de procéder n'a pas d'impact sur la structure de coûts, qui reste compétitive.

En conclusion, WDP a opté pour une stratégie où la croissance est réalisée par l'entreprise, qui

# Le groupe WDP



WDP SCA



Pays-Bas

**WDP Nederland N.V.**  
Hoge Mosten 2  
4822 NH Breda

**WDP Development NL N.V.**  
Hoge Mosten 2  
4822 NH Breda

France

**WDP France SARL**  
rue Cantrelle 28  
36000 Châteauroux

Roumanie

**WDP Development RO SRL**  
1 Baia de Arama Street,  
building C1, 1<sup>st</sup> floor,  
office no. 19, district 2,  
Bucarest

Co-entreprise (joint-venture)  
à 51-49 % avec l'entrepreneur  
et spécialiste de la Roumanie  
Jeroen Biermans.

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<sup>4</sup> 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 95 % 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 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.



<sup>4</sup> Dans le schéma de la page précédente relatif à WDP en tant que groupe, la partie de portefeuille du Luxembourg n'a pas été reprise à la publication du présent rapport financier annuel puisque la clôture finale de la transaction dans cette région est prévue au printemps 2017.



## 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 nouveau capital 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 que WDP vise l'efficacité 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. En Roumanie, des parcs de panneaux solaires sur des terrains disponibles ont été installés sur plusieurs sites disponibles.

## 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'intérêt.



Port



Aéroport



Terminal à conteneurs



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 ses grands marchés selon le modèle défensif du Real Estate Investment Trust (REIT). Ce statut permet à WDP de recueillir les fruits de plusieurs particularités intéressantes de cette forme d'investissement.

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.



The background of the page is a photograph of a construction site at dawn or dusk. A large tower crane is visible in the upper half, and several workers are silhouetted against the bright sky in the lower half, carrying a long metal beam. The scene is overlaid with a geometric pattern of white lines forming various polygons.

Rapport  
de gestion

6

# 1. Chiffres clés consolidés

	2007	2008
<b>OPÉRATIONNEL</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	616,6	777,8
Surface totale (en m <sup>2</sup> ) (y compris les terrains en concession)	2.799.000	3.767.000
Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	952.819	1.123.754
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	7,2	7,8
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>2</sup> (en années)	N/B	N/B
Taux d'occupation <sup>3</sup> (en %)	98,5	98,7
Marge opérationnelle <sup>4</sup> (en %)	91,8	90,1
<b>RÉSULTAT (EN MILLIONS D'EUROS)</b>		
Résultat immobilier	37,3	46,9
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	34,2	42,2
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) <sup>5</sup>	-7,7	-12,8
Résultat EPRA <sup>6</sup>	26,2	28,7
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) <sup>7</sup>	26,1	-15,7
Variations de la juste valeur des instruments financiers	0,8	-28,8
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	N/R	N/R
Résultat net (IFRS)	53,2	-15,8
<b>FINANCIER</b>		
Total du bilan (en millions d'euros)	663,5	802,7
Capitaux propres (hors juste valeur des instruments financiers) (en millions d'euros)	304,2	282,3
Dette financière nette (en millions d'euros)	313,5	475,8
Dettes et passifs inclus dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	334,8	506,1
Taux d'endettement (IFRS) <sup>8</sup> (en %)	50,5	63,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR-SIR) (en %)	50,5	63,0
Coût moyen de l'endettement <sup>9</sup> (en %)	N/B	N/B
Interest Coverage Ratio <sup>10</sup> (en x)	4,5	3,0
<b>DONNÉES PAR ACTION (EN EUROS)</b>		
Dividende brut	2,72	2,94
Résultat EPRA <sup>11</sup>	3,05	3,34
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) <sup>12</sup>	3,04	-1,83
Variations de la juste valeur des instruments financiers	0,10	-3,35
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	N/R	N/R
Résultat net (IFRS)	6,19	-1,84
EPRA NAV <sup>13</sup>	35,5	33,2
IFRS NAV <sup>14</sup>	36,1	30,4
Cours de bourse	45,50	30,15

- Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut des baux (cash) 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).
- Y compris les panneaux solaires, qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.
- 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.
- La marge opérationnelle, ou marge d'exploitation, s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.
- 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.

- 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 aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).
- 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, 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.

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.

2009	2010	2011	2012 restated <sup>15</sup>	2013 restated <sup>15</sup>	2014	2015	2016
883,7	889,2	989,4	1.163,1	1.273,1	1.567,3	1.930,0	2.203,8
3.975.000	3.969.000	4.281.504	4.793.766	4.849.454	5.701.562	6.613.567	7.309.128
1.302.670	1.356.407	1.659.621	2.018.150	2.137.602	2.432.230	3.081.943	3.375.482
8,3	8,3	8,3	8,0	8,2	8,0	7,6	7,5
N/B	6,1	7,2	7,2	7,3	7,1	6,5	6,3
91,7	95,7	96,7	97,3	97,4	97,6	97,5	97,0
92,4	91,8	91,7	91,3	91,8	91,8	92,1	93,3
57,8	62,7	69,1	81,3	89,0	101,8	129,1	139,7
53,4	57,5	63,3	74,3	81,8	93,5	119,0	130,2
-18,1	-18,5	-18,9	-21,3	-21,4	-25,4	-27,1	-30,3
34,0	39,0	44,3	52,1	59,6	67,3	90,9	100,8
-22,7	-4,2	2,7	1,7	-0,7	19,7	47,4	31,2
-10,9	-2,3	-17,3	-18,5	20,8	-19,4	7,8	1,8
N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	-2,9	-3,4	-3,5
0,4	32,6	29,7	35,3	79,7	64,7	142,7	130,2
916,1	922,4	1.018,9	1.181,1	1.283,1	1.570,3	1.907,3	2.182,6
399,3	406,0	453,3	520,6	576,7	682,5	829,4	1.091,7
492,8	499,2	547,0	644,1	686,8	863,6	1.041,8	1.045,6
506,1	509,1	561,3	655,7	701,1	876,8	1.062,9	1.071,7
55,3	55,2	55,1	55,1	54,6	55,8	55,7	49,2
55,3	55,2	55,1	56,1	55,1	56,7	56,8	50,5
N/B	4,3	4,0	3,6	3,6	3,5	2,9	2,8
2,5	2,9	3,1	3,4	3,6	3,3	4,2	4,1
2,94	2,94	2,94	3,11	3,25	3,40	4,00	4,25
3,14	3,11	3,42	3,67	3,85	4,10	5,00	5,30
-2,29	-0,33	0,21	0,12	-0,05	1,20	2,60	1,64
-1,01	-0,18	-1,34	-1,30	1,35	-1,18	0,43	0,09
N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	-0,18	-0,19	-0,18
-0,21	2,60	2,29	2,49	5,15	3,94	7,85	6,86
32,0	32,5	33,4	34,6	35,9	39,2	44,9	51,2
29,3	29,6	29,4	29,9	32,8	35,2	41,5	48,4
33,93	36,65	37,06	47,24	52,70	62,68	81,24	84,89

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 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.

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

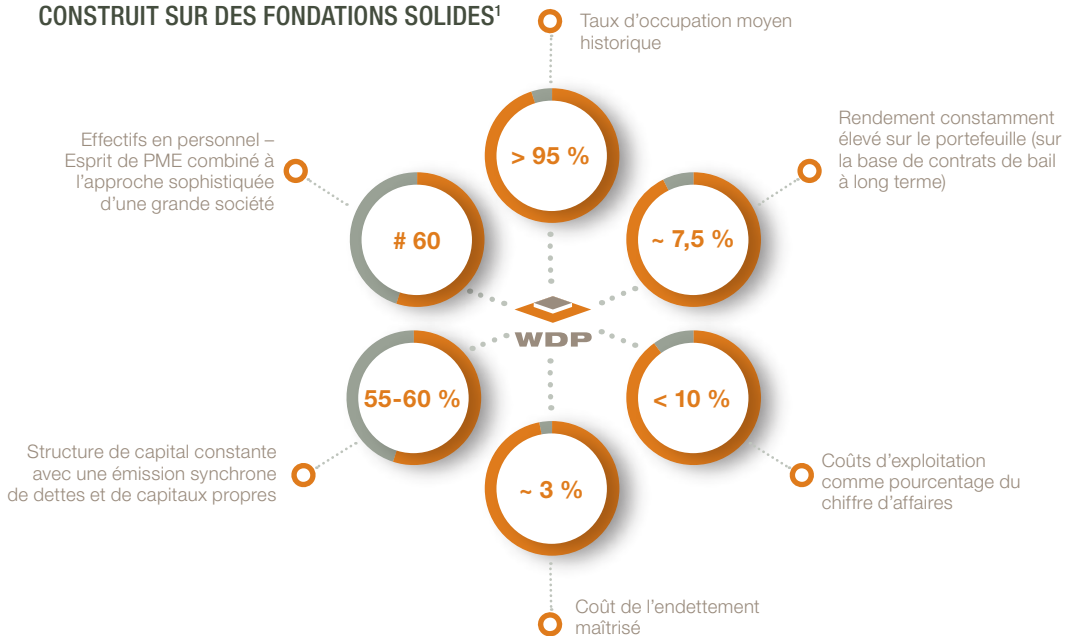
11 **Le résultat EPRA par action** concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

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 aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

14 La 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.

15 Suite à l'entrée en vigueur de IFRS 11 *Partenariats* en 2014, des chiffres historiques comparables sont présentés pour les périodes précédentes. Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui reste indiquée (51 %).

CONSTRUIT SUR DES FONDATIONS SOLIDES<sup>1</sup>INDICATEURS DE MESURE DE LA PERFORMANCE EPRA<sup>2</sup>

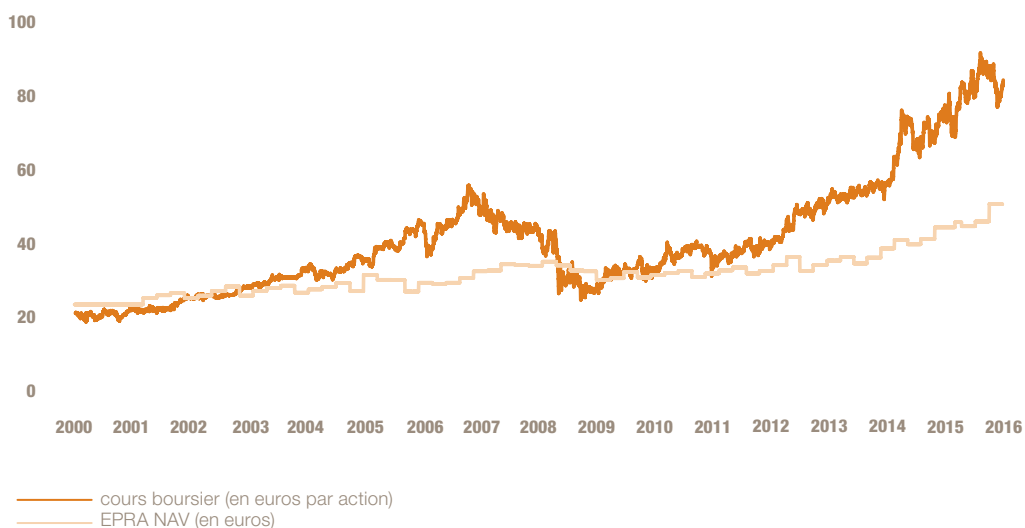
	31.12.2016	31.12.2015
Résultat EPRA (en euros par action) <sup>1</sup>	5,30	5,00
EPRA NAV (en euros par action) <sup>2</sup>	51,2	44,9
EPRA NNAV (en euros par action) <sup>3</sup>	47,9	41,0
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,8	6,9
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,8	6,9
Taux de vacance EPRA (en %)	3,3	2,6
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) <sup>4</sup>	9,0	10,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) <sup>4</sup>	8,4	9,7

- 1 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. Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).
- 2 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 aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).
- 3 EPRA NNAV : actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).
- 4 Ratio de coûts EPRA : frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

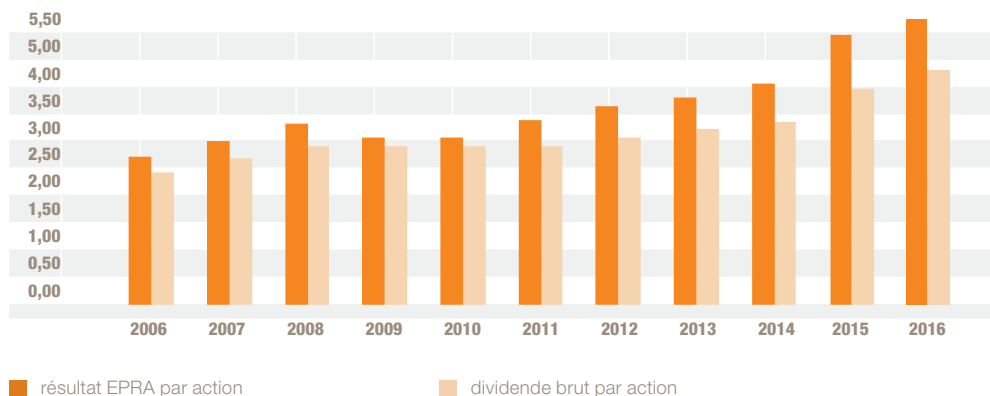
- 1 Sur la base des paramètres du cycle complet.
- 2 Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com) et ce rapport financier annuel à la page 73.



## COURS BOURSIER VERSUS EPRA NAV



## ÉVOLUTION DU RÉSULTAT EPRA ET DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION



## 2. Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2016

### 1. Résumé

- Le résultat EPRA<sup>1</sup> sur 2016 s'élève à 100,8 millions d'euros, soit une augmentation de 10,8 % par rapport à 2015 (90,9 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour 2016 atteint 5,30 euros contre 5,00 euros en 2015, soit une augmentation de 6 %. La progression sous-jacente s'établit à 9 % par rapport à 2015, hors impact exceptionnel de 0,15 euro d'indemnités de rupture de bail en 2015, conforme aux prévisions actualisées lors de l'augmentation de capital fin 2016.
- Le résultat net (IFRS) sur 2016 s'élève à 130,2 millions d'euros par rapport à 142,7 millions d'euros sur 2015. Le résultat net (IFRS) par action sur 2016 s'élève à 6,86 euros, par rapport à 7,85 euros sur 2015.
- Proposition d'augmentation du dividende de 6 % pour atteindre 4,25 euros bruts par action pour 2016 (avec possibilité de dividende optionnel) sur la base d'un faible taux de versement.

Conformément aux directives publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority), d'application à partir du 3 juillet 2016, 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. La réconciliation des APM figure au chapitre 10.5. *Comptes annuels – Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP* à la page 254 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.

1 ☑ 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 aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

- Le taux d'occupation<sup>2</sup> s'établit à 97,0 % au 31 décembre 2016. Il remonte vers le niveau atteint fin 2015 (97,5 %), après la relocation partielle du site V&D à Nieuwegein, aux Pays-Bas, fin décembre 2016. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 6,3 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 31 décembre 2016, le taux d'endettement (IFRS<sup>3</sup> respectivement proportionnel) s'établit à 49,2 % (50,5 %) par rapport à 55,7 % (56,8 %) au 31 décembre 2015, en fort recul après le succès de l'augmentation de capital fin 2016.
- La EPRA NAV<sup>4</sup> s'élève à 51,2 euros au 31 décembre 2016, contre 44,9 euros au 31 décembre 2015. La IFRS NAV s'élève à 48,4 euros au 31 décembre 2016, contre 41,5 euros au 31 décembre 2015.
- Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à environ 350 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble d'acquisitions complémentaires (environ un tiers) et de

2 Le taux d'occupation est 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.

3 ☑ 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.

4 ☑ 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 aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

projets de construction neuve pré-loués pour des clients existants ou nouveaux (environ deux tiers), grâce à une plateforme commerciale hautement développée au Benelux et en Roumanie et confirmant le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme. Au 31 décembre 2016, la valeur du portefeuille s'établit à plus de 2 milliards d'euros.

- WDP peut s'appuyer sur une solide position financière, basée sur le succès de l'augmentation de capital fin 2016 (qui a permis une baisse du taux d'endettement à environ 50 %), la gestion active des hedges (plus de 90% des crédits sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt) et un confortable matelas de liquidités (300 millions d'euros de crédits non utilisés pour le financement de la croissance continue).
- Pour 2017, WDP prévoit un résultat EPRA par action stable par rapport à 2016, d'au moins 5,35 euros, malgré l'augmentation de 14 % du nombre attendu d'actions en circulation<sup>5</sup>, principalement à la suite de la récente augmentation de capital. Sur la base du solide programme de développement de projets qui portera tous ses fruits en 2018, et des objectifs de croissance du portefeuille» au lieu de «et les objectifs de croissance de la portefeuille, WDP table en outre sur un résultat EPRA par action de 5,85 euros en 2018.<sup>6</sup>

5 Dividende optionnel attendu de 2017 inclus.

6 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.

- Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer, en 2017 et 2018, un dividende brut de respectivement 4,45 euros et 4,70 euros, à savoir une augmentation de 5 % dans les deux cas.

## 2. Commentaire sur le compte de résultat consolidé 2016 (schéma analytique)

### Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 139,7 millions d'euros pour 2016, soit une augmentation de 8,2 % par rapport à l'année précédente (129,1 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2015-16, principalement en Belgique et aux Pays-Bas, en raison d'acquisitions et de l'achèvement de projets pré-loués. Au sein d'un portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs bruts a reculé de -2,1 %<sup>7</sup>. L'impact du départ du locataire V&D à Nieuwegein, aux Pays-Bas, début mai 2016, se monte à -1,8 %. Ce résultat comprend également 8,4 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 8,2 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre). Le résultat immobilier de 2015 comprend également sous la rubrique *Indemnités pour contrats de bail résiliés anticipativement* deux indemnités de résiliation de bail pour un montant total de 3,7 millions d'euros.

7 <sup>7</sup> Like-for-like croissance des revenus de location : 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.

## Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 130,2 millions d'euros en 2016, soit une augmentation de 9,5 % par rapport à l'an passé (119,0 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux sont de 9,4 millions d'euros pour l'exercice 2016, en recul de 0,7 million d'euros en comparaison

aux frais de 2015. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle<sup>8</sup> de 93,3 % en 2016, comparable à 2015 (92,1 %).

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

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	131.654	117.185
Indemnité pour rupture anticipée de bail	55	3.750
Produits de l'énergie solaire	8.379	8.200
Autres produits/charges opérationnels	-427	-50
<b>Résultat immobilier</b>	<b>139.661</b>	<b>129.086</b>
Coûts immobiliers	-4.044	-3.921
Frais généraux de la société	-5.376	-6.213
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>130.242</b>	<b>118.952</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-30.284	-27.147
Impôts sur le résultat EPRA	-124	-450
Impôts latents sur le résultat EPRA	-751	-719
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	1.677	302
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>100.760</b>	<b>90.938</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	34.046	47.690
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-41	-76
Impôts latents sur le résultat du portefeuille (+/-)	-1.057	0
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	-1.755	-259
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>31.193</b>	<b>47.355</b>
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	1.787	7.839
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>1.787</b>	<b>7.839</b>
<b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES</b>		
Amortissement panneaux solaires	-3.066	3.010
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	-441	-425
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-3.507</b>	<b>-3.435</b>
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>130.232</b>	<b>142.698</b>

**RATIOS CLÉS**

(en euros)

	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Résultat EPRA/action <sup>1</sup>	5,30	5,00
Résultat sur le portefeuille/action <sup>1</sup>	1,64	2,60
Variations de la juste valeur des instruments financiers/action <sup>1</sup>	0,09	0,43
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires/action <sup>1</sup>	-0,18	-0,19
Résultat net (IFRS)/action <sup>1</sup>	6,86	7,85
Résultat EPRA/action <sup>2</sup>	4,72	4,91
Distribution proposée	90.635.683	74.029.040
Pourcentage de distribution (par rapport au résultat EPRA) <sup>3</sup>	90,0 %	81,4 %
Dividende brut/action	4,25	4,00
Dividende net/action	2,98	2,92
Nombre moyen pondéré d'actions	18.997.071	18.181.244
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	21.326.043	18.507.260

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.

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

Le résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)<sup>9</sup> s'élève à -30,3 millions d'euros pour 2016, soit une hausse par rapport à l'an passé (-27,1 millions d'euros) en raison des dettes financières en moyenne élevées.

Le montant total des dettes financières s'élève à 1.045,9 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 1.042,3 millions d'euros au début de l'année. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,8 % en 2016, contre 2,9 % en 2015. Cette baisse est partiellement la conséquence du renouvellement des instruments de hedging

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

existants, ayant permis une meilleure visibilité sur les bénéficiaires ainsi que la réalisation d'une économie immédiate, et partiellement la conséquence de l'intégration des passifs nouveaux à un coût moins élevé que le coût moyen de l'endettement.<sup>10</sup>

## Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2016 s'élève à 100,8 millions d'euros. Il représente une augmentation de 10,8 % par rapport au résultat de 90,9 millions d'euros en 2015. Par action, cela représente une augmentation de 6 % (de 5,00 à 5,30 euros). La progression sous-jacente s'établit à 9 %, hors impact exceptionnel de 0,15 euro par action de deux indemnités de rupture de bail en 2015.

10 <sup>▀</sup> 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.

## Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)<sup>11</sup> pour l'intégralité de l'exercice s'élève à +31,2 millions d'euros, soit +1,64 euro par action.<sup>12</sup> Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +47,4 millions d'euros ou +2,60 euros par action. Pour 2016, les résultats par pays se présentent comme suit : Belgique (+10,6 millions d' euros), Pays-Bas (+19,5 millions d' euros), France (+2,9 millions d'euros) et Roumanie (-1,8 million d'euros).

## Variations de la juste valeur des instruments financiers<sup>13</sup>

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers atteignent +1,8 million d'euros, soit +0,09 euro par action au cours de 2016 (par rapport à +7,8 millions d'euros, soit +0,43 euro par action en 2015). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (Interest Rate Swaps) au samedi 31 décembre 2016, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2016.

11 **►** 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, 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.

12 **►** 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.

13 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.

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 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 moins des amortissements cumulés. Si tel n'est pas le cas, elle sera comptabilisée via le compte de résultat. Pour 2016, la composante amortissement s'élève à -3,5 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

<b>BILAN</b> (en euros x 1.000)	<b>31 DÉC. 16</b>	<b>31 DÉC. 15</b>
<b>Immobilisations</b>	<b>2.166.060</b>	<b>1.893.137</b>
Immobilisations incorporelles	160	96
Immeubles de placement	2.036.723	1.796.888
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	86.218	74.708
Immobilisations financières	24.805	14.084
Créances commerciales et autres actifs non courants	3.796	4.088
Participations dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures mises en équivalence	14.357	3.273
<b>Actifs courants</b>	<b>16.549</b>	<b>14.143</b>
Actifs en vue de la vente	1.367	823
Créances commerciales	10.662	5.792
Créances fiscales et autres actifs courants	2.902	5.395
Trésorerie et équivalents de trésorerie	340	551
Comptes de régularisation passif	1.277	1.582
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.182.608</b>	<b>1.907.281</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.032.352</b>	<b>768.273</b>
Capital	163.752	143.568
Primes d'émission	492.330	304.426
Réserves	246.051	177.581
Résultat net de l'exercice	130.232	142.698
<b>Passifs</b>	<b>1.150.256</b>	<b>1.139.008</b>
Passifs non courants	931.075	980.884
Dettes financières non courantes	866.463	916.010
Autres passifs financiers non courants	64.613	64.874
Passifs courants	219.180	158.125
Dettes financières courantes	179.473	126.313
Autres passifs courants	39.708	31.812
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2.182.608</b>	<b>1.907.281</b>
<b>RATIOS CLÉS</b> (en euros)	<b>31 DÉC. 16</b>	<b>31 DÉC. 15</b>
EPRA NAV/action	51,2	44,9
IFRS NAV/action	48,4	41,5
Cours de l'action	84,8	81,2
Agio/disagio du cours par rapport à la EPRA NAV	65,6 %	81,0 %
Juste valeur du portefeuille (panneaux solaires inclus) <sup>1</sup>	2.203,8	1.930,0
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1.071,7	1.062,9
Total du bilan	2.182,6	1.907,3
Taux d'endettement (IFRS) <sup>2</sup>	49,2 %	55,7 %
Taux d'endettement (proportionnel)	50,5 %	56,8 %

1 Comprend la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP development RO (51 %).

2 Comprend la part proportionnelle de l'actif et du passif des joint ventures qui sont traités dans les comptes IFRS selon la méthode de mise en équivalence. Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) pour 2016 de 130,2 millions d'euros (par rapport à 142,7 millions d'euros en 2015).

La différence entre le résultat net (IFRS) de 130,2 millions d'euros et le résultat EPRA de 100,8 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 2016

#### Portefeuille immobilier<sup>14</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>15</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2.110,0 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 1.844,0 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<sup>16</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à

2.203,8 millions d'euros contre 1.930,0 millions d'euros fin 2015.

Cette valeur de 2.203,8 millions d'euros inclut 1.995,3 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 61,8 millions d'euros, avec notamment des projets en Belgique (à Zellik), aux Pays-Bas (à Barendrecht, Oosterhout, Heerlen, Bleiswijk, Veghel et Venlo) et en Roumanie (à Bucarest, Cluj-Napoca, Oarja et Timisoara). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 52,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2016 à une juste valeur de 93,9 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,3 %<sup>17</sup>. Le rendement locatif brut moyen après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 7,5 %.

#### Capitaux propres

Les capitaux propres du groupe (IFRS) s'élevaient au 31 décembre 2016 à 1.032,4 millions d'euros par rapport aux 768,3 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 2016 à 1.091,7 millions

<sup>14</sup> 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 liées aux rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui reste indiquée (51 %).

<sup>15</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

<sup>16</sup> Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

<sup>17</sup> Calculé en divisant les loyers (cash) bruts contractuels annualisés 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).



d'euros, par rapport aux 829,4 millions d'euros à la fin 2015. Cette hausse résulte de la croissance du capital sous l'effet du bénéfice généré en 2016, du dividende versé sur l'exercice 2015 et de l'augmentation de capital réalisée en 2016 à l'occasion du dividende optionnel et de l'augmentation en capital à la fin de 2016. 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 market-to-market (M-t-M) (négative) des couvertures de taux d'intérêts conclues (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers), s'élevaient à 1.092,6 millions d'euros au 31 décembre 2016.

## NAV par action

La EPRA NAV par action s'élève à 51,2 euros au 31 décembre 2016, ce qui représente une hausse de 6,3 euros par rapport à une EPRA NAV par action de 44,9 euros au 31 décembre 2015. La IFRS NAV par action<sup>18</sup> s'élève à 48,4 euros au 31 décembre 2016 contre 41,5 euros à la date du 31 décembre 2015.

## Dettes

Le montant total des dettes financières (courantes et non courantes) est (proportionnellement) resté quasi-stable en 2016, s'élevant à 1.042,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 1.045,9 millions d'euros fin décembre 2016. Dans le même temps, le total du bilan passe (proportionnellement) de 1.958,4 millions d'euros au 31 décembre 2015

18 La 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 conformément à la législation SIR.

à 2.237,1 millions d'euros fin décembre 2016. Le taux d'endettement (proportionnel) a diminué fortement à la suite de l'augmentation de capital fin 2016, passant de 56,8 % fin décembre 2015 à 50,5 % au 31 décembre 2016. Le taux d'endettement (IFRS) est passé de 55,7 % fin décembre 2015 à 49,2 % fin décembre 2016.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2016 est de 4,2 ans<sup>19</sup>. 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 4,8 ans<sup>20</sup>. Au 31 décembre 2016, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 300 millions d'euros<sup>21</sup>. Il n'y a pas eu d'échéances de dettes à long terme en 2016. Le coût moyen des dettes s'est établi, en 2016, à 2,8 %. Le ratio de couverture des intérêts<sup>22</sup> est égal à 4,1x pour 2016 contre 4,2x en 2015. Le taux de couverture, ou hedge ratio<sup>23</sup>, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest

19 Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit back-up.

20 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 de crédits à long terme serait de 5,1 ans.

21 À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie, et des lignes de crédit pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

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

23  $\blacktriangledown$  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.

Rate Swaps (IRS), s'élève à 93 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,2 ans.

## 4. Contributions au Trésor

En 2016, les charges sociales, les impôts et les taxes propres au secteur contribués au Trésor par WDP et ses filiales s'élèvent à 33,5 millions d'euros.

### CONTRIBUTIONS AU TRÉSOR

(en euros x 1.000)

Impôts des sociétés	220
Exit tax	2.832
Précompte mobilier	20.359
Taxe d'abonnement	921
Contribution à la sécurité sociale (part de l'employeur)	637
TVA non récupérable	1.659
Précompte immobilier et autres taxes sur les biens immobiliers à charge du propriétaire	2.589
Droits d'enregistrement	4.028
Autres impôts	240
<b>TOTAL</b>	<b>33.485</b>

# 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 environ 350 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble varié d'investissements dans les différents marchés clés, à savoir une combinaison d'acquisitions, de projets de constructions neuves prélouées avec des clients nouveaux et existants, et la poursuite du développement du parc de panneaux solaires. Avec cet ensemble, WDP respecte son planning pour la réalisation des objectifs définis dans le cadre du plan de croissance 2016-20.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation du portefeuille atteint donc 97,0%, calculé après la relocation partielle du site V&D à Nieuwegein, aux Pays-Bas, à Fiège à partir de décembre 2016. Des 13 % de contrats de bail arrivés à la prochaine échéance en 2016, 97 % ont pu être reconduits. Le solde de 3 % a été considéré comme vacant dans le taux d'occupation publié de 97,0 %. Ceci confirme la confiance témoignée par les clients.

## 2. Acquisitions et désinvestissements

### 2.1. Acquisitions

Les acquisitions mentionnées ont été réalisées pour un montant total d'environ 130 millions d'euros, à des prix en conformité avec la juste valeur telle que définie dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. Elles génèrent un rendement locatif brut d'environ 7,25 %.

## Belgique

**Londerzeel:** WDP, déjà propriétaire de deux biens loués à Colfridis à Londerzeel et Bornem, a ajouté à son portefeuille, fin septembre 2016, trois sites d'un total de 35.000 m<sup>2</sup> sur le terrain industriel de Londerzeel. Cette opération de sale and rent back a été réalisée par l'acquisition de 100 % des actions de Colfridis Real Estate BVBA et représente un budget de près de 22 millions d'euros. Le nouvel ensemble de bâtiments acquis comprend deux sites (l'un pour la réfrigération et l'autre pour la congélation) qui sont loués par Distrilog Group pour une durée de dix ans fixes. Le troisième site concerne un emplacement d'environ 4 ha à redéployer, qui est toutefois encore loué jusqu'à la fin du troisième trimestre de 2017. WDP prévoit un flux annuel de revenus locatifs d'environ 2 millions d'euros qui pourrait toutefois retomber à 1,3 million d'euros dès le quatrième trimestre de 2017, lorsque le redéploiement évoqué ci-dessus aura commencé. Distrilog Group reprend également les contrats de location des immeubles de WDP pour Colfridis à Londerzeel et Bornem.



## Puurs, Schoonmansveld

Bâtiment d'environ  
**35.000 m<sup>2</sup>**

Opération de type sale and rent back (partiel) du site destiné à Neovia Logistics Services, spécialisée dans les services logistiques pour le secteur automobile (entre autres, les pièces détachées). Ce site comprend un bâtiment d'environ 35.000 m<sup>2</sup> sur l'emplacement stratégique situé au carrefour de l'A12 et de la Rijksweg. Le budget d'investissement se monte à 17 millions d'euros. Le bâtiment a été acquis fin novembre 2016.



## Duiven, Typograaf 2

Immeuble high security d'environ  
**1.100 m<sup>2</sup>**

Immeuble high security de quelque 1.100 m<sup>2</sup> au total, loué au département Cash Solutions de G4S pour une durée de plus de 12 ans.

## Amsterdam, Maroestraat 81

Immeuble high security d'environ  
**2.300 m<sup>2</sup>**

Un autre immeuble high security de quelque 2.300 m<sup>2</sup> au total, également loué au département Cash Solutions et Cash Management de G4S pour une période identique.

## Pays-Bas

WDP a annoncé début mars 2016 l'acquisition de quatre nouveaux sites aux Pays-Bas, pour un budget d'investissement global pour WDP d'environ 37 millions d'euros :

## Bleiswijk, Maansteenweg/ Spectrumlaan

Une superficie d'environ  
**70.000 m<sup>2</sup>**

Une superficie de quelque 7 ha de potentiel foncier, qui jouxte l'emplacement actuel de WDP loué à MRC Transmark dans le Prisma Bedrijvenpark, un hotspot logistique aux Pays-Bas, situé au centre du Randstad. WDP a été en mesure de commercialiser intégralement ce projet de développement dans l'année.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Les différents projets sont décrits au point 6.3.4. *Transactions et réalisations – Projets en exécution – Pays-Bas.*



## Schiphol, Folkstoneweg 65

Immeuble air freight d'environ  
**8.300 m<sup>2</sup>**

Immeuble air freight de quelque 8.300 m<sup>2</sup>, situé en deuxième ligne à l'aéroport de Schiphol. L'immeuble est loué au prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel sur la base d'un bail fixe de cinq ans. Ce prestataire de services logistiques y assure le transbordement de fleurs pour de grands négociants horticoles, ce qui constitue une niche logistique stratégique à l'aéroport de Schiphol.



## Alphen aan den Rijn, Antonie van Leeuwenhoekweg

Magasin et bureaux d'une superficie de plus de  
**14.000 m<sup>2</sup>**

Acquisition, mi-septembre 2016, d'un magasin et de bureaux existants d'une superficie de plus de 14.000 m<sup>2</sup>. Le site est situé à côté du bâtiment dont WDP est propriétaire, loué à Iron Mountain. Le budget d'investissement pour cette acquisition s'élève à environ 7 millions d'euros. L'espace est loué à la chaîne de supermarchés Hoogvliet pour les besoins de ses activités d'e-commerce.

En outre, les acquisitions suivantes ont été réalisées dans le courant de 2016 :



## Barendrecht, Dierensteinweg 30

Une superficie de  
**47.000 m<sup>2</sup>**

Acquisition, fin mars 2016, du bâtiment C-D, situé dans le prolongement des projets en exécution sur cet emplacement<sup>2</sup>, un renforcement immédiat du partenariat entre WDP et The Greenery. Le budget d'investissement total s'élève à environ 11 millions d'euros.



## Oud-Beijerland, A. Flemingstraat 2

Superficie d'environ  
**14.000 m<sup>2</sup>**

Opération de type sale and rent back réalisée mi-décembre 2016, d'un site existant pour Mediq, d'une superficie d'environ 14.000 m<sup>2</sup>. Mediq signe un contrat de bail de deux ans pour ce site. La valeur d'investissement de cette acquisition pour WDP s'élève à environ 6 millions d'euros.

<sup>2</sup> Voir également 6.3.4. Transactions et réalisations – Projets en exécution – Pays-Bas.



## De Lier, Jorghem van der Houtweg

Site d'environ  
**21.000 m<sup>2</sup>**

Dans le cadre de son partenariat avec The Greenery, WDP a obtenu un terrain, et 21.000 m<sup>2</sup> de bâtiments correspondants, précédemment propriété de The Greenery et loué à De Jong qui fournit les emballages en carton pour The Greenery. De Jong 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. La finalisation de cette acquisition, un investissement de près de 9 millions d'euros, est prévue dans le courant du premier trimestre de 2017. Ce site à Hoek van Holland constitue, après Barendrecht, un deuxième hub important pour le secteur PFL<sup>3</sup>.

## Grand-Duché de Luxembourg

WDP a ajouté, mi-2016, un nouveau marché domestique à son portefeuille, à savoir le

Grand-Duché de Luxembourg. WDP devient copropriétaire d'une entreprise, propriétaire d'un bâtiment existant d'environ 26.000 m<sup>2</sup> appartenant à la joint venture S.O.L.E.I.L. S.A. loué à Ampacet, un producteur mondial de mélanges maîtres de colorants pour matières plastiques. Les activités de production d'Ampacet se situent également à proximité de la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* à Bettembourg-Dudelange. Au départ de ce bâtiment, Ampacet exerce ses activités de distribution pour la zone EMEA. En outre, le site de S.O.L.E.I.L. dans la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* offre un potentiel de développement immédiat de 26.000 m<sup>2</sup> supplémentaires (en fonction des prélocations à venir). 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. Cette acquisition se fera par l'achat de 55 % des actions de la joint venture S.O.L.E.I.L. SA. Les 45 % restants sont aux mains de l'État du Grand-Duché de Luxembourg qui restera partenaire de la joint venture. Le dénouement de la transaction, soumis aux conditions suspensives habituelles, est prévu avant la fin du premier trimestre 2017. S.O.L.E.I.L. SA est un des acteurs de la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* à Bettembourg-Dudelange. Cette zone d'activités logistiques est à voir en complément avec le terminal multimodal (rail/route) fournissant, entre autres, des services de manutention pour le transfert de containers, de caisses mobiles et de semi-remorques de la route vers le rail et inversement.

WDP prend également une option sur un terrain en concession offrant un potentiel de développement pour un bâtiment d'environ 50.000 m<sup>2</sup>, en fonction des prélocations, à proximité directe du Cargo-center de l'aéroport de Luxembourg. Il s'agit d'une parcelle d'une superficie d'environ 9 ha, propriété de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, située dans la zone d'activités logistiques *Eurohub Centre*, à Contern. La commercialisation de ces espaces est en cours.

<sup>3</sup> PFL signifie *Pommes de terre, Fruits et Légumes*.

## Roumanie<sup>4</sup>

### Cluj-Napoca (1)

Nouvelle construction d'entrepôts

**5.000 m<sup>2</sup>**

Nouveau magasin de 5.000 m<sup>2</sup> destiné au prestataire de services logistiques KLG, dans le cadre d'un contrat de bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à 2,5 millions d'euros

### Cluj-Napoca (2)

Une superficie de

**2.400 m<sup>2</sup>**

Projet de construction neuve pour Gebrüder-Weiss d'une superficie de 2.400 m<sup>2</sup> (avec possibilité d'extension dans l'avenir). Le locataire signe un contrat de bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à 2,0 millions d'euros.

## 2.2. Ventes

Les ventes mentionnées ont été réalisées à des prix conformes à la juste valeur telle que définie dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants.

**Louvain, 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 pour la fin 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E. par phases. Le pourcentage d'espaces vendus s'établit aujourd'hui à 36 %.

Par ailleurs, dans le courant de 2016, les ventes de deux terrains à Nivelles, de trois terrains à Wieve et d'une parcelle de terrain à Paulest, en Roumanie, ont été réalisées. En ce qui concerne les terrains de Wieve, une moins-value de 0,07 million d'euros a été réalisée, suite à des travaux de démolition planifiés et nécessaires.

Pour l'heure, un montant de 1,4 million d'euros en Actifs détenus en vue de la vente a été inscrit au bilan. Il s'agit d'un bâtiment à Estampuis, rue du Pont Bleu 21 dont l'acte sera passé début 2017.

## 3. Projets finalisés au cours de 2016

Comme annoncé, WDP a livré dans le courant de 2016 plusieurs projets pré loués. Le rendement locatif brut de ces projets achevés s'élève à environ 7,5 % pour un budget d'investissement total par WDP d'environ 110 millions d'euros.

## Belgique

### Willebroek, Victor Dumonlaan 32

Une superficie totale de

**25.000 m<sup>2</sup>**

Réalisation de la deuxième phase de ce site logistique pour le locataire Damco, ainsi que de la troisième phase en fonction de la pré-location d'une superficie totale de 25.000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros.



### WDP Port of Ghent

Entrepôt neuf de plus de

**20.000 m<sup>2</sup>**

Premier projet sur cet emplacement multimodal, en collaboration avec le partenaire Havenbedrijf Gent, à savoir la réalisation d'un nouveau magasin de plus de 20.000 m<sup>2</sup> pour Distrilog Group (un investissement d'environ 10 millions d'euros).

4 Sur une base de 100 % de l'investissement.



## Heppignies, rue de Capilône 6

Réalisation d'un espace de plus de  
**21.000 m<sup>2</sup>**

Réalisation d'un espace de stockage avec bureaux d'un peu plus de 21.000 m<sup>2</sup> sur les terrains existants situés près de l'aéroport de Charleroi pour le détaillant Trafic, sur la base d'un contrat à long terme de 18 ans assorti d'une possibilité de résiliation tous les trois ans à partir de la neuvième année. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.



## Aalst, Wijngaardveld 3-5

Superficie d'environ  
**4.000 m<sup>2</sup>**

L'emplacement existant a été adapté et élargi en fonction du nouveau centre de tri postal pour bpost. L'entrepôt couvre une superficie de quelque 4.000 m<sup>2</sup>. L'espace est loué sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

## Nivelles, chaussée de Namur 66

Une rénovation de plus de  
**4.000 m<sup>2</sup>**

En fonction des activités du nouveau locataire Dockx Rental, une partie du bâtiment existant (plus de 4.000 m<sup>2</sup> avec stockage extérieur complémentaire) a été adaptée. L'espace est loué sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 0,5 million d'euros.

## Zellik, Z4 Broekooi 290

Halle logistique d'environ  
**2.000 m<sup>2</sup>**

La halle de production existante pour le locataire Antalis a été adaptée pour en faire une halle logistique d'environ 2.000 m<sup>2</sup>. Antalis s'est engagé sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.





## Liège, Trilogiport

Centre de distribution d'environ  
**17.000 m<sup>2</sup>**

Sur le terrain en concession du port de Liège, le prestataire de services logistiques Tempo Log Belgium, filiale du groupe français Tempo One, a pris possession d'un centre de distribution de près de 17.000 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un contrat de bail de neuf ans, avec première possibilité de résiliation à partir de la sixième année. Tempo Log Belgium assurera au départ de Liège l'entreposage et la distribution pour l'Europe du Nord-Ouest des tongs de la marque Havaianas, commercialisées par le groupe brésilien Alpargatas. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 8 millions d'euros.



## Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 27

Entrepôt frigorifique d'environ  
**10.000 m<sup>2</sup>**

Redéveloppement du site existant en nouvel entrepôt réfrigéré avec bureaux, d'une superficie de près de 10.000 m<sup>2</sup>, pour l'entreposage et la distribution par Greenyard (dans le cadre d'un contrat de bail de 20 ans) dont le budget d'investissement s'élève à 11 millions d'euros.

## Pays-Bas



## Barendrecht, Dierensteinweg 30

Site d'une superficie totale d'environ  
**40.000 m<sup>2</sup>**

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 est réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses par The Greenery. La réception du bâtiment B a eu lieu au troisième trimestre 2016, comme prévu. La réception du bâtiment A se passe en phases, et la livraison finale est prévue au cours du deuxième trimestre 2017. L'ensemble représente une superficie totale d'environ 40.000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour l'ensemble de ce projet s'élève à environ 18 millions d'euros.

## Breda, IABC

Emplacement pour construction neuve d'environ  
**12.000 m<sup>2</sup>**

Emplacement pour construction neuve de quelque 12.000 m<sup>2</sup>. Le site est aménagé comme centre de distribution Zachtfruit pour The Greenery. Le locataire a signé un contrat de bail de 10 ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros.

## France

### Lille – Libercourt, Zone Industrielle – le Parc à stock

Un espace d'entrepôt de logistique d'environ  
**24.000 m<sup>2</sup>**

Réalisation des 24.000 m<sup>2</sup> restants d'espaces d'entrepôt logistique, dont 6.000 m<sup>2</sup> sont pris en location à long terme par ID Logistics (qui étend donc ses espaces actuels sur ce site) et 18.000 m<sup>2</sup> par Simastock. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros. Après réception, le site étendu atteindra 60.000 m<sup>2</sup>.

## Roumanie<sup>5</sup>



### Ramnicu Valcea (1)

Nouvel entrepôt d'environ  
**12.000 m<sup>2</sup>**

Sur un site stratégiquement situé le long du Corridor pan-européen IV (un des principaux corridors pan-européens dans le secteur des transports), Faurecia, acteur mondial dans le domaine du développement et de la fourniture de pièces pour l'automobile, s'est installé dans un nouvel entrepôt de quelque 12.000 m<sup>2</sup> sur la base d'un bail de 10 ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

### Sibiu (1)

Entrepôt logistique d'environ  
**8.000 m<sup>2</sup>**

Un entrepôt logistique de quelque 8.000 m<sup>2</sup> pour l'approvisionnement du secteur ferroviaire par le locataire Siemens, situé le long du Corridor pan-européen IV et à proximité directe de l'aéroport international de Sibiu. Siemens a signé à cet effet un engagement locatif de dix ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros.



### Sibiu (2)

Entrepôt d'environ  
**4.500 m<sup>2</sup>**

Hub stratégique pour DPD, déjà locataire à Courcelles en Belgique, comprenant un entrepôt avec bureaux de quelque 4.500 m<sup>2</sup> et un vaste parking, sur la base d'un bail de 15 ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

### Brasov

Entrepôt d'environ  
**2.000 m<sup>2</sup>**

Sur le site existant, un projet de construction neuve d'environ 2.000 m<sup>2</sup> est réalisé pour eMAG. Le locataire conclut un bail de cinq ans avec option de résiliation unique après trois ans. Le budget d'investissement s'élève à plus d'1 million d'euros.

<sup>5</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

## Braila (fase 2)

Nouvelle parcelle d'environ

**26.000 m<sup>2</sup>**

Yazaki a étendu sa superficie existante avec une nouvelle parcelle d'environ 26.000 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail de 15 ans avec option de résiliation unique après 10 ans. Le budget d'investissement s'élève à plus de 14 millions d'euros. Le bail pour la phase 1 est renouvelé pour la même durée que la phase 2. Yazaki dispose au total d'une superficie de plus de 42.000 m<sup>2</sup>.



## Ramnicu Valcea (2)

Entrepôt d'environ

**7.000 m<sup>2</sup>**

Un entrepôt, avec bureaux, d'environ 7.000 m<sup>2</sup> est réalisé pour Bekaert Deslee. Le contrat est signé pour une durée de quinze ans et trois mois, avec première possibilité de résiliation à partir de la dixième année. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

## 4. Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant d'environ 175 millions d'euros, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,80 %.

WDP a réalisé, au quatrième trimestre de 2016, une augmentation de capital de 178 millions d'euros pour le financement de ce programme de développement de projets. Le produit de l'augmentation de capital a été affecté provisoirement à la diminution des lignes de crédit ; il sera de nouveau fait appel à celles-ci en fonction des dépenses de réalisation des nouveaux projets. Au 31 décembre 2016, le total des lignes de crédit inutilisées atteignait 300 millions d'euros.

## Belgique



### Zellik, Z4 Broekooi 290

Superficie de

**30.000 m<sup>2</sup>**

Le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté<sup>6</sup>, l'espace restant, devenu libre, a été redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30.000 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée et mezzanine) sera construite sur la base d'un contrat de bail de 15 ans fixes. La livraison de ce projet est prévue pour l'automne 2017. L'investissement total pour le site complet s'élève à environ 14 millions d'euros pour WDP.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Voir également 6.3.3. Transactions et réalisations – Projets finalisés au cours de 2016 – Belgique.

<sup>7</sup> Voir le communiqué de presse du 24 mai 2016.

## Pays-Bas



### Barendrecht, Dierensteinweg 30

Un site d'une superficie totale de  
**40.000 m<sup>2</sup>**

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 est réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses par The Greenery. La réception du bâtiment B a eu lieu au troisième trimestre 2016, comme prévu. La réception du bâtiment A aura lieu en phases, fin 2016 début 2017. L'ensemble représente une superficie totale d'environ 40.000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.



### Barendrecht, Dierensteinweg 30

Superficie d'environ  
**23.700 m<sup>2</sup>**

Dans le prolongement de l'achat du bâtiment C-D<sup>8</sup>, cet emplacement sera redéployé sur mesure pour le locataire The Greenery, avec une surface brute à venir d'environ 23.700 m<sup>2</sup>, pour un terme de minimum 15 ans (livraison prévue respectivement au quatrième trimestre de 2017 et au quatrième trimestre de 2018). Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.



### Oosterhout, Denariusstraat

Construction neuve d'environ  
**10.000 m<sup>2</sup>**

Construction neuve d'environ 10.000 m<sup>2</sup> pour Brand Masters, spécialisée dans l'élaboration et la distribution de chocolat et de sucreries, sur la base d'un bail d'onze ans. La réception du bâtiment est prévue au cours du second trimestre de 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

<sup>8</sup> Voir le *Rapport financier semestriel 2016*.

## Bleiswijk, Maansteenweg/ Spectrumlaan

Un terrain d'environ  
**70.000 m<sup>2</sup>**

Début 2016, WDP a acquis un terrain d'environ 7 ha sur cet emplacement. Un centre de distribution d'environ 25.000 m<sup>2</sup>, dont la livraison est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018, est en construction pour Mediq. En outre, un entrepôt sur mesure d'environ 6.000 m<sup>2</sup> est en construction pour Total Exotics, sa livraison étant prévue dans le courant du premier trimestre 2018, sur la base d'un bail de 12 ans (avec option de première résiliation après six ans). Le budget d'investissement global pour ces projets s'élève à environ 17 millions d'euros.



## Heerlen, Earl Bakkenstraat

Superficie de plus de  
**33.000 m<sup>2</sup>**

À Heerlen, à proximité de Maastricht, le prestataire logistique CEVA Logistics va poursuivre, avec WDP, le développement d'un hub pharmaceutique qui offre un potentiel de croissance. CEVA s'occupe de l'organisation de la logistique des dispositifs médicaux de Medtronic. La première phase du nouveau bâtiment, entièrement conforme à la norme GDP<sup>9</sup>, qui est sur le point d'être réalisée, concerne une surface de plus de 33.000 m<sup>2</sup> ; la réception est prévue au troisième trimestre de 2017. CEVA souscrit à un contrat de bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 32 millions d'euros.

9 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.

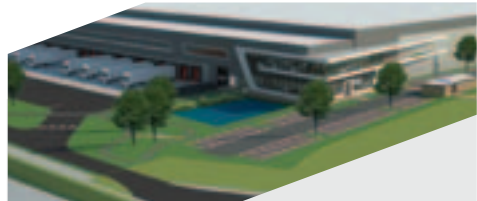


## Veghel, Marshallweg 2

Centre de distribution d'une superficie totale d'environ

**35.000 m<sup>2</sup>**

Redéploiement partiel d'un campus FMCG<sup>10</sup> stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31.000 m<sup>2</sup> d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 35.000 m<sup>2</sup>. WDP prévoit la livraison définitive de ce site dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 22 millions d'euros.



## Venlo, Trade Port Noord

Entrepôt multi-utilisateurs d'une superficie totale d'environ

**50.000 m<sup>2</sup>**

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 souhaite élargir ses activités de la région Pays-Bas/Limbourg sur ce site. WDP fournit à son locataire un nouvel entrepôt multi-utilisateurs d'une superficie totale d'environ 50.000 m<sup>2</sup> dont la réception est prévue au troisième trimestre 2017. Le budget d'investissement pour ce projet s'élève à environ 30 millions d'euros.

10 FMCG signifie *Fast Moving Consumer Goods*.

## Roumanie<sup>11</sup>

### Bucarest (1)

Entrepôt d'environ

**22.000 m<sup>2</sup>**

Un centre de distribution est érigé pour Décathlon sur une nouvelle parcelle acquise au nord de Bucarest. Il s'agit d'un entrepôt d'une superficie d'environ 22.000 m<sup>2</sup>, doté d'une mezzanine de 6.000 m<sup>2</sup> supplémentaires ; une extension de 10.000 m<sup>2</sup> est également prévue. Décathlon organisera l'approvisionnement de ses magasins à partir de ce site et signe un contrat de bail de trente ans, avec première possibilité de résiliation après sept ans. La livraison est prévue au premier trimestre 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 million d'euros.

### Bucarest (2)

Centre de distribution d'environ

**11.000 m<sup>2</sup>**

Un deuxième projet a été entamé sur ce site pour un détaillant qui, après la réception prévue au quatrième trimestre 2017, prendra possession d'un centre de distribution d'environ 11.000 m<sup>2</sup>, avec possibilité d'extension à 16.000 m<sup>2</sup>, dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. WDP prévoit un investissement d'environ 8 millions d'euros.

### Timisoara

Centre de distribution d'environ

**5.000 m<sup>2</sup>**

Le prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel prendra possession d'un nouveau centre de distribution d'environ 5.000 m<sup>2</sup> à construire et signe un contrat de bail de cinq ans. Ce nouveau site sera développé à Timisoara, une nouvelle région de l'ouest de la Roumanie où WDP souhaite proposer des espaces de stockage. WDP prévoit pour ce projet de construction neuve un budget d'investissement d'environ 2 millions d'euros. La livraison de ce projet est prévue au troisième trimestre 2017.

### Cluj-Napoca (3)

Centre de distribution d'environ

**11.000 m<sup>2</sup>**

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 11.000 m<sup>2</sup>, dont la livraison est prévue au premier trimestre 2018. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

### Cluj-Napoca (4)

Superficie de plus de

**4.700 m<sup>2</sup>**

Projet de construction neuve pour Arcese. Ce prestataire de services logistiques disposera, après la livraison prévue au troisième trimestre 2017, d'une superficie de plus de 4.700 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un contrat de bail d'une durée de cinq ans. WDP prévoit un investissement d'environ 2 millions d'euros.

### Oarja

Une superficie d'espaces de distribution de plus de

**7.700 m<sup>2</sup>**

Röchling, le locataire actuel, souhaite doubler sa superficie actuelle d'espaces de stockage. D'ici le quatrième trimestre 2017, une superficie de plus de 7.700 m<sup>2</sup> d'espaces de distribution sera donc livrée dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

<sup>11</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

## 5. Autres potentiels

Le portefeuille de WDP compte par ailleurs plusieurs projets à l'étude, pour lesquels les permis requis ont été demandés, afin que la réalisation puisse être entreprise en fonction de la commercialisation.

## Belgique

### Gand, Amerigo Vespuccistraat 2

160.000 m<sup>2</sup>

Le WDPort of Ghent peut compter, outre son emplacement, sur des atouts multimodaux exceptionnels uniques en Flandre, vu la conjonction de transport maritime et interne, rail, terminal conteneurs et transport routier. Après la finalisation du premier projet<sup>11</sup>, il reste encore 160.000 m<sup>2</sup> disponibles pour un développement ultérieur, en fonction des préallocations.

### Heppignies, rue de Capilône 6

60.000 m<sup>2</sup>

Terrain situé près de l'aéroport de Charleroi. La situation est plus que stratégique, à la fois au cœur de l'activité économique qui entoure l'aéroport, et tout près d'un nœud autoroutier. Après la finalisation du premier projet<sup>12</sup>, il restera une surface d'environ 60.000 m<sup>2</sup> disponibles pour un développement ultérieur, en fonction des préallocations.



### Liège, Trilogiport

35.000 m<sup>2</sup>

WDP dispose d'une concession au Trilogiport de Liège. Après la finalisation du premier projet<sup>12</sup>, il reste une surface d'environ 60.000 m<sup>2</sup> disponibles pour un développement ultérieur, en fonction des préallocations.

### Meerhout, Nikelaan 1

23.000 m<sup>2</sup>

WDP collabore avec BCTN sur la poursuite du développement du terminal trimodal de Meerhout : il combine le site à vue stratégique au bord de l'E313, la proximité immédiate du plus grand terminal de conteneurs terrestre de Belgique, l'excellent réseau ferroviaire et l'accès aux lignes de navigation fluviales via le Canal Albert. WDP y prévoit le développement sur mesure pour le client d'un entrepôt d'environ 23.000 m<sup>2</sup> sur la base des préallocations.

### Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan

60.000 m<sup>2</sup>

Projet d'une superficie de 4.000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 11.000 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un emplacement de premier ordre en bordure de l'autoroute E17.

### Courcelles, rue de Liège 6

Il reste encore de l'espace sur ce site pour y réaliser une troisième phase, consistant en la construction de 10.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts supplémentaires.

<sup>12</sup> Voir 6.3.3. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Projets finalisés au cours de 2016 – Belgique à la page 49.

## Pays-Bas

### Tiel, Medel 1A

Ce site permet encore le développement d'une seconde phase pour une surface d'entreposage d'environ 30.000 m<sup>2</sup>, en fonction des opportunités de prélocation.

## Grand-Duché de Luxembourg

### Eurohub Sud

Site offrant un potentiel d'extension de 26.000 m<sup>2</sup> (en fonction des prélocations à venir), situé dans la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud*.

### Eurohub Centre

Potentiel de développement pour un bâtiment d'environ 50.000 m<sup>2</sup>, en fonction des prélocations, à proximité directe du Cargo-center de l'aéroport de Luxembourg. Il s'agit d'une parcelle sur une concession d'une superficie d'environ 9 ha, propriété de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, située dans la zone d'activités logistiques *Eurohub Centre*, à Contern.

## Roumanie

Il reste encore un potentiel considérable en Roumanie. WDP continuera de se concentrer à l'avenir sur la construction d'immeubles préloués. Cela se fera par l'entremise de WDP Development RO, une joint venture à 51-49 % avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

## 7. Durabilité

### Programme photovoltaïque de 30 MWp dans le portefeuille immobilier néerlandais

WDP a démarré, dans le cadre de sa stratégie visant l'amélioration du caractère durable de son portefeuille, la mise en œuvre d'un programme d'énergie verte par le biais de l'installation de panneaux solaires d'une capacité de 30 MWp aux Pays-Bas. Ce projet est en pleine réalisation, en collaboration avec les clients. Aujourd'hui, l'installation a été réalisée sur les toits de treize sites, ce qui porte la capacité déployée à 15 MWp. Par ailleurs, l'installation d'une capacité de 10 MWp, dont la livraison s'étendra jusqu'à mi-2017, est en cours.



## 8. 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. Dans ce contexte, des discussions sont actuellement en cours entre l'Administration fiscale néerlandaise et la Société afin d'examiner ce qu'il y aurait lieu de faire concrètement.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Pour information, WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FIB et l'imposition normale (pro forma) à maximum 0,15 euro par action du résultat EPRA (environ 3 %). 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.

# 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.

### CHIFFRES FINANCIERS CLÉS

	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Dettes financières nettes (en millions d'euros)	1.045,6	1.041,8
Dettes et passifs inclus dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	1.071,7	1.062,9
Total du bilan (en millions d'euros)	2.182,6	1.907,3
Taux d'endettement (IFRS) <sup>1</sup> (en %)	49,2	55,7
Taux d'endettement (proportionnel) (en %)	50,5	56,8
Interest Coverage Ratio <sup>2</sup> (en x)	4,1	4,2
Coût moyen de l'endettement <sup>3</sup> (en %)	2,8	2,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en années)	4,3	4,2
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en années)	4,8	4,6
Hedge ratio <sup>4</sup> (en %)	93	77
Durée restante moyenne des couvertures <sup>5</sup> (en années)	7,2	6,8

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 ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

2 Défini comme le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les frais d'intérêts moins les intérêts et dividendes perçus moins 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 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.

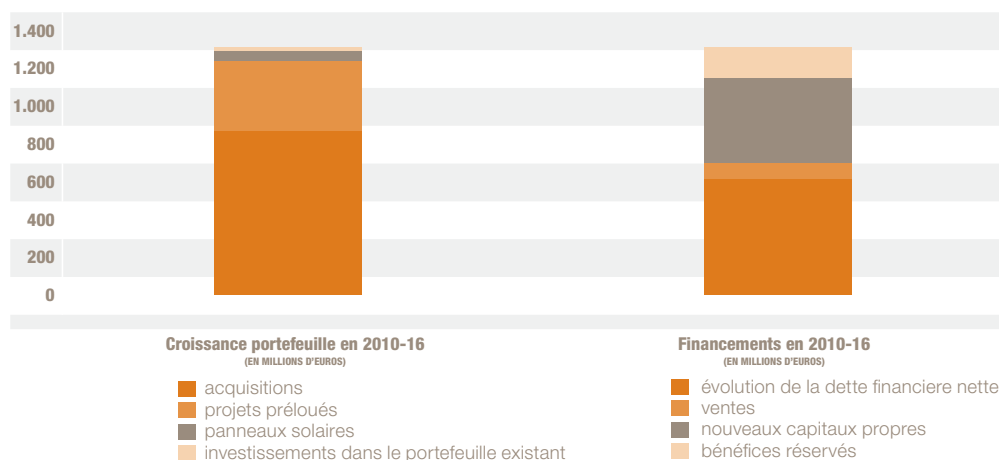
4 ▀ L'hedge ratio correspond au pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

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.

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

### SOURCES DE FINANCEMENT EN 2010-16: CORRESPONDANCE DES ACTIFS ET PASSIFS DE WDP



## 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 d'environ 7,5 %, basé sur une très haute visibilité ainsi qu'une durée moyenne des contrats locatifs de 6,3 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 7,2 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 4,1x. Par ailleurs, la visibilité tant des plus-values que des coûts se traduit par un flux de revenus robuste.

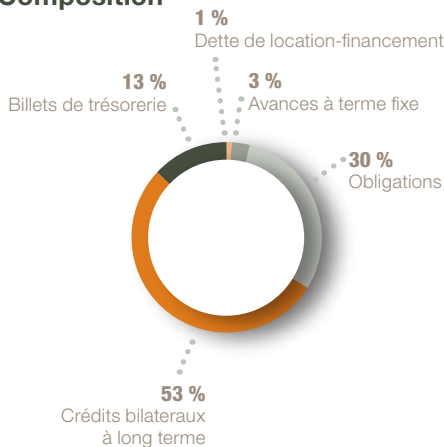
### Taux d'endettement

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 2016, le taux d'endettement consolidé (IFRS et proportionnel) s'établit respectivement à 49,2 % et 50,5 %, contre 55,7 % et 56,8 % fin 20151.

## Composition



1 Voir également l'annexe XXI. *Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement* à la page 230 pour l'application de l'article 24 de l'arrêté royal relatif aux SIR.

Au 31 décembre 2016, le montant total de l'encours des dettes financières consolidées nettes s'élevait à 1.045,9 millions d'euros. Voici la composition de ce montant :

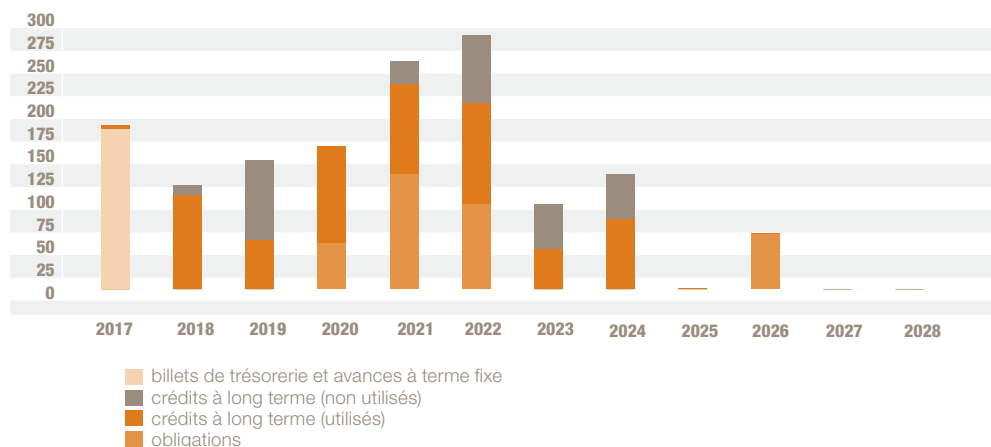
- 533,2 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et long termes, répartis entre douze banques ;
- 138,0 millions d'euros de billets de trésorerie<sup>2</sup> ;
- 325,9 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 38,6 millions d'euros d'avances à terme fixe ;
- 10,1 millions d'euros de dettes de leasing.

## Échéances

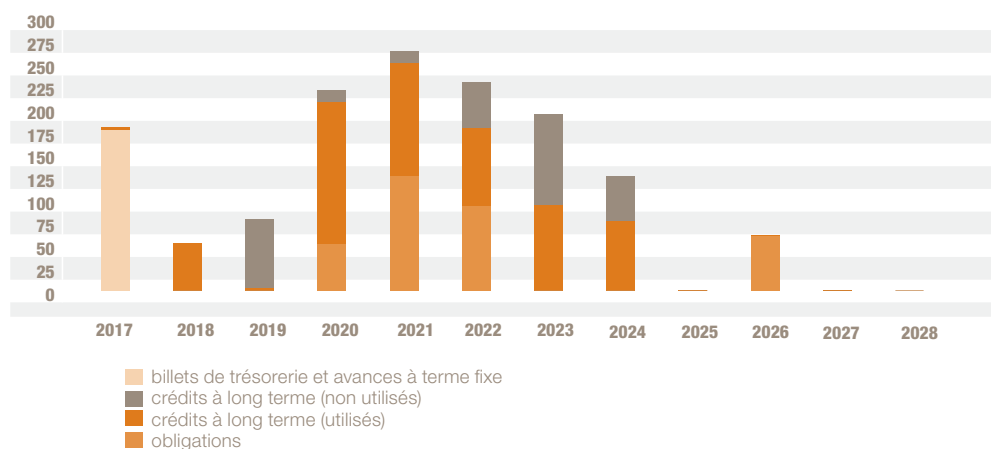
La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que les intérêts sont dus sur le principal tout au long de la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance. 17 % des dettes sont des dettes à court terme (principalement des avances à terme fixe et des billets de trésorerie) ; 46 % ont une durée de plus d'un an et 37 % d'entre elles ont une durée de plus de cinq ans. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2017, presque toutes ces facilités de crédit ont été prolongées de manière proactive.

2 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.

### ÉCHÉANCES DES CRÉDITS (DURÉE MINIMALE)<sup>3</sup>



### ÉCHÉANCES DES CRÉDITS (DURÉE MAXIMALE)<sup>3</sup>



3 Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut, à la demande de la société, décider 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.

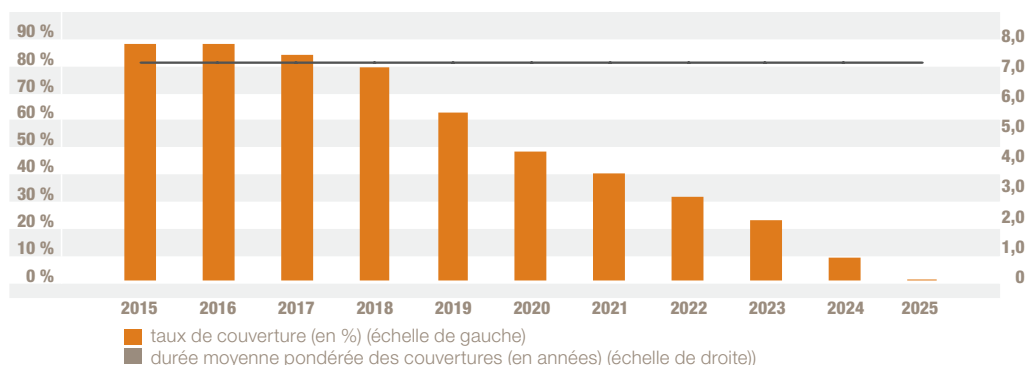
La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2016 est de 4,3 ans<sup>4</sup>. Si l'on prend uniquement en compte les montants totaux des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est de 4,8 ans<sup>5</sup>. À la fin de 2015, cette durée était respectivement de 4,2 et 4,6 ans.

Au 31 décembre 2016, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 300 millions d'euros<sup>6</sup>. Il n'y a pas eu d'échéances de dettes à long terme en 2016.

Les graphiques précédents 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 ci-dessus 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 2017, un montant de 179,5 millions d'euros de dettes arrive à échéance, dont 138,0 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 utilisées, pour le cas où leur placement s'avérerait en partie ou en totalité impossible.

- 4 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.
- 5 Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut, à la demande de la société, décider 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 5,1 ans.
- 6 À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets prééloués en Roumanie, et des lignes de crédit pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

## ÉVOLUTION TAUX DE COUVERTURE



### 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 de l'endettement. 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. Le taux de couverture (hedge ratio), qui mesure le pourcentage de dettes financières à taux fixe et à taux flottant, et ensuite couvertes par des Interest Rate Swaps, se situe à 93 % au 31 décembre 2016<sup>7</sup>. À endettement constant, ce pourcentage de couverture évolue vers 93 % en 2018 et 84 % en 2020. Le résultat de WDP reste cependant soumis à des fluctuations (voir aussi page 230 pour un aperçu détaillé des dérivés financiers et page 89 pour une analyse de sensibilité relative aux taux d'intérêt à court terme).

<sup>7</sup> 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 219.

### 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 et de Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI (organisme de placement collectif à caractère fiscal) aux Pays-Bas pour ce qui concerne le financement de WDP Nederland, si le ratio de couverture minimum des intérêts est de 1,5x et que la valeur des projets de développement spéculatifs ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable du portefeuille. WDP confirme que toutes ces conditions ont été remplies pendant toute la durée de l'exercice 2016. L'Interest Coverage Ratio s'est élevé à 4,1x et le pourcentage de développements spéculatifs s'élevait à 0 % à la fin de 2016.

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 135.

## 4. Exécution de la stratégie de financement au cours de l'année 2016

### Politique de financement en 2016

Un volume d'investissement considérable d'environ 250 millions d'euros a été réalisé en 2016. 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 la quasi-totalité des dépenses nettes en capital ont été financées grâce aux nouveaux capitaux propres, à hauteur de 238 millions d'euros (par le biais du dividende optionnel, des bénéfices affectés aux réserves et de l'augmentation de capital en numéraire avec droits d'allocation irréductible fin 2016) 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 300 millions d'euros. Sans compter l'anticipation des échéances 2017-18 des crédits. Le taux d'endettement (IFRS et proportionnel) a reculé respectivement à 49,2 % et 50,5 % au 31 décembre 2016.

En 2016, l'entreprise a successivement renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

- **Augmentation des crédits auprès d'ABN AMRO de 25 millions d'euros**

WDP a été en mesure d'augmenter l'ensemble de ses crédits auprès d'ABN AMRO par un financement de 25 millions d'euros, d'une durée de 2+2 années.

- **Placement privé d'obligations d'une durée de 10 ans pour un montant total de 60 millions d'euros**

Les obligations ont été émises, pour 37,1 millions d'euros (62 % du total de l'émission), à taux d'intérêt fixe et, pour 22,9 millions d'euros (38 % du total de l'émission) à taux d'intérêt variable. Les obligations à taux fixe offrent un rendement brut annuel de 2,50 %. Les obligations à taux variable offrent un rendement brut annuel variable basé sur l'Euribor à 3 mois plus une marge de crédit.

- **Dividende optionnel d'un montant d'environ 33 millions d'euros**

Plus de 60 % 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 aboutit à une augmentation de capital pour WDP d'environ 33 millions d'euros (dont plus de 3,6 millions d'euros en capital social et environ 29,2 millions d'euros en primes d'émission) par la création de 449.223 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 73,00 euros.



- **Refinancement des lignes de crédit de la banque ABN AMRO pour 62,5 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 2017. Il s'agit d'une prolongation de deux ans assortie d'une option de prolongation pour deux autres années.

- **Refinancement de la ligne de crédit de BNP Paribas Fortis pour 25 millions d'euros**

WDP a réalisé avec BNP Paribas Fortis le refinancement du crédit existant de 25 millions d'euros arrivant à échéance début juillet 2017. Le crédit existant est remplacé par une nouvelle ligne de crédit d'une durée de sept ans.

- **Refinancement de la ligne de crédit de Belfius Banque pour 25 millions d'euros**

WDP a réalisé avec Belfius Banque le refinancement d'un crédit existant de 25 millions d'euros arrivant à échéance fin septembre 2017. Le crédit existant est remplacé par une nouvelle ligne de crédit d'une durée de sept ans.

- **Octroi d'un nouveau prêt de 25 millions d'euros par BNP Paribas Fortis**

WDP a pu contracter via WDP Development RO un emprunt auprès de BNP Paribas Fortis en vue du financement de ses activités roumaines. Il s'agit d'un crédit bullet de 25 millions d'euros sur une durée de six ans.

- **Octroi d'un nouvel ensemble de crédits de 50 millions d'euros par Natixis**

WDP a entamé une nouvelle collaboration avec Natixis qui lui fournit un ensemble de crédits de 50 millions d'euros, composé de deux crédits de 25 millions d'euros chacun, d'une durée de sept ans (5+1+1). Cette collaboration fait suite à une autre collaboration, à hauteur de 25 millions d'euros, que la société entretenait avec la Caisse d'Épargne qui, comme Natixis, fait partie du Groupe français BPCE.

- **Augmentation de capital en numéraire avec droits d'allocation irréductible de près de 178 millions d'euros**

Le 16 novembre 2016, WDP a lancé une augmentation de capital en numéraire, dans la limite du capital autorisé, sous la forme de droits d'allocation irréductible, par l'émission de 2.369.560 actions nouvelles. L'offre publique a été précédée d'un placement privé des actions nouvelles – sous réserve d'un droit de reprise totale par les actionnaires existants – sous la forme d'un accelerated book building (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres) dans le cadre duquel le prix d'émission par action a été fixé à 75,00 euros, ce qui porte le montant brut total de l'augmentation de capital à près de 178 millions d'euros (environ 19 millions d'euros en capital social et environ 159 millions d'euros en primes d'émission). Le produit de cette augmentation de capital a été consacré au renforcement des capitaux propres dans le cadre du plan de croissance 2016-20, plus précisément pour le financement du programme d'investissements.

- **Refinancement de la ligne de crédit de la banque KBC pour 50 millions d'euros**

WDP a réalisé avec la banque KBC la prolongation d'un crédit existant de 50 millions d'euros arrivant à échéance au premier trimestre 2018. Il s'agit d'une prolongation de six ans.

L'entreprise a en outre pu réduire son coût d'endettement :

WDP a profité des taux d'intérêt très bas de 2016 pour réviser ses instruments de hedging existants. Dans ce contexte, plusieurs Interest Rate Swaps existants ont été renouvelés en les effaçant dans le temps de façon neutre au niveau de la trésorerie. D'une part, cela améliore la visibilité sur les bénéfices, de l'autre cela permet de réaliser une économie organique. D'autre part, WDP a contracté, en juillet et août 2016, de nouvelles couvertures de taux, pour un montant notionnel total de 150 millions d'euros, par le biais d'Interest Rate Swaps d'une durée de dix ans à un taux moyen de 0,1 %. Ces couvertures supplémentaires, associées à la réduction de la dette suite à l'augmentation de capital, permettent d'atteindre un hedge ratio<sup>8</sup> de 93 % au 31 décembre 2016 par rapport à 77 % fin 2015. À la fin de 2016, le coût des dettes se monte à 2,8 %, comme le coût moyen de l'endettement<sup>9</sup> en cours d'année qui s'élève également à 2,8 %.

## Risques financiers

En 2016, 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.

8 <sup>▼</sup> 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.

9 <sup>▼</sup> 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.

## 5. Statistiques EPRA

### Indicateurs clés de performance EPRA

Le commissaire confirme que les indicateurs clés de performance EPRA ont été calculés selon les définitions données dans les *Best Practices Recommendations de l'EPRA* de décembre 2014 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.

TA- BLEAU	MESURE DE PERFORMANCE EPRA	DEFINITION	OBJECTIF	EN EUROS (X 1.000)	EN EUROS/ ACTION
I.	<b>Résultat EPRA</b>	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	100.760	5,30
II.	<b>EPRA NAV<sup>1</sup></b>	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.	1.092.599	51,2
II.	<b>EPRA NNNAV<sup>2</sup></b>	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.	1.021.666	47,9
III.	<b>EPRA NIY<sup>3</sup></b>	Revenu locatif annualisé basé 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.	N/R	N/R
III.	<b>EPRA TOPPED-UP NIY<sup>3</sup></b>	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.	N/R	N/R
IV.	<b>Taux de vacance EPRA</b>	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.	N/R	N/R

1 NAV = Net Asset Value.

2 NNNAV = Triple Net Asset Value.

3 NIY = Net Initial Yield.

## I. RÉSULTAT EPRA

	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
(en euros x 1.000)		
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	<b>130.232</b>	<b>142.698</b>
À l'exclusion de :		
I. variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts		
- variations de la valeur du portefeuille immobilier	-30.577	-44.680
- amortissements des panneaux solaires	3.066	3.010
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	41	76
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-1.787	-7.839
VIII. impôt différé concernant les ajustements	1.057	0
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	0
IX. ajustements selon les points (i) à (viii) concernant les joint ventures (sauf si elles sont déjà reprises dans la consolidation proportionnelle)	2.196	684
<b>Résultat EPRA</b>	<b>100.760</b>	<b>90.938</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	18.997.071	18.181.244
<b>Résultat EPRA par action (earnings per share) (en euros)</b>	<b>5,30</b>	<b>5,00</b>

## II. VALEUR INTRINSÈQUE SUIVANT EPRA

	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
(en euros x 1.000)		
<b>IFRS NAV</b>	<b>1.032.352</b>	<b>768.273</b>
IFRS NAV/action (en euros)	48,4	41,5
<b>NAV diluée, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation</b>	<b>1.032.352</b>	<b>768.241</b>
À l'exclusion de :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	59.379	61.166
(à partir de) Impôts différés	867	957
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.092.599</b>	<b>830.364</b>
Nombre d'actions	21.326.043	18.507.260
<b>EPRA NAV par action (en euros)</b>	<b>51,2</b>	<b>44,9</b>
EPRA NAV		
À inclure :	<b>1.092.599</b>	<b>830.364</b>
i. juste valeur des instruments financiers	-59.379	-61.166
ii. juste valeur des dettes financières	-10.687	-9.982
iii. impôts différés	-867	-957
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.021.666</b>	<b>758.259</b>
Nombre d'actions	21.326.043	18.507.260
<b>EPRA NNAV par action (en euros)</b>	<b>47,9</b>	<b>41,0</b>

## III. EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY

(en euros x 1.000)		31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Immeubles de placement – pleine propriété		2.036.723	1.797.711
Immeubles de placement – participation des joint ventures		71.408	46.308
Actifs en vue de la vente		1.367	823
Moins développements et réserves foncières		-126.415	-85.416
Portefeuille immobilier achevé		1.983.121	1.759.426
Provision pour frais d'acquisition estimés		83.767	61.443
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>B</b>	<b>2.066.850</b>	<b>1.820.868</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		144.748	129.686
Coûts immobiliers		-4.545	-4.236
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>140.203</b>	<b>125.451</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>140.203</b>	<b>125.451</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>6,8 %</b>	<b>6,9 %</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>6,8 %</b>	<b>6,9 %</b>

## IV. IMMEUBLES DE PLACEMENT – DONNÉES LOCATIVES ET TAUX DE VACANCE (EPRA)

	Revenus locatifs bruts 2016 (en euros x 1.000)	Revenus locatifs nets 2016 (en euros x 1.000)
Belgique	60.741	58.064
Pays-Bas	67.486	64.082
France	5.040	4.796
Roumanie	2.215	1.885
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>135.482</b>	<b>128.827</b>
<b>Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS</b>		
Revenus locatifs de :		
- Actifs destinés à la vente	138	141
- Immeubles de placement déjà vendus		-3
- immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location		14
- Revenus provenant des panneaux solaires		8.379
- Roumanie	-2.215	-1.885
- Autres ajustements	-1.914	-1.741
<b>Total</b>	<b>133.705</b>	<b>135.617</b>

Superficie louable au 31 DÉC. 16 (en m <sup>2</sup> )	Revenus locatifs bruts annuels (en euros x 1.000)	Valeur locative prévue pour espaces vacants au 31 DÉC. 16 (en euros x 1.000)	Valeur locative totale prévue (en euros x 1.000)	Pourcentage vacance (en %)
1.643.435	63.337	3.109	66.345	4,7
1.482.176	71.320	1.351	70.173	2,0
169.965	6.373	364	7.005	5,2
79.906	3.717	0	3.509	0,0
<b>3.375.482</b>	<b>144.748</b>	<b>4.823</b>	<b>147.032</b>	<b>3,3</b>

-79.906	-3.717	0	-3.509
0	0	0	0
<b>3.295.576</b>	<b>141.031</b>	<b>4.823</b>	<b>143.523</b>

## V. RATIO DE COÛTS EPRA

(en euros x 1.000)		31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Y compris :</b>			
I. charges d'exploitation (IFRS)		11.678	12.202
III. indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-821	-511
IV. autres produits opérationnels/refactorations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire		904	350
V. charges d'exploitation des joint ventures		1.098	475
<b>Hors (si compris ci-dessus) :</b>			
VI. Amortissements		-688	-678
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>12.171</b>	<b>11.829</b>
IX. Frais directs de vacance		-821	-340
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>B</b>	<b>11.359</b>	<b>11.489</b>
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)		132.558	117.535
XII. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué des joint ventures		2.215	548
<b>Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué</b>	<b>C</b>	<b>134.772</b>	<b>118.083</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>9,0 %</b>	<b>10,0 %</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)</b>	<b>B/C</b>	<b>8,4 %</b>	<b>9,7 %</b>

## VI. IMMEUBLES DE PLACEMENT – ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS NETS SUR UNE BASE COMPARATIVE CONSTANTE

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	
	Immeubles détenus pendant deux années	Acquisitions
Belgique	47.420	1.440
Pays-Bas	36.791	13.754
France	4.778	
Roumanie	1.279	258
<b>Immeubles destinés à la location</b>	<b>90.268</b>	<b>15.452</b>
<b>Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS</b>		
Résultat locatif net relatif aux immeubles de placement précédemment vendus	-3	
Non attribué	-99	
Revenus de l'énergie solaire	6.593	1.049
Autres ajustements : Roumanie	-1.193	-258
<b>Résultat d'exploitation sur l'immobilier dans le compte de résultat consolidé IFRS</b>	<b>95.566</b>	<b>16.243</b>



31 DÉC. 16			31 DÉC. 15	Croissance organique revenus locatifs nets 2016 (en %)
Ventes	Projets	Revenus locatifs nets totaux	Immeubles détenus pendant deux années	
6	9.810	58.676	46.671	1,6%
	13.255	63.800	38.935	-5,8%
	4.778	4.960	4.960	-3,8%
	1.613	3.150	1.288	-0,7%
<b>6</b>	<b>24.678</b>	<b>130.404</b>	<b>91.854</b>	<b>-1,8 %</b>
		-3		
		-99		
	737	8.379		
	-1.613	-3.064		
<b>6</b>	<b>23.802</b>	<b>135.617</b>	<b>91.854</b>	

## VII. IMMEUBLES DE PLACEMENT – DONNÉES D'ÉVALUATION

(en euros x 1.000)	Juste valeur	Variations de la juste valeur au cours de l'année	Rendement initial net EPRA (en %)
Belgique	894.389	11.629	6,7
Pays-Bas	969.635	19.517	6,7
France	87.607	2.903	6,9
Roumanie	43.690	-1.997	9,2
<b>Total des immeubles disponibles</b>	<b>1.995.321</b>	<b>32.051</b>	<b>6,8</b>
<b>Correspondance avec le bilan consolidé IFRS</b>			
- Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	61.754		
- Réserves foncières	52.914		
- Actifs destinés à la vente	-1.364		
- Autres ajustements : joint ventures	-71.901		
- Immeubles	-43.690		
- Immeubles en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	-9.690		
- Réserves foncières	-18.522		
<b>Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS</b>	<b>2.036.723</b>		

## VIII. IMMEUBLES DE PLACEMENT – DONNÉES RELATIVES AUX CONTRATS DE BAIL

SEGMENT	Durée moyenne	
	jusqu'à la première échéance (en années)	jusqu'à l'échéance finale (en années)
Belgique	4,4	7,5
Pays-Bas	7,0	7,4
France	2,1	5,2
Roumanie	9,3	11,8
<b>TOTAL</b>	<b>5,7</b>	<b>7,5</b>

Données sur la première 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)

Données sur la dernière échéance à venir des  
contrats de bail  
Loyer actuel des contrats de bail expirant à  
l'échéance finale (en euros x 1.000)

Données sur la première 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)			Données sur la dernière échéance à venir des contrats de bail Loyer actuel des contrats de bail expirant à l'échéance finale (en euros x 1.000)		
an 1	an 2	an 3-5	an 1	an 2	an 3-5
6.487	11.416	27.989	2.469	1.557	18.589
7.072	6.645	14.872	6.276	6.678	14.432
691	2.729	2.954	469	1.043	932
0	0	284	0	0	284
<b>14.250</b>	<b>20.790</b>	<b>46.098</b>	<b>9.214</b>	<b>9.278</b>	<b>34.237</b>

## 6. Perspectives

Les perspectives ci-dessous contiennent les prévisions pour l'exercice 2017, 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 2016.

Les prévisions de bilan consolidé et de résultat EPRA1 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 **■** 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 aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

### 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 samedi 31 décembre 2016, conformément au référentiel IFRS adopté dans l'Union européenne et transposé par l'Arrêté royal belge relatif aux sociétés immobilières réglementées.

#### 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 1,0 %, en ce qui concerne l'indexation des baux de location en 2017, basé sur le consensus en matière de prévisions économiques au 31 décembre 2016.
- Le calcul des taux d'intérêt se base sur un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor à 1 mois, à 3 mois et à 6 mois de respectivement -0,35 %, -0,30 % et -0,20 %.
- 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 (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 2017, 13 % des contrats arrivent à leur prochaine échéance, dont plus de 70 % ont déjà pu être prolongés au moment de la publication des résultats 2016 ; les loyers correspondants sont donc connus. Pour les 30 % qui ne sont pas encore prolongés, il est tenu compte des prolongations/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 96 % pour 2017, conforme aux 97 % fin 2016.
- Le volume des investissements nets réalisés en 2016 (250 millions d'euros environ), contribuera entièrement au résultat durant l'exercice 2017. Parallèlement, comme annoncé, des projets de constructions neuves préluées et des acquisitions sont

déjà en cours pour réception et pour finalisation en 2017. 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 10,9 millions d'euros<sup>2</sup>. Ils tiennent compte d'un revenu légèrement plus élevé sur une base organique (après un ensoleillement moins important en 2016) et de la contribution des nouveaux projets d'énergie solaire déjà en cours, grâce auxquels la capacité des Pays-Bas se rapproche progressivement de 25 MWp.
- 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.

### Coûts immobiliers

- 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 2017, elles ont été estimées sur la base du portefeuille actuel, des investissements prévus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.

<sup>2</sup> 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

- D'une manière générale, 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 plate-forme opérationnelle dans une optique de maîtrise des coûts, à savoir avec une marge d'exploitation élevée (qui se maintient à un niveau d'environ 93 %).
- Ces frais comprennent les frais de fonctionnement internes de WDP, à savoir la rémunération du gérant de WDP (à savoir la rémunération pour la gestion exécutive et les administrateurs indépendants) et la rémunération du personnel administratif. Ils comprennent aussi les loyers contractuels des bureaux de WDP à Wolvertem et à Breda, et les frais administratifs.
- 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 2016, et d'une estimation des dettes additionnelles liées au financement du programme d'investissement de 2017. Le taux d'endettement (IFRS et proportionnel) attendu est de 51 % et de 52 % respectivement.
- Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts à court terme (voir également page 222) et d'un taux de couverture de 93 % sur la base de la situation au 31 décembre 2016, on prévoit un coût de financement global de 2,8 % pour 2017. 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<sup>3</sup>. 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.

- En ce qui concerne les revenus financiers, il est tenu compte du remboursement des prêts intersociétés accordés à la joint venture roumaine.

## Impôts

- Les impôts comprennent l'impôt des sociétés dû chaque année. En Belgique, en France et aux Pays-Bas, la base imposable de WDP est pratiquement nulle vu la transparence fiscale dont jouit WDP dans ces pays (sauf pour l'effet sur les dépenses non admises et les avantages anormaux et bénévoles en Belgique).
- Pour les autres sociétés du groupe WDP, l'estimation repose sur les prévisions de résultats locaux.

## Part dans le résultat des joint ventures

- Ce résultat comprend, d'une part, le résultat de la joint venture roumaine WDP Development RO, dont WDP détient 51 %. Les intérêts que WDP perçoit de la joint venture sur les prêts intersociétés figurent dans les produits d'intérêts au poste résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) (voir plus loin). D'autre part, il comprend le résultat attendu de la joint venture luxembourgeoise S.O.L.E.I.L., dont WDP prévoit d'acquérir 55 % à la fin du premier trimestre 2017.

3 Voir également 6.3.4. *Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Projets en exécution* à la page 57 et 8.1.5. *Rapport immobilier – Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé – Aperçu des projets en cours de réalisation* à la page 130.

**RÉSULTATS CONSOLIDÉS**

(en euros x 1.000)

	2016 Actual	2017 Budget
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	131.654	141.804
Indemnités de rupture anticipée de bail	55	496
Produits de l'énergie solaire	8.379	10.874
Autres produits/charges opérationnels	-427	-1.402
<b>Résultat immobilier</b>	<b>139.661</b>	<b>151.772</b>
Coûts immobiliers	-4.044	-4.510
Frais généraux de la société	-5.376	-6.218
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>130.242</b>	<b>141.044</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-30.284	-28.373
Impôts sur le résultat EPRA	-124	-285
Impôts latents sur le résultat EPRA	-751	-700
Part dans le résultat des joint ventures	1.677	3.810
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>100.760</b>	<b>115.496</b>
Nombre d'actions (moyenne pondérée)	18.997.071	21.608.021
<b>RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)</b>	<b>5,30</b>	<b>5,35</b>

**BILAN CONSOLIDÉ**

(en euros x 1.000)

	31 DÉC. 16 Actual	31 DÉC. 17 Budget
<b>Immobilisations</b>	<b>2.166.098</b>	<b>2.337.669</b>
Immeubles de placement	2.036.761	2.160.244
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	86.218	98.242
Autres actifs non courants	43.119	79.182
<b>Actifs courants</b>	<b>16.549</b>	<b>13.245</b>
Actifs en vue de la vente	1.367	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	340	340
Autres actifs courants	14.841	12.904
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.182.646</b>	<b>2.350.914</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.032.391</b>	<b>1.085.213</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>931.075</b>	<b>1.044.840</b>
Dettes financières non courantes	866.463	980.228
Autres passifs non courants	64.613	64.613
<b>Passifs courants</b>	<b>219.180</b>	<b>220.860</b>
Dettes financières courantes	179.473	180.453
Autres passifs courants	39.708	40.408
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2.182.646</b>	<b>2.350.914</b>
Taux d'endettement (IFRS)	49,2 %	50,6 %



## 2. Compte de résultat consolidé prévisionnel (analytique)

Sur la base des perspectives actuelles et des hypothèses ci-dessus, WDP prévoit pour 2017 un bénéfice par action (EPRA) d'au moins 5,35 euros par action (environ 115 millions d'euros)<sup>4</sup>, contre 5,30 euros en 2016, malgré l'augmentation de 14 % du nombre moyen attendu d'actions en circulation, principalement à la suite de l'augmentation de capital réalisée fin 2016. Suite à cette augmentation de capital, le taux d'endettement (IFRS) a baissé à 49,2 % fin 2016, et permet de maintenir les lignes de crédit non utilisées à environ 300 millions d'euros. WDP ambitionne donc d'engranger un résultat au moins aussi bon, tout en renforçant sensiblement le bilan et les liquidités, soutenu par la forte croissance du portefeuille en 2016 provenant des acquisitions, des projets de constructions neuves pré-louées et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits en 2017.

## 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 2017, WDP prévoit de réaliser une nouvelle hausse du résultat (EPRA) (dans les conditions actuelles) à au moins 5,35 euros par action. Sur la base

<sup>4</sup> 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.

de ces prévisions et sous réserve de circonstances imprévues, WDP prévoit de verser pour l'exercice 2017 un dividende (payable en 2018) de 4,45 euros bruts par action, ce qui représente une hausse de 5 % par rapport aux 4,25 euros de 2016, pourtant basés sur un faible taux de distribution.

## 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, essentiellement des projets de construction neuve en cours de réalisation mais aussi quelques achats immobiliers directs.
- Les panneaux solaires sont valorisés en juste valeur, en prenant en compte les mêmes hypothèses qu'au 31 décembre 2016, sauf pour ce qui est du prolongement du modèle de valorisation sur un an<sup>5</sup>. Cet ajustement est directement comptabilisé dans les capitaux propres suivant IAS 16.
- Quant à l'évolution des capitaux propres, elle tient compte du renforcement des capitaux propres par le biais de la dis-

<sup>5</sup> Voir également l'annexe XIII. *Autres immobilisations corporelles* à la page 216.

tribution du dividende de 2016 sous la forme d'un dividende optionnel avec une hypothèse de prise en actions de 50 %, de l'évolution du bénéfice durant l'exercice 2017 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 2016, WDP dispose d'un tampon de 300 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

Début 2016, WDP a mis en œuvre un nouveau plan afin de poursuivre sa croissance en termes de dimension et de rentabilité en maintenant le rythme actuel de croissance dans ses marchés existants. WDP ambitionne d'augmenter son portefeuille de 1 milliard d'euros, pour atteindre 3 milliards d'euros. Cet objectif se base sur un certain nombre de tendances structurelles comme le commerce électronique, les changements que connaissent les réseaux de consommation et de

distribution, les évolutions technologiques, la durabilité, le besoin en infrastructures de qualité, ce qui se traduit par une demande accrue de bâtiments logistiques modernes. WDP vise ici un taux d'endettement compris entre 55 % et 60 %<sup>6</sup>.

Dans le contexte de cette croissance ciblée, la création d'une valeur actionnariale a la priorité. Le nouveau plan de croissance stratégique 2016-20 a pour objectif de réaliser une croissance cumulée du résultat EPRA par action d'au moins 25 % pour atteindre au minimum 6,25 euros sur cette période de cinq ans.

Depuis le lancement du plan de croissance début 2016, WDP a déjà annoncé des nouveaux investissements pour un montant total de 350 millions d'euros. Il s'agit d'investissements pour lesquels WDP a pris des engagements et qui sont repris au bilan du 31 décembre 2016 ou sont en cours d'exécution. WDP respecte donc son planning relatif à la réalisation du plan de croissance et confirme ainsi ses objectifs de bénéfice par action pour 2016-20. En outre, le programme d'investissements actuel portera tous ses fruits en 2018 et le taux d'endettement permet d'obtenir un potentiel d'investissement conformément au plan de croissance. Sur cette base, WDP vise un résultat EPRA par action de 5,85 euros en 2018, soit une augmentation cumulée de 10 % en 2017-18. WDP respecte donc l'objectif de son plan de croissance 2016-20 d'une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de 5 %. Sur la base de ces pré-

<sup>6</sup> Dans le cadre du financement du plan de croissance basé sur une structure de capital constante, il est en principe tenu compte des bénéfices mis en réserve, du dividende optionnel et de l'apport en nature en vue du renforcement des capitaux propres. En ce qui concerne l'endettement, il est tenu compte des lignes de crédit traditionnelles et de l'émission d'obligations.

visions, WDP a l'intention de proposer, en 2017 et 2018, un dividende de respectivement 4,45 euros et 4,70 euros, à savoir une augmentation de 5 % dans les deux cas.

Ces objectifs sont basés 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.

WDP estime pouvoir réaliser en partie cette croissance en associant les fondamentaux robustes actuels de la société – notamment le taux d'occupation élevé, la longue durée des baux, les niveaux de location moyens durables, une équipe

de collaborateurs expérimentée et motivée, un coût des dettes contrôlé et une structure du capital qui reste équilibrée grâce à la stratégie appliquée en matière d'investissements immobiliers – à une émission synchrone de capitaux propres et étrangers.

## 6. Sensibilité

Le tableau ci-dessous 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.

### Analyse de sensibilité basée sur les chiffres consolidés au 31 DÉC. 16

<b>Δ Inflation (en %)</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>1,0 %</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-1,4	-0,7	0,0	0,7	1,4
<b>Δ Taux d'occupation (en %)</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>1,0 %</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-1,6	-0,8	0,0	0,8	1,6
<b>Δ Euribor (en %)</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>1,0 %</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-	-	0,0	-0,4	-0,8
<b>Δ Juste valeur des immeubles de placement (en %)</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>-2,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>5,0 %</b>
Δ Taux d'endettement (IFRS) (en %)	2,5 %	1,2 %	0,0 %	-1,2 %	-2,3 %
<b>Δ Investissements (en millions d'euros)</b>	<b>-50,0</b>	<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>25,0</b>	<b>50,0</b>
Δ Taux d'endettement (IFRS) (en %)	-1,1 %	0,5 %	0,0 %	0,5 %	1,1 %
<b>Δ Juste valeur des immeubles de placement (en %)</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>-2,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>5,0 %</b>
Δ Juste valeur des immeubles de placement et capitaux propres (en millions d'euros)	105,5	- 52,8	0,0	52,8	105,5
<b>Δ Taux d'intérêt (en %)</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>-0,25 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,25 %</b>	<b>0,5 %</b>
Δ Juste valeur des instruments de couverture et capitaux propres (en millions d'euros)	-28,3	-14,0	0,0	13,7	27,1

## 7. Rapport du commissaire

Chers Messieurs

Nous faisons ici rapport sur la prévision de résultat EPRA (tel que défini en août 2011 – et revu pour la dernière fois en novembre 2016 – dans les Best Practices Recommendations Guidelines de l'European Public Real Estate Association) de WDP SCA (la Société) et de ses filiales (formant, ensemble, le groupe), pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2017 (la Prévision) La Prévision du Bénéfice et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux points 6.1 et 6.2 du rapport annuel 2016 du Groupe (le Rapport Annuel 2016, le Document de Référence), daté du lundi 20 mars 2017. Nous ne faisons pas rapport sur les autres éléments du résultat net, ni sur les prévisions de dividende, la prévision de bilan consolidé et la mise à jour du plan de croissance 2016-20, tels que mentionnés respectivement aux points 6.3., 6.4. et 6.5. du Rapport Annuel 2016.

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 (ensemble, les administrateurs) de préparer la Prévision du Bénéfice, conformément au Règlement sur les Prospectus.

Notre responsabilité est d'émettre une opinion sur l'établissement correct des Prévisions 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 une certaine partie, nous n'acceptons aucune responsabilité ni faute envers un quelconque tiers pour toute 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 d'Enregistrement.

### Base de préparation de la Prévision du Bénéfice

La Prévision du Bénéfice a été établie sur les bases mentionnées dans 6.1, et 6.4 du Document de Référence. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2017. La Prévision du Bénéfice doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du groupe appliquées aux états financiers consolidés.

### 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). Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle la Prévision du Bénéfice a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision du Bénéfice sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du groupe. Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles

est basée la Prévvision du Bénéfice 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 Prévvision du Bénéfice, 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 Prévvision du Bénéfice a été établie correctement sur les bases mentionnées.

Étant donné que la Prévvision du Bénéfice 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 Prévvision du Bénéfice. 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

À notre avis, la Prévvision du Bénéfice 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 du 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 conformément aux dispositions de l'Annexe I point 1.2 du Règlement sur les Prospectus.

Anvers, le lundi 20 mars 2017

## LE COMMISSAIRE

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL

Représentée par  
Kathleen De Brabander

# 7. Corporate governance

## 1. Gouvernance d'entreprise

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](http://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. La charte de gouvernance d'entreprise de WDP ne déroge que sur quelques points aux recommandations

du Code de gouvernance d'entreprise. Les dérogations aux recommandations 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'efficacité de son processus décisionnel, il n'est pas nécessaire pour le moment de désigner formellement un secrétaire. Le CFO est en principe toujours présent à une réunion du 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 2016 comprend le contenu de la Charte de gouvernance d'entreprise de WDP et décrit la situation au 31 décembre 2016.

La Charte de gouvernance d'entreprise et le Dealing Code sont également publiés sur le site web [www.wdp.eu](http://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 SCA. 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 1<sup>er</sup> 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 de son gérant WDP, De Pauw SA) respecte l'article 17 de la Loi SIR. Elle dispose en particulier de sa propre structure de direction, 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 6.7.9. *Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Contrôle interne* à la page 92).

### 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. Ils peuvent également y télécharger les documents nécessaires pour participer au vote lors des Assemblées Générales. Cette partie du site Internet contient également la dernière version en date des statuts coordonnés et de la Charte de gouvernance d'entreprise.

Au 31 décembre 2016, le capital se monte à 171.034.254,51 euros et est représenté par 21.326.043 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 4.3.1. *Composition actuelle du Conseil d'Administration* au chapitre 6.7.4. *Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Le Conseil d'Administration du gérant statutaire De Pauw SA* ci-après).

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, sur la partie Relations avec les investisseurs du site WDP ([www.wdp.eu/fr/pour-des-investisseurs/information-pour-les-actionnaires/assemblee-generale](http://www.wdp.eu/fr/pour-des-investisseurs/information-pour-les-actionnaires/assemblee-generale)). Ces informations restent accessibles sur le site de la société pendant 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.

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

### 4.1. 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 ;
- est responsable de la communication financière de l'entreprise avec la presse et les analystes.

## 4.2. 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 au moins trois jours avant la date prévue de la réunion du Conseil, 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.

## 4.3. Mandat de l'administrateur

### 4.3.1. Composition actuelle du Conseil d'Administration

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). Le Conseil d'Administration du gérant compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526<sup>ter</sup> du Code des sociétés.

Par ailleurs, le respect des critères visés à l'article 526<sup>ter</sup> du Code des sociétés est évalué comme si le membre indépendant du Conseil d'Administration de gérant était lui-même administrateur de WDP.

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

- le Conseil d'Administration se compose de trois administrateurs au minimum ;
- 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 ;
- les compétences et l'expérience individuelles des membres du Conseil doivent être complémentaires ;
- 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 ;
- 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.

Les administrateurs du gérant satisfont aux articles 14 et 15 de la Loi SIR (test fit and proper des administrateurs, notamment accord de la FSMA au moment de la nomination et absence

de condamnation pour des délits financiers, règles d'interdiction professionnelle).

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.

À l'heure actuelle, le Conseil d'Administration du gérant compte six administrateurs, dont trois administrateurs indépendants et trois administrateurs exécutifs. Les membres du Conseil d'Administration doivent se conformer aux exigences imposées par la réglementation sur les SIR. Les membres du Conseil d'Administration doivent être des personnes physiques.

Le Conseil d'Administration au 31 décembre 2016 se compose des six membres suivants :

- **Mark Duyck**  
(Lindekensweg 73, 1652 Alseberg)  
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 quinze ans plusieurs fonctions dirigeantes à Brussels Airport. Ses connaissances opérationnelles et son expertise en matière de transport contribuent à la complémentarité des administrateurs du Conseil. Il est également gérant de Coconsult SPRL et Président du Conseil d'Administration de Steylaerts.

- **Frank Meysman**

(Drielandenbaan 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 connaissance approfondie et une expérience internationale (notamment aux Pays-Bas) du marketing et contribue à ce titre à renforcer l'orientation client de WDP. 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<sup>1</sup>, Spadel, Betafence<sup>1</sup> et Grontmij<sup>1</sup>. Il est également président du Conseil d'Administration de Thomas Cook Group et JBC.

- **Anne Leclercq**

(Herhout 62, 1570 Tollembeek)

est administratrice non exécutive indépendante depuis avril 2015. Elle a étudié le droit à la KUL et elle a en outre obtenu un diplôme à la Kellogg 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. En cette qualité, elle a acquis une vision et une expertise importantes dans la gestion financière efficace, et elle possède par ailleurs une expérience en gestion générale. De plus, elle a exécuté différentes missions pour des établissements supranationaux comme le FMI, la Banque mon-

diale 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 administratrice 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. La Corporate Finance, les restructurations et la problématique de la gouvernance sont des domaines d'expertise importants dans son travail universitaire. 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. Ces cinq dernières années, elle a rempli des mandats d'administrateur, entre autres comme administratrice indépendante pour Agren-Co et Miko, comme administratrice non exécutive pour la banque et le groupe d'assurances Argenta, les assurances Argenta, la caisse d'épargne Argenta et KBC Ancora<sup>1</sup>.

- **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<sup>2</sup> RTKA) et forme

1 Ces mandats sont aujourd'hui terminés.

2 Pour de plus amples informations sur la structure de la société, nous renvoyons à 7.3. *Actions et obligations – Structure de l'actionariat de l'entreprise* à la page 126.

avec Joost Uwents la direction exécutive de WDP. 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. Il est également administrateur non exécutif indépendant de la SIR publique Xior Student Housing.

Il n'y a pas de liens familiaux entre les membres du Conseil d'Administration.

#### 4.3.2. Nomination – durée – démission

La nomination des administrateurs du gérant est faite par l'Assemblée Générale des actionnaires 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.

Par le passé, les administrateurs et les membres de la direction exécutive étaient nommés pour une période de six ans. À compter de 2011, ils 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 soixante-dix 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 soixante-dix ans, sauf décision contraire du Conseil d'Administration sur proposition du comité de nomination.

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, d'informations privilégiées, etc.

Lorsqu'une transaction entraînant un conflit d'intérêts potentiel pour un administrateur est envisagée, les dispositions en vigueur du Code des sociétés et de l'Arrêté royal relatif aux SIR sont appliquées. En ce qui concerne les transactions sur des actions de WDP effectuées par des administrateurs pour leur compte personnel, le règlement interne de WDP doit être respecté (voir aussi 9.3.1.1. *Code de conduite en matière de transactions financières* au chapitre 6.7.9. *Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Contrôle interne* à la page 114).

Au Conseil d'Administration de WDP, un tiers des membres sont de sexe différent de celui des autres administrateurs, en conformité avec l'article 518<sup>bis</sup> du Code des sociétés.

Le Conseil s'efforce de présenter à tout moment une composition équilibrée en termes de connaissances et d'expérience, fondée sur les exigences d'une conduite performante des affaires. Il souhaite aussi rester un organe flexible et efficace.

#### **Évolution dans la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2017 :**

L'actuel mandat de Mark Duyck arrivera à terme à l'issue de l'Assemblée Générale de 2017. Le Conseil d'Administration nommera Mark Duyck administrateur exécutif pour un nouveau mandat de deux ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée

Générale de 2019. Le Conseil d'Administration nommera également Mark Duyck président du Conseil d'Administration pour un mandat de même durée.

#### **4.3.3. 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.

#### 4.4. Déclarations relatives aux administrateurs

Le gérant statutaire de WDP déclare, sur la base des informations dont il dispose, 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 inaptes 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 ;
  - n'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 ;
- n'ont à ce jour conclu un contrat de travail ou de prestation de services avec les administrateurs, ni avec la SIR, ni avec le gérant statutaire, prévoyant le paiement d'indemnités déterminées lors de la résiliation du contrat ;

- les contrats de travail ou les contrats de prestation de services conclus entre le gérant statutaire et les membres de la direction exécutive ne prévoient pas d'indemnités spéciales à la fin du contrat.

#### 4.5. 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, 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.

NOM QUALITÉ	DÉBUT DU MANDAT CONSEIL D'ADMINISTRATION	DERNIÈRE RENOMINATION CONSEIL D'ADMINISTRATION	FIN DU MANDAT	PRÉSEN- CES	NOMBRE D' ACTIONS 31 DÉC. 2016
<b>MARK DUYCK</b> Président du Conseil d'Administration et administrateur exécutif Président du comité stratégique Président du comité de nomination	Juin 1999	Avril 2015	Avril 2017	21/21 4/4 2/2	9.798
<b>FRANK MEYSMAN<sup>1</sup></b> Administrateur non-exécutif indépendant Membre du comité stratégique Membre du comité d'audit Membre du comité de nomination Président du comité de rémunération	Avril 2006	Avril 2016	Avril 2018	21/21 4/4 5/5 2/2 2/2	3.101
<b>ANNE LECLERQ</b> Administrateur non-exécutif indépendant Membre du comité stratégique Membre du comité d'audit Membre du comité de nomination Membre du comité de rémunération	Avril 2015	N/R	Avril 2018	21/21 4/4 5/5 2/2 2/2	0
<b>CYNTHIA VAN HULLE</b> Administrateur non-exécutif indépendant Membre du comité stratégique Membre du comité d'audit Membre du comité de nomination Membre du comité de rémunération	Février 2015	N/R	Avril 2018	21/21 4/4 5/5 2/2 2/2	0
<b>TONY DE PAUW</b> Administrateur exécutif Membre du comité stratégique Membre du comité de nomination	Mai 1999	Avril 2015	Avril 2019	21/21 4/4 2/2	9.147
<b>JOOST UWENTS</b> Administrateur exécutif Membre du comité stratégique Membre du comité de nomination	Avril 2002	Avril 2014	Avril 2018	21/21 4/4 2/2	16.875

<sup>1</sup> 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.



Au 31 décembre 2016, 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 – Structure de l'actionariat de l'entreprise* à la page 126.

## 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 92.

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



## 5.1. Comité stratégique

Le comité stratégique traite des sujets pouvant influencer 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 2016, le comité stratégique s'est réuni à quatre reprises.

## 5.2. Comité d'audit

Le Conseil d'Administration a constitué en son sein un comité d'audit. Celui-ci est composé des administrateurs non-exécutifs 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 526<sup>ter</sup> 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.

En 2016, le comité d'audit s'est réuni à cinq reprises.

Le comité d'audit est chargé des tâches suivantes :

- veille du processus de reporting financier ;
- 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.

## 5.3. 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 rend également un avis sur les recrutements à des postes clés 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 (ce qui fut le cas en 2016). Il se réunit aussi à d'autres moments si les circonstances le requièrent.

#### 5.4. 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 tâches 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 (ce fut le cas en 2016) 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.

## 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.

### 6.1. 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.

### 6.2. 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 pour la Belgique, la France et le Luxembourg, ou pour les Pays-Bas ;
- 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'amé-

lioration), en concertation avec les responsables des services généraux (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 investis-

seurs 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.

### **6.3. 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 l'équipe de direction 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 l'équipe de direction ainsi qu'au président exécutif en vue de la préparation. 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.

## **6.4. 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.

## **6.5. Mandat de la direction exécutive**

### **6.5.1. 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 soumet (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.

### **6.5.2. 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. Rapport de rémunération

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

- la procédure adoptée pendant l'exercice 2016, pour (a) élaborer une politique relative à la rémunération des administrateurs et des membres de la direction exécutive et pour (b) fixer la rémunération individuelle des administrateurs et des membres individuels de la direction exécutive ;
- une déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres de la direction exécutive, adoptée pendant l'exercice 2016, qui contient les informations suivantes :
  - les principes de la rémunération, avec indication de la relation entre rémunération et prestations ;
  - l'importance relative des différentes composantes de la rémunération ;
  - les caractéristiques des primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquiescer des actions ;
  - des informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices à venir ;
- la rémunération et tous les autres avantages perçus individuellement du groupe WDP par les administrateurs non exécutifs ; au cas où les administrateurs exécutifs ou les membres de la direction exécutive pourraient prétendre à des rémunérations liées aux performances du groupe WDP, les critères d'évaluation des performances au regard des objectifs, l'indication de la période d'évaluation et la description des méthodes appliquées pour vérifier s'il a été satisfait à ces critères de performance ;
- le montant de la rémunération et des autres avantages accordés à la direction exécutive par le groupe WDP. Ces informations seront ventilées comme suit :
  - salaire de base ;
  - rémunération variable : toute rémunération additionnelle liée aux critères de performance avec indication des modalités de paiement de cette rémunération variable ;
  - pension : les montants versés pendant l'exercice 2016 ou les coûts relatifs aux services fournis au cours de l'exercice 2016, en fonction du type de plan de pension, avec une déclaration relative au régime de pension applicable ;
  - les autres composantes de la rémunération, telles que les coûts ou la valeur d'assurances et d'autres avantages en nature, avec une explication des caractéristiques des principales composantes ;
- le montant global, ventilé par catégorie, de la rémunération des administrateurs exécutifs et des membres de la direction exécutive ;
- individuellement, pour les membres de la direction exécutive, les indemnités de départ (potentielles).

## ÉTAT DES RÉMUNÉRATIONS INDIVIDUELLES POUR L'EXERCICE 2016

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS	FIXE <sup>1</sup> (EN EUROS)		VARIABLE (EN EUROS)
	RÉMUNÉRATION	AUTRES AVANTAGES	
Frank Meysman	27.500	-	-
Cynthia Van Hulle	27.500	-	-
Anne Leclercq	27.500	-	-
ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS <sup>2</sup>			
Tony De Pauw	-	-	-
Joost Uwents	-	-	-
PRÉSIDENT EXÉCUTIF DU CONSEIL D'ADMINISTRATION <sup>3</sup>			
Mark Duyck	250.000	-	-

- 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. Cette rémunération d'administrateur a été augmentée de 2.500 euros par an par rapport à 2015, en fonction de la croissance et à la dimension de la société.
- 2 Les membres de la direction exécutive ne perçoivent pas d'autre rémunération en tant qu'administrateur exécutif.
- 3 La rémunération du président exécutif comprend une rémunération fixe qui a été augmentée en raison des prestations complémentaires dans le cadre de la partie exécutive de sa fonction.

ÉQUIPE DE LA DIRECTION EXÉCUTIVE <sup>1</sup>	FIXE <sup>2</sup> (EN EUROS)		VARIABLE (EN EUROS)
	RÉMUNÉRATION	AUTRES AVANTAGES <sup>3</sup>	
Tony De Pauw	290.000	19.800	220.000 <sup>4</sup>
Joost Uwents	325.000	3.400	220.000 <sup>4</sup>

- 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.
- 3 Les autres avantages consistent en un véhicule de société pour les membres de la direction exécutive.
- 4 Montants liés à l'atteinte de 100 % des objectifs et payables à 50 % sur deux et trois ans.

Le comité de rémunération procède à des examens périodiques 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 administrateurs exécutifs et examine si un ajustement est nécessaire pour conserver et motiver ces administrateurs, compte tenu de l'importance de la société. 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 exercices 2017 et 2018.

La rémunération du gérant s'élève à 1.425.000 euros en 2016. Ce montant correspond au coût



total du Conseil d'Administration en 2016 et comprend le système de bonus de la direction exécutive et la gestion de la SIR.

Le salaire total des administrateurs non exécutifs et du président exécutif s'élève à 332.500 euros pour l'exercice 2016 (100 % fixe). Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances.

Le salaire total de la direction exécutive (autres avantages - un véhicule de société - exclus) se monte à 1.055.000 euros pour l'exercice 2016 (dont 41,71 % de rémunération variable).

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. Pour l'exercice 2016, les critères suivants ont été adoptés, par ordre décroissant d'importance : le résultat EPRA par action et le taux d'occupation en ce qui concerne les objectifs annuels (50 %), et la maîtrise du taux d'endettement en ce qui concerne les objectifs bisannuels (25 %). Quelques critères qualitatifs ont également été adoptés en rapport avec les objectifs pluriannuels (25 %). 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 critères, ainsi que d'autres, sont soumis à une évaluation plus approfondie 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'oc-

troi 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.

La rémunération variable des administrateurs exécutifs et la rémunération fixe du président peut être utilisée par ceux-ci pour financer une assurance de groupe selon le principe de la cafétéria.

Il n'est pas prévu d'actions, d'options ni d'autres avantages, à l'exception d'un véhicule de société pour les administrateurs exécutifs.

Il n'a à ce jour été conclu aucun contrat de travail ou de prestation de services avec les administrateurs exécutifs (à savoir toutes les personnes pour lesquelles l'information doit être communi-

quée conformément à l'article 96 du Code des sociétés), prévoyant le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat. À cet égard, il n'est pas non plus prévu de clause de récupération (claw-back) ni d'accord quant à des indemnités de départ.

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

## 8. Conflits d'intérêts

### 8.1. 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 conflits 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.

### 8.2. 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 2016. En cas de conflit de ce type, les éléments seront communiqués en temps utile.

### 8.3. 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 l'opération présente 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'intérêt 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 2016, 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 27 avril 2016 aux actionnaires et de l'augmentation de capital à l'automne 2016<sup>1</sup>. 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, les deux opérations étant

<sup>1</sup> Voir également 6.4.4. *Rapport de gestion – Gestion des ressources financières – Exécution de la stratégie de financement en 2016* à la page 70.

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). Les deux opérations ont été réalisées dans les conditions normales du marché, tous les actionnaires étant traités sur un pied d'égalité.

## 9. Contrôle interne

### 9.1. 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.

### 9.2. Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

#### 9.2.1. 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, fin 2015, WDP a créé une structure commerciale symétrique qui comporte un directeur général pour les Pays-Bas et un directeur général pour la Belgique, la France et le Luxembourg. Ces deux directeurs généraux exercent leurs activités quotidiennes avec l'appui d'une équipe commerciale impliquée, dont les domaines d'activité sont les services généraux, les contrats, le développement, la gestion du portefeuille, et d'une équipe administrative. Ces équipes sont en outre appuyées au niveau du groupe par les services Finance, Legal, Project Management, Marketing et Investor Relations. 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.

### 9.2.2. 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-dessus (voir 2. *Comité d'audit* au chapitre 6.7.5. *Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Comités du Conseil d'Administration* à la page 103).

### 9.2.3. 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* de ce rapport financier annuel en 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.

### 9.2.4. 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 financier 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.

### 9.2.5. Personnes participant à l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est également 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 2016, les processus entourant la facturation, les achats et la gestion des instruments financiers ont été examinés et contrôlés attentivement par échantillonnage. 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 9.3.3. *Fonction adéquate d'audit interne indépendant* au chapitre 6.7.9. *Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise – Contrôle interne*).

## 9.3. Piliers du contrôle interne

### 9.3.1. 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, Ilse Fruytier. La Compliance officer rapporte directement au CEO Joost Uwents. Vous trouverez ci-dessous les principaux critères de la politique d'intégrité (non exhaustifs).

#### I. 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 et sera signé par et remis à tout collaborateur qui exerce ses fonctions au sein de ou pour WDP.

## II. Conflits d'intérêts

À ce sujet, nous renvoyons à la description reprise au point 5.7.8. *Conflits d'intérêts*.

## III. Abus de biens sociaux et corruption

Comme stipulé à l'article 492<sup>bis</sup> 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.

### 9.3.2. 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.

### **9.3.3. Fonction d'audit interne indépendante**

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.









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 2016 de 81,2 euros au 31 décembre 2015 à environ 82 euros en mai 2016, au paiement du dividende, pour poursuivre sa hausse à un cours de clôture au 31 décembre 2016 de 84,9 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, combinées 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.

Ce solide intérêt des investisseurs et leur confiance envers le plan de croissance stratégique 2016-20 ont été confirmés par le succès des augmentations de capital réalisées en 2016, ce qui a créé de l'espace pour de nouveaux investissements.

## 2. Vélocité et liquidité

La capitalisation boursière a augmenté pour s'établir à environ 1,8 milliard d'euros à la suite des augmentations de capital réalisées par l'introduction du dividende optionnel et de l'offre d'actions nouvelles à l'automne 2016, ainsi que par le bon rendement de l'action au cours de 2016.

La liquidité de l'action WDP s'est aussi renforcée. En 2016, le volume moyen négocié quotidiennement a été de 1.749.796 (en 2015 : 1.521.272 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 à la fin de l'année – s'établit ainsi à 26%. 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 2016, le rendement total<sup>1</sup> de l'action WDP s'élève à +6,8 %.

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 +11,2% le score

<sup>1</sup> 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. 16	31 DÉC. 15	31 DÉC. 14
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	21.326.043	18.507.260	17.438.644
Free float	74 %	74 %	73 %
Capitalisation boursière (en euros)	1.810.367.790	1.503.529.802	1.039.054.205
Volume traité par an	5.456.690	5.461.095	3.165.630
Volume journalier moyen (en euros)	1.749.796	1.521.272	691.657
Vélocité <sup>1</sup>	25,6 %	29,5 %	18,2 %
Cours boursier pour l'année			
- maximum	93,87	81,24	64,15
- minimum	69,85	61,90	51,68
- clôture	84,89	81,24	62,68
EPRA NAV <sup>2</sup> (en euros)	51,2	44,9	39,2
IFRS NAV <sup>3</sup> (en euros)	48,4	41,5	35,2
Pourcentage de distribution	90 %	81 %	88 %
Résultat EPRA/action <sup>4</sup> (en euros)	5,30	5,00	4,10
Résultat EPRA/action <sup>5</sup> (en euros)	4,72	4,91	3,87
Dividende brut/action (en euros)	4,25	4,00	3,40
Dividende net/action (en euros)	2,98	2,92	2,55
Précompte mobilier	30 % <sup>6</sup>	27 %	25 %

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

2 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 aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

3 IFRS NAV : La 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.

4 Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. (18.997.071).

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

6 En vertu de l'article 93-95 de la Loi-Programme de 2017, le taux normal du précompte mobilier sur les revenus des biens mobiliers et capitaux est passé de 27 % à 30 %.

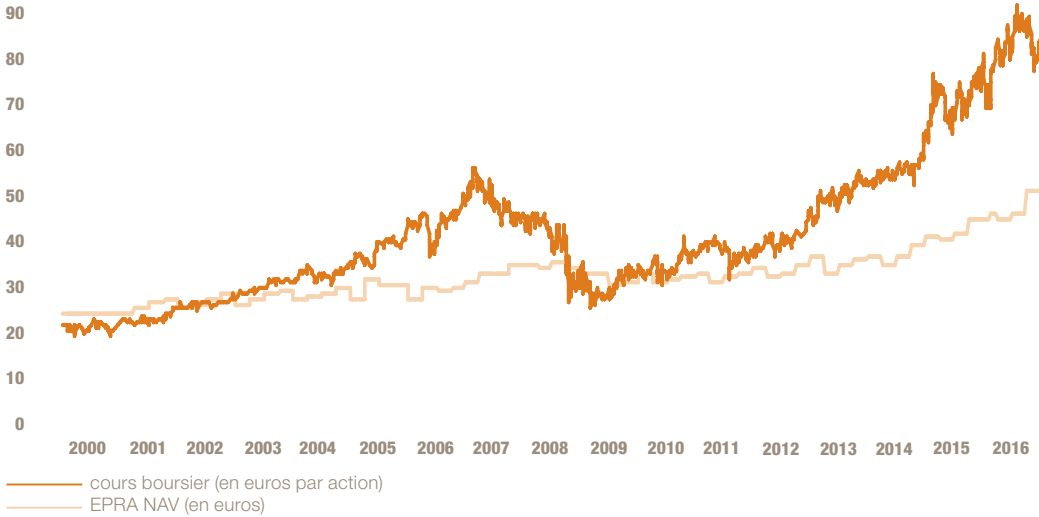
de WDP est toujours nettement supérieur à celui de l'immobilier européen (+8,1%), de l'immobilier de la zone euro (+9,8%) et de l'immobilier belge (+7,5%).

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 que le fait qu'elle distribue d'année en année un dividende attractif offrent à terme de bonnes perspectives pour l'avenir.

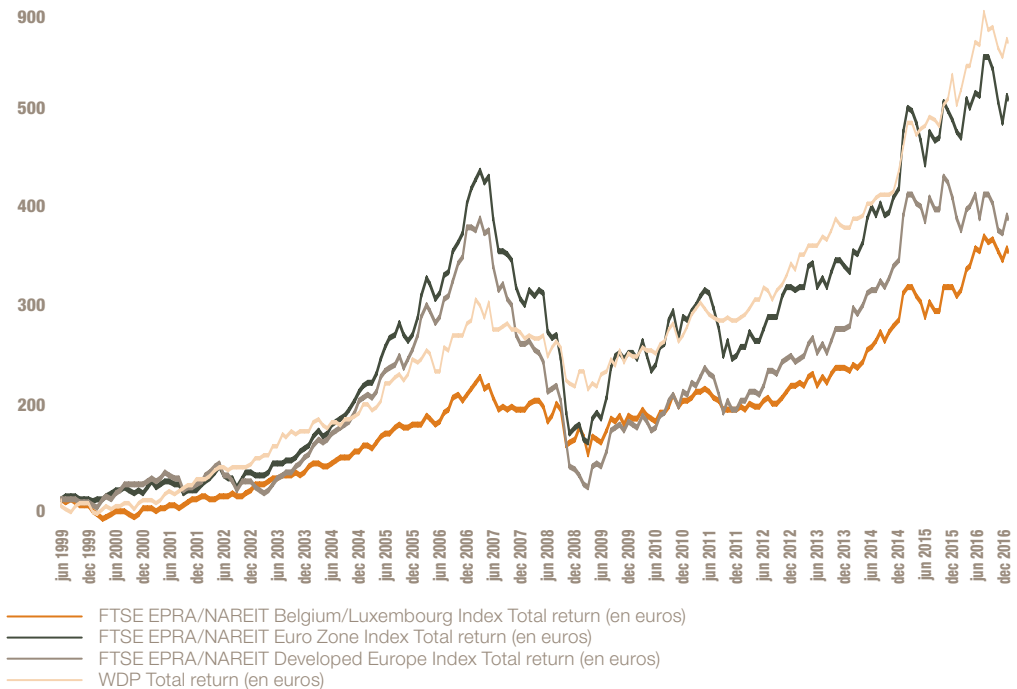
#### 4. WDP repris dans l'indice AMX sur Euronext Amsterdam

Dans le prolongement de la cotation complémentaire de l'action WDP sur Euronext Amsterdam, WDP a été repris dans l'indice AMX au 21 mars 2016 en tant que première entreprise immobilière logistique. L'Amsterdam Midcap Index (AMX) est l'indice boursier de la Bourse d'Amsterdam qui représente les actions moyennes.

### COURS BOURSIER VERSUS EPRA NAV



### COMPARAISON DU RENDEMENT DE L'ACTION WDP PAR RAPPORT AUX 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 2016 :

Émetteur	Code ISN	Montant nominal (en millions d'euros)	Durée (en années)	Date limite	Coupon	Prix d'émission	Cours indicatif 31 DÉC. 2016
WDP SCA	BE0002248178	37,1	10	2 juillet 2022	2,50 %	100 %	<b>98,07 %</b>
WDP SCA	BE0002249184	22,9	10	2 juillet 2022	Euribor 3M + 2,00 %	100 %	<b>99,14 %</b>
WDP SCA	BE0002234038	54,4	7	2 juillet 2022	2,50 %	99,36 %	<b>102,91 %</b>
WDP SCA	BE0002235043	37,8	7	2 juillet 2022	Euribor 6M + 1,75 %	100 %	<b>98,42 %</b>
WDP SCA	BE0002216829	125	7	13 juin 2021	3,38 %	101,88 %	<b>106,17 %</b>
WDP SCA	BE0002192582	50	7	18 mars 2020	3,80 %	99,86 %	<b>103,30 %</b>

### 3. Structure de l'actionnariat de la société<sup>1</sup>

#### ACTIONNARIAT

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	15.817.939		74,17 %
Sociétés liées à Blackrock	659.847	29.12.2016	3,09 %
BNP Paribas Investment Partners SA	640.390	23.02.2017	3,00 %
Autres actionnaires sous le seuil statutaire <sup>1</sup>	14.517.702	23.02.2017	68,08 %
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) <sup>2</sup>	5.505.919	28.11.2016	25,82 %
De Pauw SA <sup>2</sup>	2.185	28.11.2016	0,01 %
<b>NOMBRE TOTAL D'ACTIONS</b>	<b>21.326.043</b>	<b>32.051</b>	<b>100 %</b>

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 fonction 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 NV, 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.

Dans le cadre de l'augmentation de capital<sup>2</sup> en numéraire dans la limite du capital autorisé, avec droits d'allocation irréductible, qui a été réalisée en novembre 2016, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, s'est engagé à ne pas vendre les actions de la société qu'il détient via la société familiale RTKA à la date de réalisation de l'offre pendant une période de 90 jours calendrier à compter de l'admission à la négociation des actions nouvelles (le 28 novembre 2016).

1 Situation d'après les déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2016 inclus. Les modifications éventuellement communiquées peuvent être consultées sur [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

2 Pour plus d'informations sur cette augmentation de capital de 2016, voir 6.4.4. *Rapport de gestion – Gestion des ressources financières – Exécution de la stratégie de financement en 2016* à la page 70.



## 4. Agenda financier

12 04 2017	Date limite d'enregistrement des actions en vue de la participation à l'Assemblée Générale des actionnaires du 26 04 2017
20 04 2017	Date limite de confirmation de la participation à l'assemblée annuelle des actionnaires du 26 04 2017 (attestation bancaire/procuration)
26 04 2017	Assemblée Générale des actionnaires
27 04 2017	Date de détachement du coupon de dividende 2016
28 04 2017	Date de clôture du registre des dividendes 2016
03 05 2017	Publication des résultats du 1 <sup>er</sup> trimestre 2017
04 08 2017	Publication des résultats semestriels 2017 et publication des résultats semestriels 2017
08 11 2017	Publication des résultats du 3 <sup>e</sup> trimestre 2017
02 02 2018	Publication des résultats annuels 2017
25 04 2018	Assemblée annuelle des actionnaires

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 26 avril 2017.

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

**WDP**  
**LISTED**  
**EURONEXT**

Euronext  
 IPO: 28|06|1999  
 notering: continu  
 ISIN-code: BE0003763779

Liquidity provider:  
 Kempen & Co





Rapport  
immobilier

8

# 1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

## 1. Situation du portefeuille au 31 décembre 2016

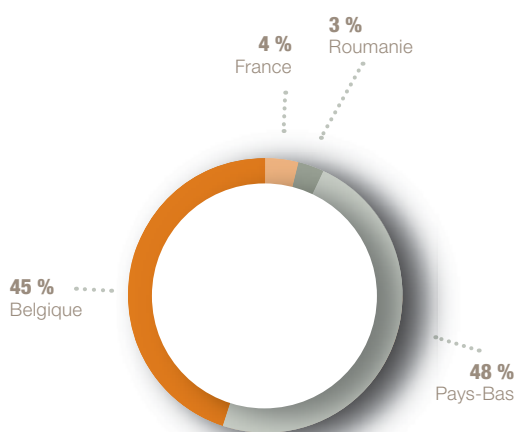
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les Actifs détenus en vue de la vente et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value<sup>1</sup>) de 2.110,0 millions d'euros au 31 décembre 2016. La valeur comparable s'élevait à 1.844,0 millions d'euros à la fin de 2015.

Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

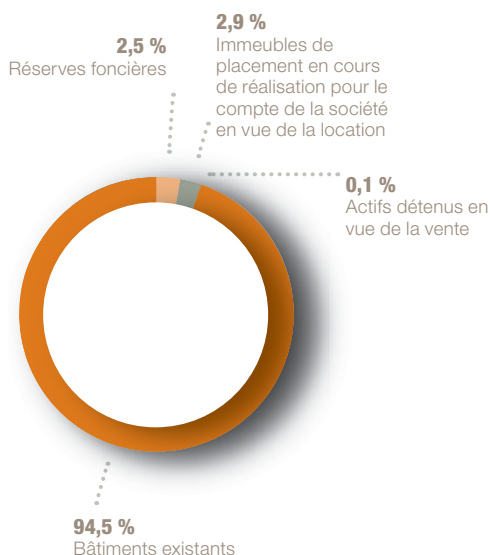
JUSTE VALEUR (en millions d'euros)					Total
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	
Bâtiments existants	893,0	969,6	87,6	43,7	1.994,0
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	32,1	21,2	-	8,4	61,8
Réserves foncières	14,5	19,4	0,5	18,5	52,9
Actifs en vue de la vente	1,4	-	-	-	1,4
<b>TOTAL</b>	<b>941,0</b>	<b>1.010,2</b>	<b>88,1</b>	<b>70,6</b>	<b>2.110,0</b>

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 : 3,3 % 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

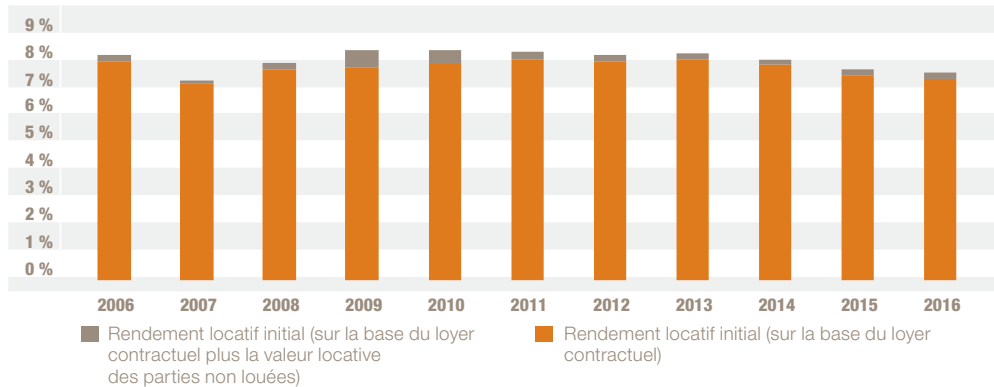
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	77	67	9	9	162
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1.643.435	1.482.176	169.965	79.906	3.375.482
Terrains (en m <sup>2</sup> )	3.139.030	2.705.244	376.174	1.088.680	7.309.128
Juste valeur (en millions d'euros)	941,0	1.010,2	88,1	70,6	2.110,0
% de la juste valeur totale	45 %	48 %	4 %	3 %	100 %
% de variation de la juste valeur en 2016	1,2 %	1,9 %	3,3 %	-2,8 %	1,5 %
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,7 %	2,0 %	5,2 %	0,0 %	3,3 %
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en années) <sup>2</sup>	4,4	7,0	2,1	9,3	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,5 %	7,5 %	7,7 %	9,3 %	7,5 %
Effet de la vacance	-0,4 %	-0,1 %	-0,4 %	0,0 %	-0,2 %
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2 %	-0,2 %	-0,2 %	0,0 %	-0,2 %
Ajustements pour frais de mutation	-0,2 %	-0,4 %	0,2 %	-0,1 %	-0,3 %
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	6,7 %	6,7 %	6,9 %	9,2 %	6,8 %

1 Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

2 Panneaux solaires exclus.

3 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) 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



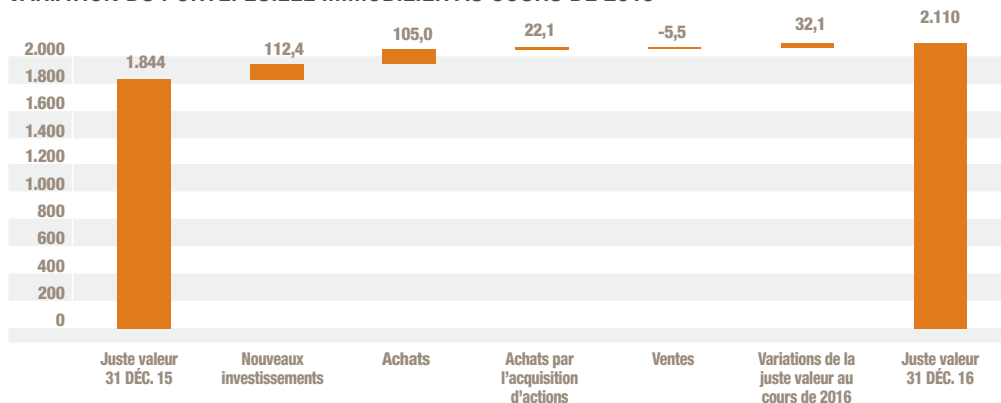
## 2. Évolution de la juste valeur en 2016

En 2016, les investissements de WDP en nouvelles acquisitions se sont montés à un total de 127,0 millions d'euros, dont un montant de 22,1 millions d'euros consacré à l'achat de biens immobiliers par l'acquisition de parts. En outre, il a été consacré 112,4 millions d'euros à l'achèvement de pro-

jets pré loués pour le compte de la société. De plus, les ventes de deux terrains à Nivelles, de trois terrains à Wieze et d'une parcelle de terrain à Paulest, en Roumanie, ont été réalisées pour un montant de 5,5 millions d'euros.

La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint +32,1 millions d'euros en 2016 sur un portefeuille d'environ 2,1 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 2016 à 7,5 %.

## VARIATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU COURS DE 2016



soit une légère baisse par rapport à 7,6 % à la fin de 2015, en raison de la pression à la baisse sur les rendements dans le marché de l'investissement.

### 3. Valeur et composition du portefeuille en location

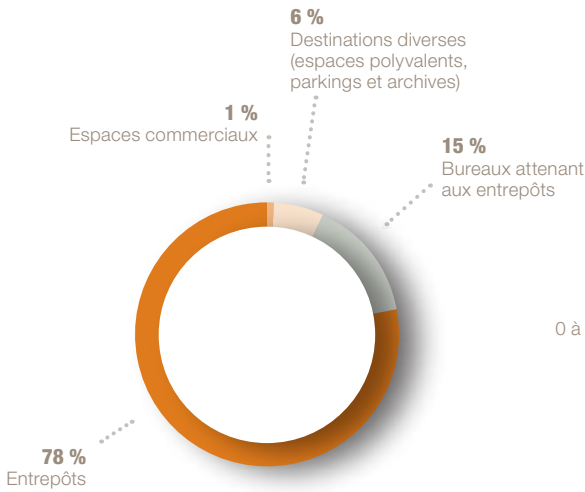
La superficie totale est de 730,9 hectares, dont 55,8 hectares en concession. Les 675,1 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 787,3 millions d'euros, soit 37 % de la juste valeur de la totalité du portefeuille. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 116,6 euros/m<sup>2</sup>, frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique et en Roumanie.

La superficie louable totale des bâtiments est de 3,4 millions de m<sup>2</sup> pour une valeur locative totale estimée à 147,0 millions d'euros. Les entrepôts s'y taillent la part du lion (78%), avec une superficie de 2.700.519 m<sup>2</sup> et une valeur locative totale de 115,7 millions d'euros. Leur valeur locative moyenne au m<sup>2</sup> se monte ainsi à 42,8 euros.

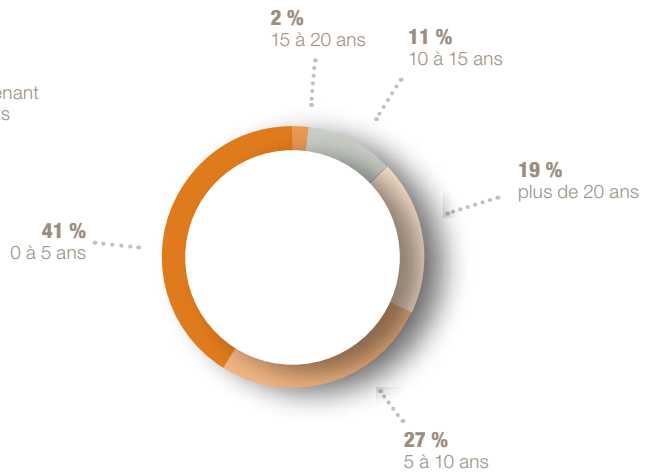
Les espaces de bureaux, distincts ou attenants aux entrepôts, représentent 233.458 m<sup>2</sup> ou une valeur locative de 21,3 millions d'euros. La valeur locative moyenne au m<sup>2</sup> s'élève à 90,9 euros. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 13.903 m<sup>2</sup> et représentent une valeur locative de 1,0 million d'euros, soit 68,3 euros en moyenne au m<sup>2</sup>. Enfin, diverses destinations représentent 427.601 m<sup>2</sup> ou 9,1 millions d'euros, avec une valeur locative moyenne de 21,3 euros par m<sup>2</sup>.

Destination au 31 DÉC. 16	Surface construite (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m <sup>2</sup> (en euros)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	2.700.519	115,7	42,8	78 %
Bureaux attenants aux entrepôts	233.458	21,3	90,9	15 %
Espaces commerciaux	13.903	1,0	68,3	1 %
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	427.601	9,1	21,3	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>3.375.482</b>	<b>147,0</b>	<b>43,5</b>	<b>100 %</b>

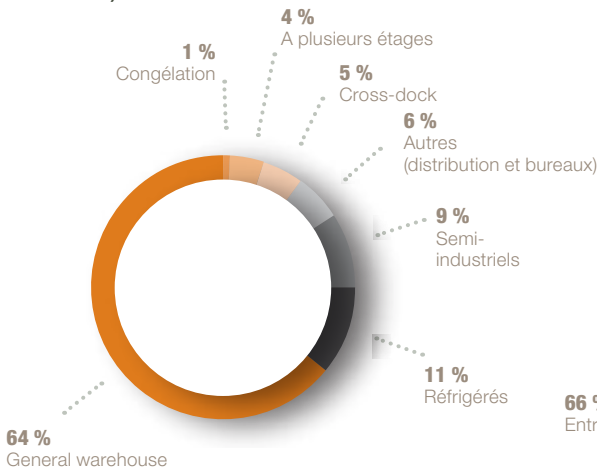
### RÉPARTITION DE LA VALEUR LOCATIVE TOTALE PAR DESTINATION



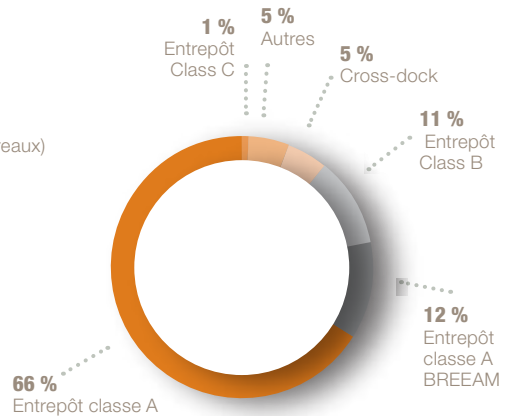
### RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR EN FONCTION DE L'ÂGE<sup>1</sup>



### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DE LA JUSTE VALEUR) PAR TYPE DE BÂTIMENT



### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DE LA JUSTE VALEUR) PAR NIVEAU DE QUALITÉ DU BÂTIMENT



<sup>1</sup> Les bâtiments ayant fait l'objet d'une rénovation importante sont considérés comme des bâtiments neufs au moment où leur rénovation a été achevée.

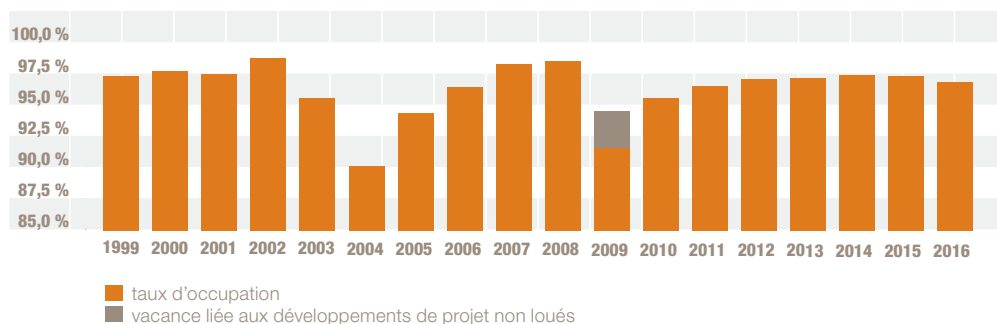


## 4. Situation locative des bâtiments disponibles

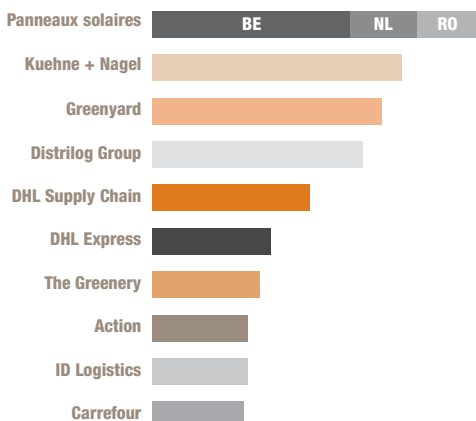
Le taux d'occupation du portefeuille de WDP se monte à 97,0 % à la fin de 2016 (panneaux solaires compris)<sup>2</sup>. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et qui soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge 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 7,5 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,7 ans.

### TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE DU PORTEFEUILLE WDP (Y COMPRIS PANNEAUX SOLAIRES)



### TOP 10 DES LOCATAIRES<sup>3</sup>



Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires<sup>4</sup>, 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 6,3 ans.

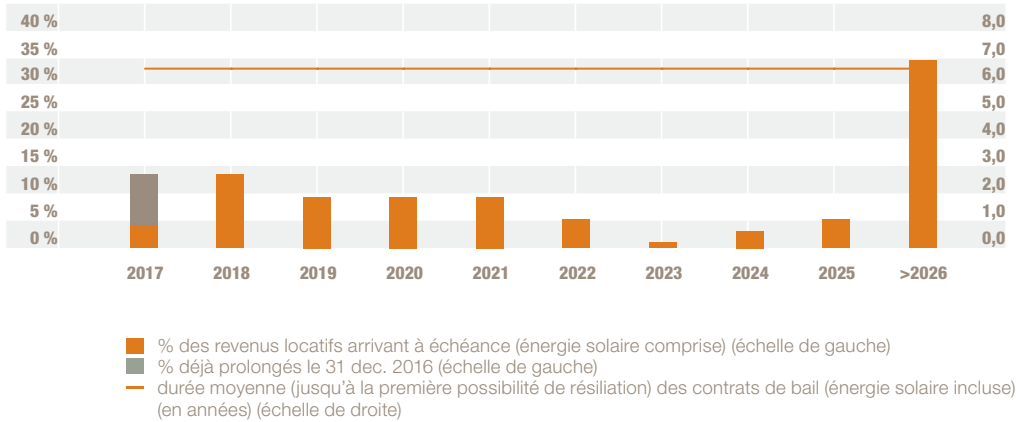
Les principaux locataires sont : les produits de l'énergie solaire avec une part de 8,5 %, Kuehne + Nagel (6,5 %), Greenyard (6,0 %), Distrilog Group (5,5 %), DHL Supply Chain (4,1 %), DHL Express (3,1 %), The Greenery (2,8 %), Action (2,5 %), ID Logistics (2,5 %) et Carrefour (2,4 %). Les dix principaux locataires totalisent une part de 44 %. Le top 20 représente 57 %.

<sup>2</sup> Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 96,7 %.

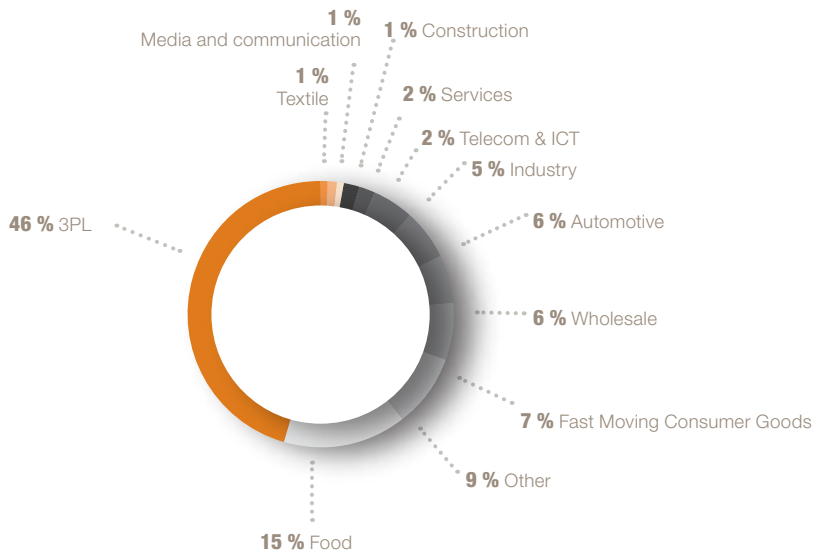
<sup>3</sup> Sept des dix plus grands locataires répartis sur plusieurs sites.

<sup>4</sup> Voir annexe XIII. *Autres immobilisations corporelles* à la page 216.

### ÉCHÉANCES DES REVENUS LOCATIFS (JUSQU'À LA PREMIÈRE POSSIBILITÉ DE RÉSILIATION)



### REVENUS LOCATIFS 2016 PAR CATÉGORIE DES LOCATAIRES<sup>1</sup>



## 5. Aperçu des projets en cours de réalisation<sup>5</sup>

Projets en cours	Pays	Type	Superficie louable (en m²)	Livraison prévue	Pré-loué	Locataire	Budget d'investissement (en millions d'euros) <sup>1</sup>	Rendement attendu
Zellik	BE	Constr. neuve	30.000	T2 2017	100 %	Euro Pool System	14	
Barendrecht – Dierensteinweg (A)	NL	Constr. neuve	21.000	T2 2017	100 %	The Greenery	4	
Barendrecht – Dierensteinweg (C-D)	NL	Constr. neuve	23.700	T4 2017/T4 2018	100 %	The Greenery	10	
Oosterhout	NL	Constr. neuve	10.000	T2 2017	100 %	Brand Masters	7	
Bleiswijk	NL	Constr. neuve	31.000	T2 2018/T1 2018	100 %	Mediq, Total Exotics	20	
Heerlen	NL	Constr. neuve	33.000	T3 2017	100 %	CEVA Logistics	32	
Veghel	NL	Constr. neuve	35.000	T2 2018	100 %	Kuehne + Nagel	22	
Venlo	NL	Constr. neuve	50.000	T3 2017	100 %	DB Schenker	30	
Bucarest (1)	RO	Constr. neuve	22.000	T1 2017	100 %	Decathlon	8	
Bucarest (2)	RO	Constr. neuve	11.000	T2 2017	100 %	tba	4	
Timisoara	RO	Constr. neuve	5.000	T2 2017	100 %	Kuehne + Nagel	1	
Cluj-Napoca (3)	RO	Constr. neuve	11.000	T1 2018	100 %	Profi	5	
Cluj-Napoca (4)	RO	Constr. neuve	4.700	T3 2017	100 %	Arcese	1	
Oarja	RO	Constr. neuve	7.700	T4 2017/T4 2018	100 %	Röchling	2	
Investissements en panneaux solaires	NL	N/R	10 MWp	T2 2017	N/R	Divers	15	
<b>Total</b>			<b>295.100</b>		<b>100 %</b>		<b>175</b>	<b>6,8%</b>

<sup>1</sup> 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 %).

Les dépenses connexes (out-of-pocket cost) prévues pour la réalisation des projets est estimée à environ 159 millions d'euros, dont déjà environ 40 millions d'euros ont été dépensés au 31 décembre 2016. WDP attend un rendement sur l'investissement total à réaliser de 6,9%.

<sup>5</sup> Voir également 6.3.4. *Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Projets en exécution* à la page 57.

<sup>6</sup> Abstraction faite du projet de Louvain et des projets de redéveloppement des sites existants avant le début du redéveloppement.

## 6. Principales informations sur les biens

L'ensemble des sites énumérés dans cet aperçu ont été inspectés au cours de 2016 par les experts indépendants de Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate.

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (VLE) <sup>1</sup>	Encaissement de loyers en 2016	Taux d'oc- cupation <sup>2</sup> 31 DÉC. 16
<b>Belgique (propriété à 100 % de WDP)</b>		<b>1.643.435</b>	<b>66.344.873</b>	<b>61.179.859</b>	<b>95,3%</b>
<b>WDP SCA</b>					
Aalst, Trangel 47	1998-1999 (2013)	24.989	1.158.150	1.178.103	100%
Aalst, Wijngaardveld 3-5 – Dijkstraat 7	1992 (2005)	17.982	602.282	429.548	59%
Alost, Wijngaardveld 5	2005	4.584	257.362	220.345	100%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.602	400.806	403.843	100%
Anderlecht, Frans Van Kalckenlaan 9 – Biestebroekkaai 300 – Walcourtstraat	1969 (2007)	20.498	933.203	935.520	100%
Asse (Kobbegegem), Breker 41	1989	12.100	433.504	428.386	100%
Asse (Mollem), Zone 5 n°191, 192, 320, 321	1967 (2012)	31.026	1.552.529	1.588.235	99%
Asse (Mollem), Zone 5 n°200	2011	3.287	327.312	327.601	100%
Asse (Mollem), Zone 5 n°340	1989 (2005)	5.993	269.333	272.288	100%
Beersel (Lot), Heideveld 64	2001	7.275	311.610	222.230	94%
Beersel, Stationsstraat 230	2005	5.149	212.417	225.503	100%
Beringen (Paal), Industrieweg 135 – Rijsselstraat	2002 (2008)	10.189	426.124	354.539	100%
Boom, Langelei 114-116 – Industrieweg 1	2000-2001	37.246	1.666.181	1.495.631	87%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	28.605	697.747	538.337	72%
Boortmeerbeek, Louvainsesteenweg 238	2004	11.284	242.504	184.736	100%
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.911	562.440	554.522	71%
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.334	1.078.295	1.106.117	91%
Bornem, Sluisweg 32	2011	95.064	4.432.709	4.833.520	100%
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2009)	53.752	1.252.295	1.055.887	62%
Geel, Hagelberg 12	2012	13.465	561.510	572.071	100%
Geel, Hagelberg 14	2009	24.064	1.221.587	1.048.603	100%
Genk, Brikkenovenstraat 48	2008 (2010)	35.050	1.426.055	1.470.482	98%
Genk, Brikkenovenstraat 50	2009	19.180	774.800	776.885	100%
Gent, Amerigo Vespuccistraat 2	2016	24.397	1.058.606	789.280	100%
Grimbergen, Epegemsesteenweg 313	2016	24.397	1.058.606	789.280	100%
Grimbergen, Industrieweg 16	1978 (2013)	66.346	1.375.672	1.198.311	100%
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.406	707.232	610.572	100%
Heppignies, rue de Capilône 6	2016	21.314	811.715	405.352	100%
Jumet, Zoning Industriel – 2 <sup>ème</sup>	1995 (2005)	6.385	236.220	298.314	100%
Kontich, Satenrozen 11-13 – Elsbos	1985 (2006)	56.725	2.423.326	2.766.875	100%
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.181	318.045	254.861	100%
Louvain (Witsele), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, au coin de la Lefèvrelaan	1935 (1985)	21.041	688.314	709.842	94%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	2015	9.374	1.014.049	1.004.646	100%
Londerzeel, Nijverheidstraat 15	1989 (2013)	18.773	715.809	515.761	100%
Londerzeel, Weversstraat 2	2014	16.311	789.390	790.404	100%
Liège (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011	7.881	362.796	405.220	100%
Liège - Trilogiport	2016	N/R	N/R	N/R	100%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 – Nieuwbrugstraat	2001 (2006)	17.282	1.323.400	1.339.462	100%
Malines, Zandvoortstraat 3	2005	32.816	1.304.663	1.148.903	97%
Meer, Seelstraat 1	1998	19.049	554.139	464.075	100%
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 1	jaren '70 (2011)	5.375	380.895	373.449	99%
Nivelles, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	11.197	488.146	101.519	38%
Nivelles, rue Buisson aux loups 8	2013	30.492	308.970	332.442	100%
Nivelles, rue de l'Industrie 30	1990 (2004)	27.692	1.207.280	1.114.145	92%
Nivelles, rue du Bosquet 12	2007	11.591	560.694	339.740	67%
Puurs, Lichterstraat 31	années '70 (2012)	15.693	586.317	423.376	70%
Puurs, Schoonmansveld 1	1994	35.322	553.670	57.249	100%

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (VLE) <sup>1</sup>	Encaissement de loyers en 2016	Taux d'oc- cupation <sup>2</sup> 31 DÉC. 16
Rumst (Terhagen), Polder	années '50 (2007)	30.248	621.841	296.361	72%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 – Strijbroek 4	1991 (2007)	20.957	999.543	966.568	100%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.416.312	1.462.456	100%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 et 27	1989	11.589	808.607	403.992	100%
Wavre-Sainte-Catherine, Strijbroek 10	1989 (2007)	2.103	318.615	348.161	100%
Ternat, Industrielaan 23	2004	12.256	410.792	275.283	90%
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	26.125	850.705	681.291	70%
Vilvorde, Havendoklaan 10	2015	8.200	380.487	322.539	94%
Vilvorde, Havendoklaan 12	1977 (2001)	13.863	783.800	874.851	100%
Vilvorde, Havendoklaan 13	2006	10.606	381.861	340.201	85%
Vilvorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	3.602.765	3.799.296	100%
Vilvorde, Havendoklaan 19	2002	11.649	593.191	540.857	98%
Vilvorde, Jan Frans Willemsstraat 95	2004 (2006)	11.049	392.467	350.325	100%
Vilvorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2016)	21.207	986.209	793.229	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	2015	1.770	188.968	181.442	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008 (2015)	56.208	2.634.734	2.696.571	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	2015	31.195	1.492.730	1.333.071	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991	33.871	1.654.893	1.595.499	100%
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.854	398.270	414.413	100%
Zaventem, Louvainssteenweg 573	2001	19.929	1.114.965	1.038.319	80%
Zelev, Lindestraat 7 – Baaikensstraat	2003 (2008)	41.246	1.573.324	1.316.805	98%
Zellik, Z4 Broekooi 290 (gebouw 1)	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	515.568	N/R
Zellik, Z4 Broekooi 290 (gebouw 2)	1995	7.747	288.585	379.985	100%
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	1980	74.382	1.307.887	1.330.676	100%
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	49.696	1.819.705	1.776.850	100%
Trois biens générant un produit locatif, d'une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Il s'agit ici des biens suivants : Anvers, Vrieskaai 59, Puurs (Breedonk), Koning Leopoldlaan et Estaimpuis, rue de Pont Bleu 21.		21.259	1.031.009	966.490	N/R
<b>Colfridis Real Estate BVBA</b>					
Londerzeel, Weversstraat 15	2007	11.075	672.966	170.050	100%
Londerzeel, Weversstraat 17	2010	7.640	345.996	81.980	100%
Londerzeel, Weversstraat 21	1996	6.765	326.561	62.170	100%
Londerzeel, Weversstraat 27-29	2000	13.700	376.982	197.830	100%
<b>Pays-Bas (propriété à 100 % de WDP)</b>		<b>1.482.176</b>	<b>70.173.179</b>	<b>67.485.828</b>	<b>98,0%</b>
<b>WDP Nederland N.V.</b>					
Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	2015	8.707	840.532	823.159	100%
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	7.692	462.656	409.927	100%
Alphen aan den Rijn, Antonie Van Leeuwenhoekweg 35	2012	14.105	615.590	169.197	70%
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	21.741	694.488	335.231	86%
Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg 3	1996	3.773	212.200	200.000	100%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	15.742	847.340	938.204	100%
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.542	619.240	750.267	100%
Amsterdam, Hornweg 64	1992	12.518	781.414	774.462	100%
Amsterdam, Maroaststraat 81	2008	2.597	834.650	715.377	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	1995	36.195	1.053.286	872.656	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	1995	18.859	1.130.758	706.469	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	1999	24.053	420.927	308.680	100%

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m²)	Valeur locative estimée (VLE) <sup>1</sup>	Encaissement de loyers en 2016	Taux d'oc- cupation <sup>2</sup> 31 DÉC. 16
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	1999	10.600	280.830	205.942	100%
Barendrecht, Spoorwegemplacement 1	1995	27.720	874.020	752.090	100%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	28.740	1.847.435	2.167.303	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	2014	11.281	658.680	656.620	100%
Bodegraven, Schumanweg 4	2003	6.379	242.350	205.704	100%
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1996 (2006)	37.847	1.203.375	1.061.692	100%
Breda, IABC 5301	1995	78.282	2.261.387	1.352.228	100%
Duiven, Innovatie 1	2006	27.556	1.347.195	1.818.574	100%
Duiven, Typograaf 2	2008	3.558	543.080	449.392	100%
Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1	2014	88.239	3.971.461	3.904.866	100%
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1994 (2008)	31.381	1.499.918	1.500.000	100%
Eindhoven, Park Forum 1129	2014	10.612	604.255	621.981	100%
Harderwijk, Archimedesstraat 9	2015	34.486	1.199.940	1.345.378	100%
Hasselt, Hanzeweg 21	2015	20.475	899.940	819.070	100%
Hasselt, Hanzeweg 29	2015	20.340	199.332	200.602	100%
Hasselt, Hanzeweg 31	2015	11.392	574.215	655.597	100%
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	688.100	767.345	100%
Maastricht-Aachen (Beek), Engellandlaan 30	2011 (2012)	25.004	1.140.390	991.903	100%
Moerdijk, Transitoweg 5	2002	41.910	1.635.893	1.506.290	100%
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	49.733	2.237.750	903.947	52%
Oss, Keltenweg 70	2012	16.905	1.037.059	959.821	100%
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	563.575	565.210	100%
Oud-Beijerland, A. Flemmingstraat 2	1992	14.761	723.217	21.580	100%
Papendrecht, Nieuwland Parc 140	2015	16.866	804.567	1.061.451	100%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	355.050	468.280	100%
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2009)	43.194	4.100.305	5.584.005	100%
Roosendaal, Aanwas 9	2012	9.551	819.300	897.813	100%
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	15.834	745.065	766.173	100%
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.574	1.156.299	1.199.974	100%
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 3	2015	16.887	1.621.873	1.409.573	100%
Schiphol, Folkstoneweg 65	2001	9.231	716.745	337.346	100%
Soesterberg, Centurionbaan	2015	7.419	526.854	498.426	100%
Tiel, Medel 1A	2014	38.272	2.047.110	2.190.984	100%
Tilburg, Hermesstraat 1	2007	47.187	2.364.603	2.362.853	100%
Tilburg, Marga Klompeweg 11	2011	20.000	855.724	850.000	100%
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.762	934.040	1.188.573	100%
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2009)	12.600	768.450	762.167	100%
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	512.675	663.489	100%
Veghel, Kennedylaan 19	2002	21.020	876.400	754.103	100%
Veghel, Marshallweg 1	1990 (en cours de réalisation)	81.227	3.130.168	2.897.233	100%
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2011 (2012)	32.539	1.370.410	1.142.603	100%
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	798.790	577.406	100%
Venray, Newtonstraat 8	2013	17.440	700.690	697.566	100%
Venray, Wattstraat 2-6	2013	43.227	2.087.060	2.059.389	100%
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.578	944.440	1.047.796	100%
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	15.619	1.028.818	1.438.412	100%
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.275	631.392	680.118	100%
Zwolle, Lippestraat 15	2008	20.109	1.177.348	1.373.901	100%
Zwolle, Mindenstraat 7	2012	22.663	1.287.845	1.240.434	100%
Zwolle, Paderbornstraat 21	2015	47.996	2.475.825	2.464.446	100%
Cinq 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 et Barendrecht, Dierensteinweg 30/D.		19.582	588.855	434.551	N/R

	Année construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (VLE) <sup>1</sup>	Encaissement de loyers en 2016	Taux d'oc- cupation <sup>2</sup> 31 DÉC. 16
<b>WDP Development NL N.V.</b>					
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Bleiswijk, Micaweg (Kavel 2)	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Heerlen, Earl Bakkenstraat	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Oosterhout, Denariusstraat	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Venlo, Tradeport Noord	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
<b>France (propriété à 100 % de WDP)</b>		<b>169.965</b>	<b>7.004.670</b>	<b>5.039.677</b>	<b>94,8%</b>
<b>WDP France SARL</b>					
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	2000	16.369	734.933	812.573	100%
Lille – Libercourt, Zone Industrielle – le Parc à stock	2008 (2016)	60.995	2.426.119	1.502.911	100%
Lille – Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.251	488.944	236.749	100%
Lille – Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.229	554.432	609.661	100%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.411	524.636	510.872	100%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette – rue des frères Lumière	2004	28.995	1.256.502	769.708	81%
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	236.580	262.965	100%
<b>WDP SCA</b>					
Lille – Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.189	782.524	334.239,23	84%
<b>Roumanie (propriété à 100 % de WDP)<sup>4</sup></b>		<b>79.906</b>	<b>3.509.393</b>	<b>2.215.215</b>	<b>100%</b>
<b>WDP Development RO SRL</b>					
Aricestii Rahtivani	2014	10.945	555.373	488.175	100%
Boekarest	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Braila	2015	22.294	1.133.828	452.810	100%
Brasov	2013	8.335	333.805	271.504	100%
Ciinceni	2015	6.225	207.869	255.162	100%
Cluj-Napoca	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Oarja	2012	8.292	426.883	394.629	100%
Ramnicu Valcea	2016	10.907	507.174	299.232	100%
Sibiu	2016	12.907	344.461	51.224	100%
Timisoara	(en cours de réalisation)	N/R	N/R	N/R	N/R
Sept biens d'une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Il s'agit des terrains suivants : Paulesti, Mihail Kogalceanu, Aigigea, Fundulea, Sarulesti, Cluj-Napoca et Sibiu.		N/R	N/R	2.479	N/R
<b>TOTAL</b>		<b>3.375.482</b>	<b>147.032.115</b>	<b>135.920.579</b>	<b>96,7%</b>

- 1 La valeur locative estimée est la valeur locative qui est déterminée par des experts immobiliers indépendants. Pour le rapport des experts immobiliers et la méthode de valorisation, renvoi est fait au chapitre 8.3. *Rapport immobilier – Conclusions des experts immobiliers* à la page 144.
- 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.
- 4 Il s'agit à chaque fois des sites, réserves foncières comprises.

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

### 1. Belgique

Le marché immobilier logistique a été solide en 2016. La demande d'entrepôts logistiques s'est maintenue à un niveau satisfaisant, soutenue principalement par la progression du commerce électronique, de la centralisation continue par les grandes entreprises de leurs activités et les efforts du secteur de détail pour une chaîne d'approvisionnement plus efficace. Les projets prélués ont continué d'écartier les développements à risque. Les utilisateurs veulent disposer d'entrepôts de haute qualité et modernes, ce qui contraint les spécialistes immobiliers à adopter une approche adaptée et durable pour l'avenir. Quant aux investisseurs, ils conservent un vif intérêt pour l'immobilier logistique, plus particulièrement concernant les projets à grande échelle et les portefeuilles immobiliers complets. Nous partons du principe que les utilisateurs et les investisseurs continueront de s'intéresser à cette région. Le manque de sites grands et modernes implique toutefois que cet intérêt devrait diminuer dans le futur. Les bâtiments de classe A, en outre, sur mesure pour le client, continuent de dominer.

### 2. Pays-Bas

Le marché immobilier logistique a encore bénéficié d'une grande confiance, ce qui a suscité un vif intérêt chez les utilisateurs et chez les investisseurs. Sur le marché des utilisateurs, l'offre d'hotspots logistiques est restée faible. D'autre part, les biens immobiliers logistiques neufs ont été rapidement loués. Les loyers sont restés stables, mais ont subi une pression à la hausse en raison de la demande croissante. La forte demande a principalement été soutenue par l'importance croissante du commerce électronique et l'utilisation d'une chaîne d'approvisionnement efficace pour la distribution des magasins. Désormais, les utilisateurs s'intéressent aussi aux immeubles existants et/ou aux régions émergentes qui ont une offre de qualité de plus en plus étendue. Compte tenu de la demande élevée, du capital disponible et des coûts de construction attractifs, le développement spéculatif a pris peu à peu de l'importance. Pour beaucoup d'utilisateurs, l'option la plus intéressante reste le site construit sur mesure. En ce qui concerne le marché de l'investissement, les investisseurs internationaux restent très intéressés en raison des revenus stables. La concurrence intense dans le domaine des biens logistiques primaires maintient le rendement initial sous pression. Les perspectives concernant le secteur logistique restent optimistes. La forte concurrence pour les sites primaires destinés aux utilisateurs et aux investisseurs se poursuivra, ce qui permettra aussi aux sites secondaires de profiter de cette demande accrue.



### 3. France

Le marché logistique français a poursuivi sur sa bonne lancée en 2016, ce qui est favorable à la poursuite d'une croissance solide durant 2017. Durant le troisième trimestre de 2016, il a connu un take-up qui dépassait la moyenne sur les dix dernières années. Le marché immobilier logistique a connu une hausse, que ce soit pour les entrepôts de petite superficie (5.000-10.000 m<sup>2</sup>) ou pour le nombre d'entrepôts XXL. Le développement de ces grands sites aura également un impact qui se maintiendra tout au long de 2017. Le nombre de mètres carrés d'espaces disponibles, principalement situés dans le hub logistique d'Île-de France, est comparable à celui de fin 2015.

### 4. Roumanie

Bucarest reste le cœur de l'activité économique en Roumanie et de la demande d'espaces de stockage adaptés, en proportion du potentiel de développement présent. La croissance dans cette région reprend depuis 2015, principalement en raison de l'essor du marché de détail local. Les prestataires de services logistiques et les détaillants font monter la demande de projets de développement, notamment des projets sur mesure (au lieu de développements spéculatifs). Les régions à proximité des villes Cluj-Napoca et Timisoara sont aussi des régions importantes. Cluj-Napoca se caractérise par un marché industriel bien développé, qui attire les nouveaux investissements dans les halles de production et logistiques. Timisoara est le deuxième plus grand marché industriel de Roumanie, juste derrière Bucarest. Sa situation stratégique le long du corridor européen TEN-T et la proximité de la frontière avec la Hongrie constituent des facteurs déterminants.

Sources : BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield et DTZ Zadelhoff

### 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 2016.

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 d'acte doivent être ajustés à la situation réelle du marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts immobiliers, agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, ont établi dans un groupe de travail que, vu que l'immobilier peut être transféré sous différentes formes, l'impact des frais de transaction prélevés sur d'importants biens d'investissement sur le marché belge, dont la valeur est supérieure à

2,5 millions d'euros, était limité à 2,5 %. La valeur acte en mains correspond donc à la fair value plus 2,5 % de frais d'acte. La fair value est donc calculée en divisant la valeur acte en mains par 1,025. Les biens qui se trouvent au-dessous du seuil de 2,5 millions d'euros et les biens étrangers sont soumis au droit d'enregistrement habituel et leur juste valeur correspond donc à la valeur frais à la charge de l'acquéreur.

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 des *Actifs détenus en vue de la vente*) de WDP s'élève au 31 décembre 2016 à 2.108.130.205 euros (deux milliards cent huit millions cent trente mille deux cent cinq euros).

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

**KOEN NEVENS**

Managing Partner | Cushman & Wakefield

**PHILIPPE JANSSENS**

Administrateur délégué | Stadim

**LEOPOLD WILLEMS**

Partner international valuations and advisory |  
DTZ Zadelhoff

**CAROLINE HUSSENOT**

Director of the International department |  
BNP Paribas Real Estate





Rapport  
de durabilité

9

# 1. Introduction

## Vision

Dans la lutte pour maintenir la température mondiale sous contrôle, une logistique efficace peut constituer un outil puissant pour alléger le poids qui pèse sur la planète.

En tant que partenaire majeur dans l'immobilier logistique, WDP est pleinement consciente de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et veut limiter l'impact de l'immobilier logistique sur le climat, aujourd'hui comme demain.

WDP concentre ses efforts sur les domaines où de meilleurs résultats peuvent être obtenus. À moyen terme, WDP entend atteindre une neutralité carbone. La société estime donc que ses actions devront à l'avenir s'appuyer sur des informations bien définies, telles que la consommation d'énergie et ses répercussions sur les émissions de CO<sub>2</sub> des entrepôts du portefeuille. Ainsi, WDP identifiera clairement le volume de ses émissions de CO<sub>2</sub> nécessitant une compensation. La manière dont l'énergie est consommée et le type d'énergie consommée déterminent les répercussions économiques et environnementales des activités de la société. En fonction de ces résultats, WDP peut définir une stratégie de responsabilité sociétale solide.

La société entend améliorer constamment sa position d'entreprise et de propriétaire responsables. WDP continuera donc à donner la priorité aux actions qui concilient les avantages pour

l'homme, la planète et le bien-être. WDP est convaincue qu'une stratégie durable constitue la meilleure manière d'améliorer ses performances financières, de renforcer ses relations avec les différents acteurs, de gérer les risques, d'accroître les opportunités commerciales et de créer de la valeur, tout en minimisant dans le même temps son empreinte carbone.

## Gouvernance

Pour assurer la mise en œuvre des engagements de la société en matière de durabilité, WDP a officialisé la création de son *Comité exécutif sur la durabilité*. Celui-ci entrera en activité à partir de janvier 2017. Son objectif est d'identifier et d'évaluer en continu tous les facteurs susceptibles d'améliorer la stratégie de durabilité de la société. Ce comité se composera de personnes représentant les aspects opérationnels, commerciaux, techniques et financiers.

Chaque membre du Comité exécutif sur la durabilité sera impliqué dans les actions de WDP en matière de durabilité et contribuera à intégrer la durabilité à l'identité de la société.

## 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 séparément des rapports sur les performances environnementales de ses

bureaux (Belgique, Pays-Bas, Roumanie) et de son portefeuille d'entrepôts. Pour ce dernier, la collecte de données est basée sur les informations dont dispose WDP, en tant que propriétaire et gestionnaire de ce portefeuille immobilier. Il est important de noter que WDP n'a qu'un contrôle opérationnel limité sur la consommation d'énergie de ses entrepôts. Celle-ci est dans la plupart des cas à la discrétion des locataires, qui ont également un contrôle direct sur les contrats d'approvisionnement. Même pour les sites où WDP gère les contrats d'approvisionnement et refacture la consommation à ses locataires, ces derniers restent responsables de leur propre consommation.

Les entrepôts inclus dans le périmètre des rapports représentent une superficie de 625.000 m<sup>2</sup> (soit 19 % du portefeuille d'entrepôts) et constituent des biens où WDP dispose des données en raison de sa responsabilité de refacturation des coûts de services collectifs à ses clients. Étant donné que 81 % du portefeuille concernent les données de clients qui gèrent leurs propres contrats d'approvisionnement, obtenir ces données représente un véritable défi.

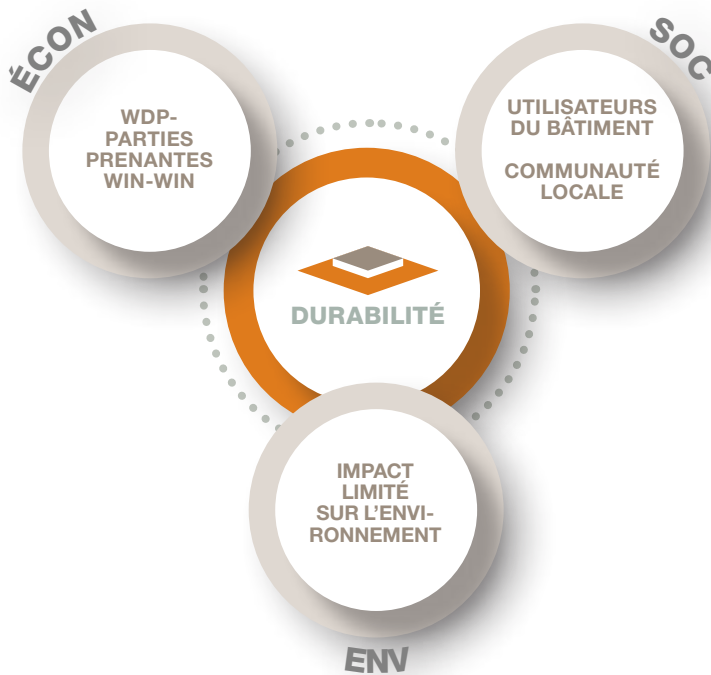
À l'avenir, WDP s'efforcera de mettre en place un suivi automatisé des performances environnementales de l'intégralité de son portefeuille. La société a déjà réalisé plusieurs essais pour des clients avec pour objectif final de réduire le coût total de possession des bâtiments.

Les chapitres suivants détaillent les ambitions et la stratégie de durabilité de WDP tout en apportant une vision transparente des performances en 2016 selon les indicateurs de durabilité de l'EPRA.

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

### Comment WDP aborde la durabilité

La stratégie de durabilité de WDP nécessite une approche bien structurée et économiquement viable. C'est pourquoi WDP a adopté l'approche People Planet Profit. People Planet Profit (appelé aussi 3 P) repose sur trois piliers : social, environnemental et économique. La durabilité est obtenue lorsqu'ils se croisent. WDP a adopté le cadre 3 P pour évaluer ses performances à l'aide d'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 du bâtiment. Pour le pilier social, elle provient de l'optimisation du confort des utilisateurs du bâtiment. En outre, WDP aspire à avoir une influence positive sur les communautés locales. Dans le cadre du pilier économique, l'ambition stratégique de WDP est de créer une situation gagnant-gagnant pour WDP et toutes les parties prenantes.



### WDP ambitionne d'atteindre la neutralité carbone à moyen terme.

La neutralité carbone 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.

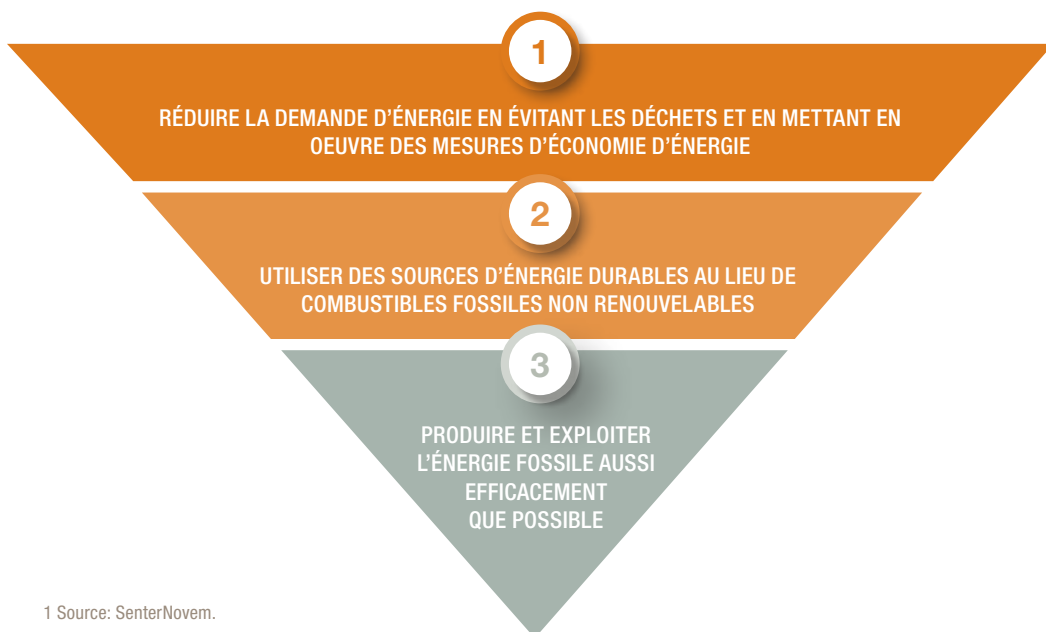
Il existe deux méthodes pour compenser les émissions restantes :

- Contrebalancer les émissions de CO<sub>2</sub> issues de la combustion de combustibles fossiles en investissant dans des sources renouvelables qui génèrent la même quantité d'énergie.
- Compenser les émissions de CO<sub>2</sub> en payant des tiers pour retirer un volume équivalent de dioxyde de carbone de l'atmosphère, en finançant des projets climatiques pour prévenir les émissions de gaz à effet de serre futures, ou en achetant des crédits de CO<sub>2</sub> pour réduire ou stopper les émissions de CO<sub>2</sub> dans un autre endroit.

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



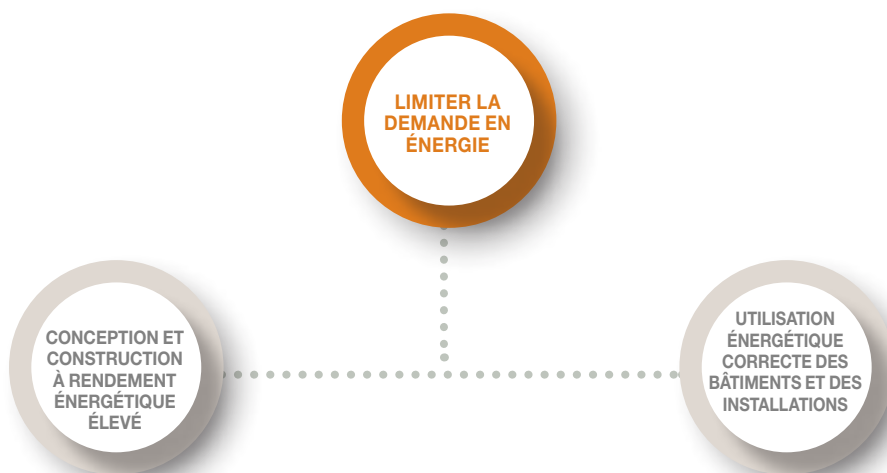
## LA PHILOSOPHIE TRIAS ENERGETICA<sup>1</sup> : L'ÉNERGIE LA PLUS DURABLE EST CELLE QUE L'ON ÉPARGNE



1 Source: SenterNovem.

## 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 économique) a des effets négatifs sur les piliers environnemental et social des 3 P.

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 locataires de tels bâtiments 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 entrepôts durables, ce qui renforce la stratégie d'approche à long terme de la société.

Afin de quantifier la consommation de ressources naturelles au sein du TCO, WDP a mis au point l'Outil de calcul du rendement énergétique

(Energy Efficiency Tool), en collaboration avec le cabinet de consultants spécialisé en énergie 3E. Cet outil évalue les coûts de l'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> de différentes options technologiques et de conception lors de l'élaboration de nouveaux projets de construction ou de la rénovation d'entrepôts existants. Cette plus grande connaissance du TCO grâce à l'Energy Efficiency Tool s'est avérée être un facteur important pour les décideurs. Les projets conçus et construits dans l'objectif de réduire le TCO plutôt que de se concentrer uniquement sur le rendement financier offrent généralement des performances nettement meilleures en matière d'efficacité des ressources et de confort des utilisateurs. En d'autres termes, la notion de TCO a une influence positive sur chacun des 3 P, pierre angulaire de la stratégie de durabilité de WDP.

Le soutien des parties prenantes, résultat de la sensibilisation au TCO mesuré par l'Energy Efficiency Tool, a permis à WDP d'investir dans des technologies de réduction de la consommation d'énergie. Pour diminuer la consommation d'énergie du portefeuille immobilier, WDP investit dans de nouvelles technologies d'éclairage (y compris les LED), dans l'isolation et des solutions de chauffage et de refroidissement efficaces.

WDP cherche en permanence des mesures innovantes et efficaces de relighting. Ainsi, les possibilités de mise en œuvre à grande échelle des LED dans les entrepôts se sont révélées très utiles. Outre la durée de vie et l'efficacité énergétique supérieures, les lampes à LED offrent de nombreux autres avantages sur les tubes fluorescents, y compris la baisse des problèmes d'allumage et des émissions de chaleur, notamment dans les espaces de stockage réfrigérés. Lorsque l'éclairage est également relié à des détecteurs de mou-

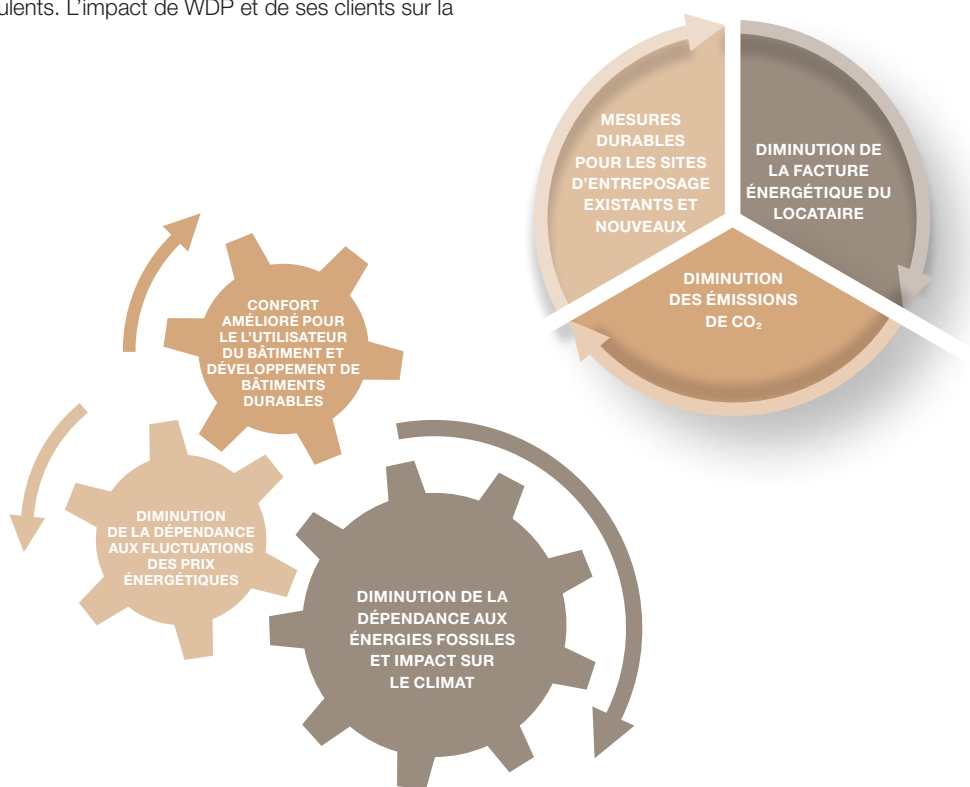
vement par le biais d'un dimmer, l'énergie est utilisée de manière encore plus efficace.

WDP investit dans l'isolation poussée des murs et des toitures (avec une résistance thermique minimum de respectivement 2,5 m<sup>2</sup> K/W et 3,2 m<sup>2</sup> K/W). En outre, la société opte toujours pour les alternatives les plus efficaces, du point de vue du coût et de l'énergie, en matière de chauffage, de ventilation et de climatisation.

Ces mesures ont permis de réduire la dépendance de nos locataires vis-à-vis des combustibles fossiles, tout comme le risque lié aux fluctuations des prix inhérentes à des marchés de l'énergie turbulents. L'impact de WDP et de ses clients sur la

planète et leurs employés est également réduit. En outre, cette approche devrait également permettre d'augmenter la valeur du bien immobilier.

Les projets d'électricité, de chauffage et d'isolation durables ont été spécialement développés pour diminuer les émissions de carbone dans les entrepôts en portefeuille, tout en permettant, parallèlement, une baisse de la facture énergétique du locataire. Cet accent sur le développement durable s'applique non seulement aux nouveaux projets, mais également aux sites anciens du portefeuille, qui sont rénovés pour devenir des biens immobiliers dernier cri efficaces et durables.



## Utilisation efficace de l'énergie

Ces dernières années, les tests de suivi et les projets pilotes de la société ont montré que même les bâtiments les plus en pointe en matière de durabilité peuvent afficher des performances environnementales inférieures à leur potentiel si les utilisateurs du bâtiment ne font pas suffisamment attention au rendement énergétique. En plus de la conception, la gestion de l'exploitation et l'utilisation efficace de l'énergie sont essentielles pour atteindre des performances environnementales optimales.

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 locataires et sur le comportement des utilisateurs des bâtiments. Néanmoins, les projets pilotes de suivi ont révélé de fantastiques possibilités d'amélioration pour chacun des piliers de la durabilité : l'amélioration du confort des utilisateurs des bâtiments, l'augmentation de l'efficacité des ressources et la réduction des coûts peuvent être obtenues par la surveillance et la gestion de l'énergie. C'est pourquoi WDP a mis au point et lancé le programme durable Energy With Brains ainsi que le Smart Energy Tool.

Energy with Brains est un programme de réduction de la consommation d'énergie qui s'appuie sur une approche graduelle ayant pour objectif d'optimiser l'efficacité des ressources grâce à la gestion énergétique d'un bâtiment. Il s'agit d'un processus en deux étapes : les efforts portent tout d'abord sur la compréhension des besoins énergétiques spécifiques d'un bâtiment ou d'un locataire. Ensuite, ils ont pour objectif d'optimiser les performances en fonction des données collectées lors de la première étape. Pour soutenir ce programme, WDP a mis

au point Smart Energy, une plateforme en ligne de suivi qui permet aux utilisateurs d'un bâtiment et aux parties prenantes de surveiller leur consommation d'énergie, leurs coûts et leurs émissions de CO<sub>2</sub>.

Pour bien appréhender le problème, il faut d'abord réunir les données de coût énergétique et de consommation des ressources. La consommation totale d'énergie (et d'eau le cas échéant) et le coût sont surveillés avec une fréquence de 5 à 15 minutes. Au bout d'un an, les besoins en ressources du locataire et les variations saisonnières sont cartographiés afin de déterminer les économies potentielles et d'évaluer si des investissements supplémentaires dans une infrastructure de surveillance sont justifiés. L'identification d'économies potentielles élevées peut justifier des investissements en infrastructures de surveillance. L'étape suivante consiste à installer une infrastructure de surveillance précise afin d'obtenir une compréhension profonde des possibilités d'économies précédemment identifiées. En outre, les coûts détaillés des services collectifs peuvent être inclus pour augmenter la précision des résultats financiers.

Les données collectées lors de la première phase serviront de base pour la phase d'optimisation. Les résultats de la phase de compréhension indiqueront l'approche la plus logique de l'optimisation des performances. En fonction des résultats, on peut décider d'investir dans une gestion de l'énergie plus évoluée, par exemple au moyen de technologies de contrôle à distance d'installations liées au bâtiment ou de suivi en temps réel avec notification automatique en cas d'anomalie. On peut également investir dans des technologies plus efficaces comme un changement d'éclairage, une pompe à chaleur ou le stockage de l'énergie. Si les investissements sont réalisés dans des technologies de contrôle des bâtiments ou de stockage, on

peut opter pour une gestion de la demande, une situation où l'utilisateur d'un bâtiment est indemnisé par l'opérateur du réseau pour réduire temporairement sa consommation d'énergie. Enfin, les données détaillées relatives à la consommation d'énergie et au coût des services collectifs peuvent constituer des éléments utiles à l'optimisation par l'approvisionnement.

Le programme Energy With Brains contribue à la réduction de la demande et à l'augmentation de la durabilité pour plusieurs raisons. Tout d'abord, il permet à WDP d'améliorer sa compréhension des performances environnementales de ses entrepôts. Ainsi, la société peut conseiller ses locataires sur les moyens de faire baisser leurs besoins. Ensuite, il favorise la prise de conscience des avantages d'une utilisation efficace de l'énergie. Enfin, il est conçu pour être flexible afin de le personnaliser en fonction des exigences de chaque bâtiment ou locataire.

## Énergies renouvelables

### Énergie solaire

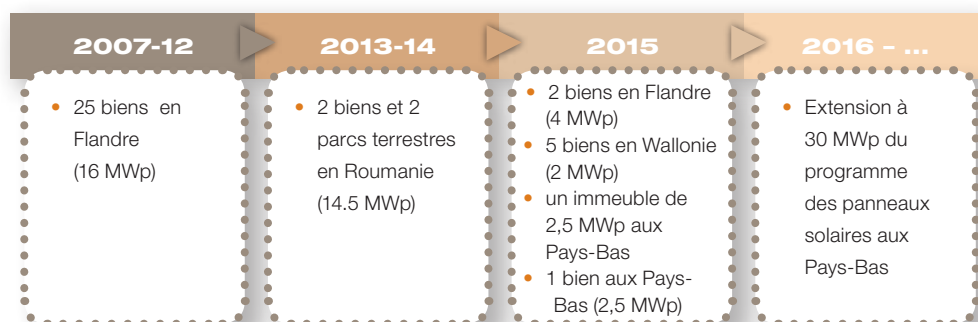
Les entrepôts logistiques sont parfaitement adaptés à l'installation de panneaux solaires, car ils sont

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, qui comporte deux avantages : premièrement, ils étendent la continuité et la disponibilité de l'énergie dans une zone spécifique sans contrainte supplémentaire sur le réseau ; deuxièmement, les clients peuvent consommer une énergie verte produite localement.

Ce principe correspond au pilier social des 3 P. En ce qui concerne le pilier écologique, la production et la fourniture d'énergie renouvelable diminuent les effets sur l'environnement et les émissions de CO<sub>2</sub>. La baisse des coûts de l'énergie est partagée entre le locataire et WDP pour profiter à l'ensemble des parties prenantes (pilier économique).

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 spectaculai-

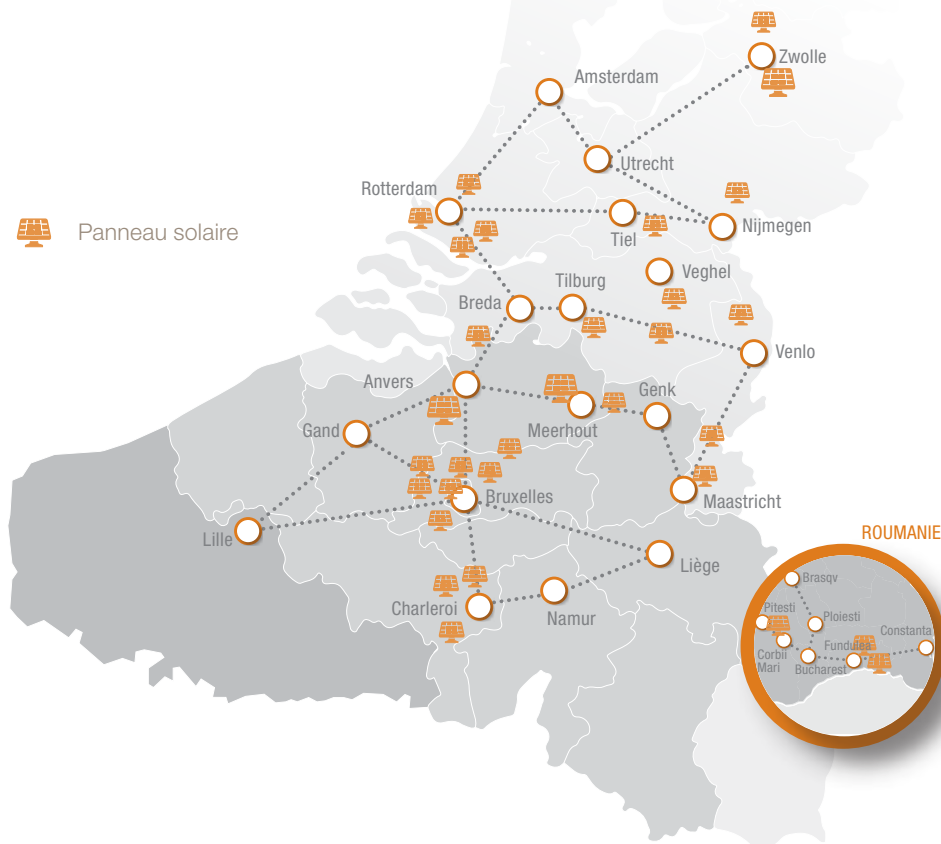
### Le programme des panneaux solaires de WDP



res. Aujourd’hui, cinquante entrepôts sont équipés de panneaux solaires et la capacité de production d’énergie verte installée atteint 54 mégawatts-crête (MWp).

Après l’installation d’environ 40 MWp en Belgique, en Roumanie et aux Pays-Bas, WDP a lancé un programme de panneaux solaires de 30 MWp pour son portefeuille immobilier néerlandais. À la fin de l’année 2016, des panneaux solaires ont été installés sur les toits de 13 sites, pour une capacité totale de 15 MWp.

### Les panneaux solaires au sein du portefeuille immobilier



## Électricité verte

Tous les contrats d'électricité de WDP sont des contrats d'électricité verte. WDP a ainsi pu éviter l'émission, selon les évaluations, de 3.300 tonnes de CO<sub>2</sub><sup>1</sup> en 2016.

## 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). La norme appliquée par WDP pour la construction des entrepôts consiste à installer une pompe à chaleur à air dans tous les bureaux attenants aux entrepôts.

Par ailleurs, des pompes à chaleur géothermiques ont été installées dans les entrepôts de Nieuwegein, Zwolle et Helmond.

WDP a également lancé un projet de rénovation en profondeur des bureaux de l'entreprise à Meise (Wolvertem). Ce projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur géothermique pour le chauffage et le refroidissement des bureaux.

## Produire et consommer des combustibles fossiles aussi efficacement que possible

WDP ne produit pas de combustible fossile et, lorsque ce type de consommation est nécessaire, la société s'assure de le faire

aussi efficacement que possible. Comme déjà évoqué, WDP essaye de limiter autant que faire se peut la consommation énergétique de ses bureaux d'entreprises et de ses locaux et surveille attentivement tous les progrès technologiques en la matière afin d'être en mesure de doter les entrepôts des meilleures technologies disponibles.

## Indicateurs de durabilité de l'EPRA

L'environnement dans lequel nous évoluons est dynamique et il n'existe pas de solution universelle lorsque l'on travaille dans la logistique. Cependant, il est impossible de gérer ce que l'on ne mesure pas, c'est pourquoi l'objectif de WDP est de suivre et surveiller la consommation d'énergie des entrepôts d'aussi près que possible.

Comme nous l'indiquons en introduction, 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.

Les entrepôts inclus dans le périmètre des rapports représentent une superficie d'environ 625.000 m<sup>2</sup> (soit 19 % du portefeuille global d'entrepôts de WDP) et constituent des biens où WDP a un accès direct aux données en raison de sa responsabilité de refacturation des coûts de services collectifs à ses clients.

<sup>1</sup> tCO<sub>2</sub>, signifie tonne de CO<sub>2</sub>, et exprime la quantité d'émission de CO<sub>2</sub>.

Vous trouverez ci-dessous un panorama des indicateurs et des résultats pour 2015 et 2016.

			Bureaux d'entreprises de WDP en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie		Portefeuille de magasins	
Durabilité EPRA Mesure des prestations	GRI G4 (CRESSD) Indicateur	Unité(s) de mesure	2015	2016	2015	2016
Elec-Abs	G4-EN3	kWh annuels	135.848	171.987	17.389.998	15.650.165
Elec-LfL	G4-EN3	kWh annuels	135.848	171.987	17.389.998	15.563.584
DH&C-Abs (normalisé)	G4-EN3	kWh annuels	16.091	14.291	Non applicable	Non applicable
DH&C-LfL (normalisé)	G4-EN3	kWh annuels	16.091	14.291	Non applicable	Non applicable
Fuels-Abs (normalisé)	G4-EN3	kWh annuels	271.908	252.357	24.186.414	22.368.513
Fuels-LfL (normalisé)	G4-EN3	kWh annuels	271.908	252.357	24.186.414	23.182.373
Energy-Int	G4-EN5, CRE1	kWh/m <sup>2</sup>	285	293	64	59
GHG-Dir-Abs	G4-EN15	tonne annuelle de CO <sub>2</sub>	62	55	4.549	4.108
GHG-Indir-Abs	G4-EN16	tonne annuelle de CO <sub>2</sub>	1	1	0	0
GHG-Dir-LfL	G4-EN15	tonne annuelle de CO <sub>2</sub>	62	55	4.549	4.258
GHG-Indir-LfL	G4-EN16	tonne annuelle de CO <sub>2</sub>	1	1	0	0
	G4-EN18, CRE3	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	44	39	7	6
	G4-EN18, CRE3	tCO <sub>2</sub> /FTE	1	1	Non applicable	Non applicable
Water-Abs	G4-EN8	mètres cubes annuels (m <sup>3</sup> )	477	643	24.135	13.073
Water-LfL	G4-EN8	mètres cubes annuels (m <sup>3</sup> )	477	643	24.135	31.085
Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,34	0,46	0,04	0,05
		tonne annuelle d'autres déchets	20	26	Non applicable	Non applicable
Waste-Abs	G4-EN23	tonne annuelle de PMD	0,10	0,24	Non applicable	Non applicable
		tonne annuelle de papier	30	40	Non applicable	Non applicable
		tonne annuelle de matériel organique	1	2	Non applicable	Non applicable
Cert-Tot	CRE8	nombre total de certificats BREEAM	-	-	3	3



## 2. Performances environnementales du portefeuille immobilier

### Évolution du périmètre entre 2015 et 2016

Certains changements ont été opérés entre les deux années de référence en ce qui concerne la gestion des données environnementales du portefeuille d'entrepôts concerné. Ces changements portent

principalement sur la disponibilité des données lors de la rédaction du rapport, notamment en matière de consommation d'eau. Les différences de périmètre de référence sont incluses dans les résultats des indicateurs sur une base comparable (voir tableau de résumé). La description des indicateurs ci-dessous tient uniquement compte des variations des données absolues.

Comme cela a déjà été dit, les entrepôts inclus dans le périmètre des rapports représentent une superficie de 625.000 m<sup>2</sup> (soit 19 % du portefeuille d'entrepôts) et constituent des biens où WDP dispose des données en raison de sa responsabilité de refacturation des coûts de services collectifs à ses clients.

#### Méthodologie appliquée à notre portefeuille

Les entrepôts inclus dans le périmètre du rapport représentent une surface d'environ 625.000 m<sup>2</sup> (soit 19 % du portefeuille total de WDP au Benelux et en France) et constituent les biens où WDP a accès aux données en raison de sa responsabilité de refacturation des coûts de l'énergie à ses clients. Cela représente en termes de couverture 17 % à 21 % de notre portefeuille total d'entrepôts. Puisque nous n'avons pas encore obtenu les données relatives au dernier trimestre de l'année de référence, nous avons transposé la consommation des 3 premiers trimestres à l'année complète. Enfin, l'analyse des performances sur une base comparable utilise l'exercice financier 2015 comme année de comparaison. Les indicateurs ont été recalculés sur la base des mètres carrés pour lesquels WDP disposait de données environnementales pendant cette année de comparaison.

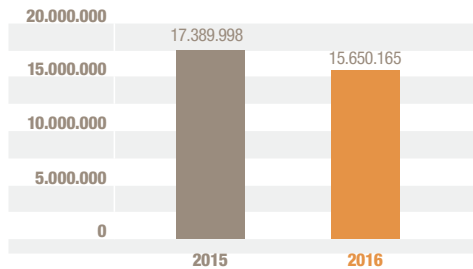
Indicateur	Mesure des performances	Description	Couverture	Extrapolation	Unité	2016
Surface totale			100 % – Intégralité du portefeuille d'entrepôts de WDP	n.a.	m <sup>2</sup>	3.245.315
Électricité	Performance absolue	Consommation totale brute Consommation like-for-like	21 %	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	MWh	15.650
	Performance sur une base comparable				MWh	15.564
Chauffage et refroidissement urbains	Performance brute absolue	Consommation totale brute Consommation degré/jour normalisée Consommation like-for-like	Non applicable au portefeuille d'entrepôts	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	MWh	non applicable
	Performance normalisée absolue				MWh normalisé	non applicable
Combustibles	Performance brute absolue	Consommation totale brute Consommation degré/jour normalisée Consommation like-for-like	17 %	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	MWh	20.047
	Performance normalisée absolue				MWh normalisé	22.369
	Performance normalisée sur une base comparable				MWh normalisé	23.182
Intensité énergétique	Par m <sup>2</sup>		19 %		kWh/m <sup>2</sup>	59,03
Émissions directes de GES	Performance absolue	Émissions totales brutes Émissions like-for-like	17 %	Basé sur la dernière consommation extrapolée pour obtenir une vision complète de 2016.	tCO <sub>2</sub> e	4.108
	Performance sur une base comparable				tCO <sub>2</sub> e	4.258
Émissions indirectes de GES	Performance absolue	Émissions totales brutes Émissions like-for-like	21 %	Basé sur la dernière consommation extrapolée pour obtenir une vision complète de 2016.	tCO <sub>2</sub> e	0
	Performance sur une base comparable				tCO <sub>2</sub> e	0
Intensité en GES	Par m <sup>2</sup>		21 % pour l'électricité 17 % pour les combustibles		émissions de kg de CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	6,02
Eau	Performance absolue	Consommation totale brute d'eau bleue Consommation like-for-like	7 %	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	m <sup>3</sup>	13.073
	Performance sur une base comparable				m <sup>3</sup>	31.085
Intensité en eau	Par m <sup>2</sup>		100 %	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,05
Déchets	Performance absolue	Quantité totale brute Quantité like-for-like	Pas encore applicable. Nous ne mesurons pas les flux de déchets provenant du portefeuille	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	m <sup>3</sup>	non applicable
	Performance sur une base comparable				m <sup>3</sup>	

## Consommation d'énergie

### Consommation d'électricité (Elec-Abs | Elec-Lfl)

Les données absolues du graphique concernent la consommation d'électricité achetée auprès des sociétés de services collectifs pour tous les entrepôts en location et refacturée aux locataires. Bien que tous les contrats d'énergie soient verts, il est important de s'efforcer de réduire la consommation d'électricité. Entre 2015 et 2016, la consommation d'électricité des entrepôts est tombée de 17,3 GWh à 15,6 GWh (-10 %).

#### Portefeuille immobilier de WDP Consommation d'électricité (absolue) (kWh)



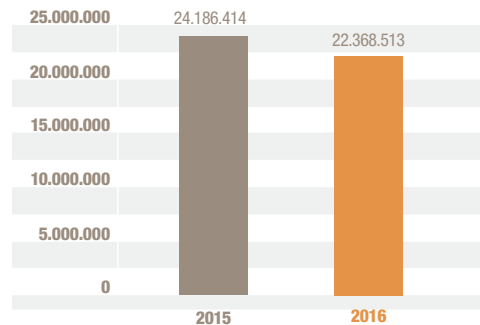
### Consommation de chauffage et refroidissement urbain (DH&C-Abs (normalisée) | DH&C-Lfl (normalisée))

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

### Consommation de carburant (Fuel-Abs (normalisée) | Fuel-Lfl (normalisée))

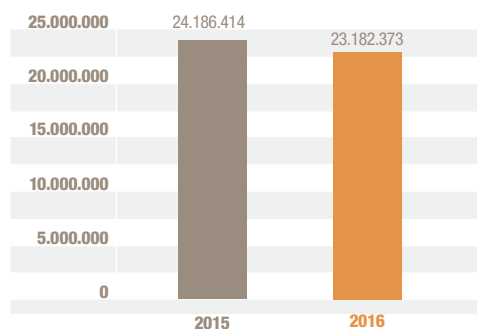
Le seul type de carburant utilisé dans les entrepôts est le gaz naturel. Du point de vue du changement climatique, l'effet sur l'empreinte carbone est positif étant donné qu'il est beaucoup moins émetteur de CO<sub>2</sub> que d'autres combustibles fossiles..

#### Portefeuille immobilier de WDP Consommation de carburant (absolue) (kWh) – normalisée



Entre 2015 et 2016, la consommation absolue de carburant des entrepôts a reculé de 8 % en passant de 24,1 GWh à 22,3 GWh. Les résultats sur une base comparable montrent toutefois une baisse plus modérée de 4 %.

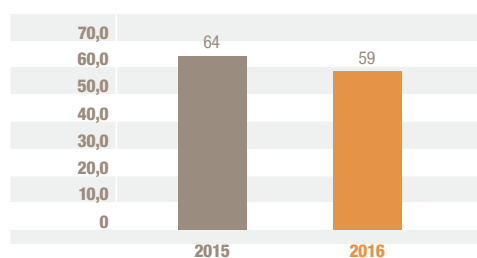
### Portefeuille immobilier de WDP Consommation de carburant (like-for-like)(kWh) – normalisée



### Intensité énergétique des bâtiments (Energy-Int)

L'indicateur de l'intensité énergétique des bâtiments montre une amélioration générale de l'intensité énergétique du portefeuille d'entrepôts de WDP.

### Portefeuille immobilier de WDP Intensité de l'énergie (kWh/m<sup>2</sup>)

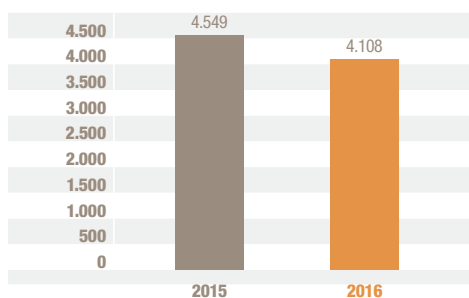


## Gaz à effet de serre

### Émissions directes de gaz à effet de serre (GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-Lfl)

Les émissions de CO<sub>2</sub> des entrepôts ont perdu 9,7 %, passant de 4.548,54 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2015 à 4.108,25 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2016. Ces émissions de CO<sub>2</sub> sont liées à l'utilisation du gaz pour le chauffage.

### Portefeuille immobilier de WDP Gaz à effet de serre directs (absolus) (tCO<sub>2</sub>)



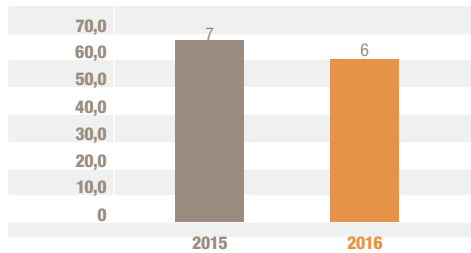
### Émissions indirectes de gaz à effet de serre (GHG-Indir-Abs | GHG-Indir-Lfl)

Tous les entrepôts s'approvisionnent exclusivement en électricité verte, WDP n'a donc aucune émission de CO<sub>2</sub> liée à sa consommation d'électricité. WDP a ainsi pu éviter l'émission de 3.283 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2016.

## Intensité en gaz à effet de serre des bâtiments (GHG-Int)

Conséquence de la réduction de la consommation d'énergie, l'intensité en CO<sub>2</sub> des entrepôts est tombée de 6,71 kg équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2015 à 6,02 kg équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2016, soit une baisse de 10,2 %.

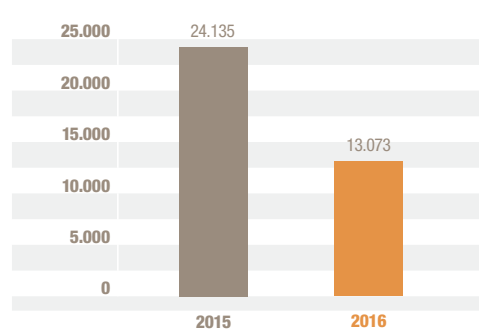
### Portefeuille immobilier de WDP Intensité en gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)



## Consommation d'eau

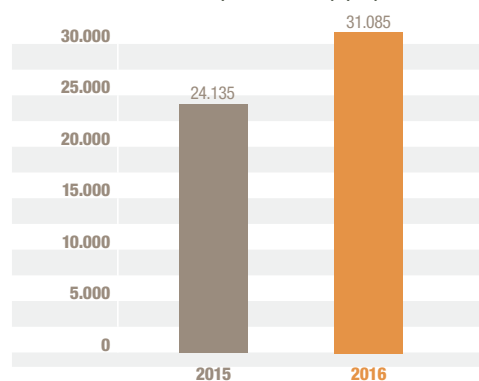
Bien que la consommation d'eau n'implique pas des répercussions élevées sur l'environnement dans le contexte d'un portefeuille d'entrepôts, son utilisation est surveillée afin de pouvoir dresser un portrait complet de la performance environnementale des entrepôts.

### Portefeuille immobilier de WDP Consommation d'eau (absolue) (m<sup>3</sup>)



La consommation d'eau absolue en 2016, pour les entrepôts sélectionnés, était en baisse de 46 % par rapport à 2015, passant de 24.134,51 m<sup>3</sup> à 13.073,37 m<sup>3</sup>. Toutefois, l'analyse de la base comparative montre que la consommation d'eau du portefeuille a en fait augmenté (29 %).

### Portefeuille immobilier de WDP Consommation d'eau (like-for-like) (m<sup>3</sup>)



### 3. Performances environnementales des bureaux d'entreprise de WDP en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie

Bien que les volumes des bureaux ne représentent qu'une partie négligeable du portefeuille total de bâtiments, il est primordial d'afficher une certaine cohérence. WDP le doit à ses employés, à ses clients, à l'environnement et à elle-même.

#### Évolution du périmètre entre les exercices financiers 2015 et 2016.

Pour les bureaux de l'entreprise, aucun changement n'est survenu entre les années de référence couvertes par le rapport de durabilité. Il n'est donc pas nécessaire de communiquer la performance sur une base comparable pour les bureaux.

#### Méthodologie appliquée à nos bureaux

Les bureaux qui sont inclus dans le périmètre du rapport représentent la totalité de nos bureaux d'entreprise (100 %). Puisque nous n'avons pas encore obtenu les données relatives au dernier trimestre de l'année de référence, nous avons transposé la consommation des 3 premiers trimestres à l'année complète. Concernant l'analyse des performances sur une base comparable, aucun changement de périmètre n'est survenu entre les deux années de référence. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de communiquer la performance sur une base comparable.

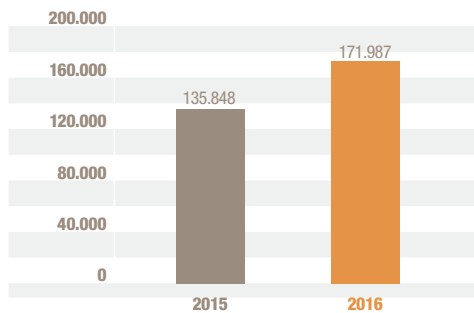
Indicateur	Mesure des performances	Description	Couverture	Extrapolation	Unité	2016
Surface totale			Siège à Wolvertem, Breda et Bucarest	n.a.	m <sup>2</sup>	1.401,81
Électricité	Performance absolue	Consommation totale brute	100 %	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	MWh	172
Chauffage et refroidissement urbains	Performance brute absolue Performance normalisée absolue	Consommation totale brute Consommation degré/jour normalisée	15,6 % applicables uniquement à nos bureaux de Breda	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	MWh	13
					MWh normalisé	14
Combustibles	Performance brute absolue Performance normalisée absolue	Consommation totale brute Consommation degré/jour normalisée	100%	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	MWh	226
					MWh normalisé	252
Intensité énergétique	Par m <sup>2</sup>		100%		kWh/m <sup>2</sup>	293,17
Émissions directes de GES	Performance absolue	Émissions totales brutes	100 %	Basé sur la dernière consommation extrapolée pour obtenir une vision complète de 2016.	tCO <sub>2</sub> e	55,05
Émissions indirectes de GES	Performance absolue	Émissions totales brutes	100 %	Basé sur la dernière consommation extrapolée pour obtenir une vision complète de 2016.	tCO <sub>2</sub> e	0,95
Intensité en GES	Par m <sup>2</sup> Par ETP		100%	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	émissions de kg de CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> tCO <sub>2</sub> /ETP	39,28
						0,82
Eau	Performance absolue	Consommation totale brute d'eau bleue	100 %	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	m <sup>3</sup>	643
Intensité en eau	Par m <sup>2</sup>		100 %	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,46
Déchets	Performance absolue	Tonnes métriques de déchets résiduels	100%	Nous avons extrapolé le dernier trimestre de l'année pour obtenir une vision complète de 2016.	tonnes	26,47
		Tonnes métriques de PMC			tonnes	0,24
		Tonnes métriques de papier			tonnes	39,71
		Tonnes métriques de matières organiques			tonnes	1,50

Pour WDP, diriger par l'exemple est essentiel. 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 Breda). Pour l'extension du siège belge en 2017, l'installation d'une pompe à chaleur, d'une isolation supplémentaire, d'un chauffage par le sol et d'éclairage LED est envisagée. Grâce à ces investissements, WDP prévoit d'atteindre la neutralité carbone du siège belge à la fin de 2018.

## Consommation d'énergie

### Consommation d'électricité (Elec-Abs | Elec-Lfl)

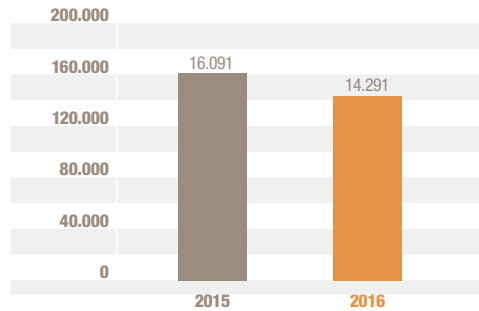
#### Bureaux d'entreprise de WDP Consommation d'électricité (absolue et like-for-like) (kWh)



Tous les bureaux de l'entreprise ont signé des contrats d'électricité verte. En raison de l'augmentation du nombre d'employés, la consommation électrique a grimpé de 27 % et est passée de 136 MWh en 2015 à 172 MWh en 2016.

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

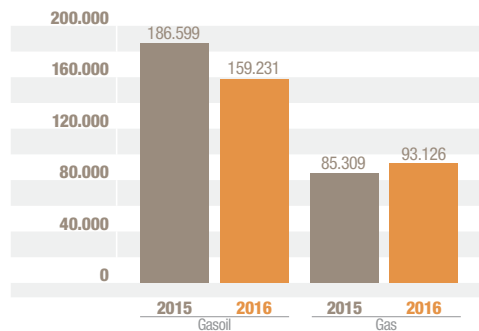
#### Bureaux d'entreprise de WDP Consommation de chauffage et refroidissement urbain (absolue et like-for-like) (kWh)



Le chauffage et le refroidissement urbains sont utilisés dans les bureaux de l'entreprise à Breda. Cela représente 3,8 % de la consommation totale d'énergie de l'entreprise et a une influence positive sur son empreinte carbone en raison des faibles émissions de CO<sub>2</sub> liées aux systèmes de chauffage et de refroidissement urbains. L'utilisation du chauffage urbain dans les bureaux néerlandais a baissé de 11 % et est passée de 16 MWh en 2015 à 14 MWh en 2016.

### Consommation de carburant (Fuel-Abs (normalisée) | Fuel-Lfl (normalisée))

#### Bureaux d'entreprise de WDP Consommation de carburant (absolue et like-for-like) (kWh)



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 reculé de 186 MWh en 2015 à 159 MWh en 2016 (-14 %), tandis que celle de gaz naturel en Roumanie a légèrement progressé de 85 MWh en 2015 à 93 MWh en 2016 (+9 %). Après la mise en place prévue d'une pompe à chaleur à Wolvertem, la société prévoit que son siège belge n'utilise plus de combustible fossile d'ici 2018.

### Intensité énergétique des bâtiments (Energy-Int)

En dépit d'une légère hausse de l'intensité énergétique des bureaux liée à la forte consommation d'énergie en Roumanie, l'objectif n'est pas seulement de réduire la consommation d'énergie absolue, mais aussi de diminuer l'intensité énergétique des bureaux de l'entreprise. 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.

### Gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux activités de WDP, c'est-à-dire les activités administratives de son personnel, ont été évaluées selon le Greenhouse Gas Protocol<sup>1</sup>. Sur le plan opérationnel, cela couvre l'utilisation de l'énergie (chauffage et électricité) aux sièges de la société en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie. Tenant compte de l'engagement de WDP à devenir une organisation neutre en CO<sub>2</sub>, la société a converti

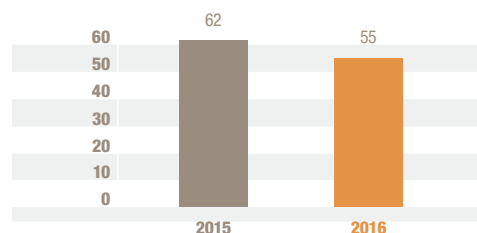
<sup>1</sup> Le Greenhouse Gas (GHG) Protocol (Protocole relatif aux gaz à effet de serre), mis au point par le World Resources Institute (WRI) et le World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), définit la norme mondiale de mesure, de gestion et de communication des émissions de gaz à effet de serre. Une méthodologie identique a été appliquée pour l'empreinte carbone du portefeuille d'entrepôts.

les contrats d'électricité de tous ses bureaux en contrats d'électricité verte en 2007. WDP a ainsi pu éviter l'émission d'environ 29 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2016. Ce faisant, WDP est parvenue à stabiliser son empreinte carbone en dépit de l'expansion de la société. Qui plus est, cette mesure a été mise en place non seulement dans les bureaux, mais aussi pour le portefeuille d'entrepôts (voir p.132) pour lesquels WDP gère l'approvisionnement électrique.

### Émissions directes de gaz à effet de serre (GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-Lfl)

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<sub>2</sub> sont élevées. Les émissions de CO<sub>2</sub> des bureaux ont reculé de 61,58 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> en 2015 à 55,05 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> en 2016. Cela représente une diminution de 10,6 % du volume de CO<sub>2</sub> émis, grâce à la baisse de la consommation de gazole.

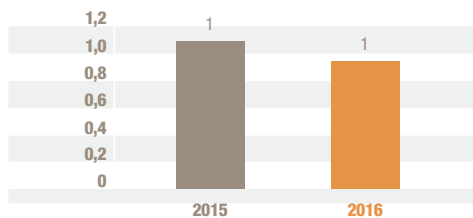
### Bureaux d'entreprise de WDP Émissions directes de gaz à effet de serre (absolue et like-for-like) (tCO<sub>2</sub>)



## Émissions indirectes de gaz à effet de serre (GHG-Indir-Abs | GHG-Indir-Lfl)

Comme indiqué précédemment, l'intégralité des bureaux utilisent uniquement de l'électricité verte. C'est pourquoi WDP n'affiche aucune émission de CO<sub>2</sub> liée à sa consommation électrique. WDP a ainsi pu éviter l'émission de 29 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2016. Toutefois, la société utilise toujours le chauffage urbain aux Pays-Bas. Ces émissions sont passées de 1,09 tonne équivalent CO<sub>2</sub> en 2015 à 0,95 tonne équivalent CO<sub>2</sub> en 2016 en raison de la réduction de l'utilisation du chauffage urbain dans les bureaux de l'entreprise aux Pays-Bas.

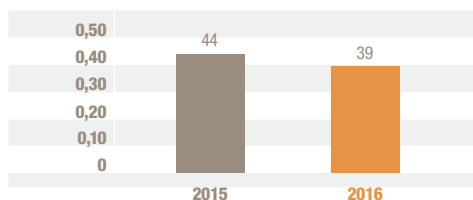
### Bureaux d'entreprise de WDP Gaz à effet de serre direct (like-for-like) (tCO<sub>2</sub>)



### Intensité en gaz à effet de serre des bâtiments (GHG-Int)

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. L'intensité en CO<sub>2</sub> des bureaux a légèrement reculé de 43,93 kg équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2015 à 39,28 kg équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2016, soit une baisse de 11% rendue possible par la réduction de l'utilisation du gazole.

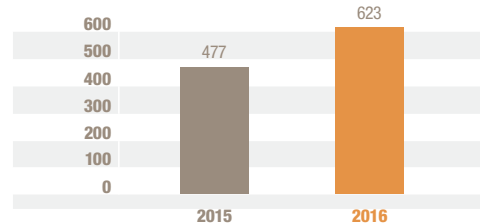
### Bureaux d'entreprise de WDP Intensité en gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)



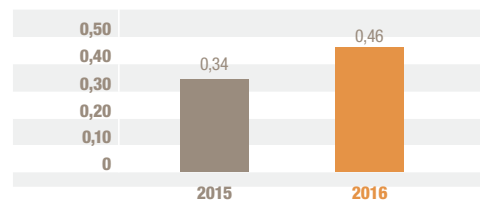
## Consommation d'eau (Water-Abs | Water-Lfl | Water-Int)

Cette section concerne la consommation absolue d'eau (en m<sup>3</sup>) par les bureaux de WDP. Les consommations absolues et relatives d'eau (en m<sup>3</sup> et m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en 2016 ont augmenté de 30 % par rapport à 2015, passant de respectivement 476,9 m<sup>3</sup> à 622,92 m<sup>3</sup> et de 0,34 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> à 0,46 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Cette hausse peut s'expliquer par le nombre d'employés supplémentaires dans les bureaux (+28 %).

### Bureaux d'entreprise de WDP Consommation d'eau (absolue) (m<sup>3</sup>)



### Bureaux d'entreprise de WDP Intensité de l'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)





## Déchets (Waste-Abs)

Les déchets des bureaux sont collectés par les municipalités locales. Actuellement, il n'existe pas de suivi systématique des flux de déchets. Cependant, tous les déchets sont collectés séparément, ce qui favorise la prise de conscience parmi les employés. En outre, les bureaux de l'entreprise de Wolvertem utilisent les déchets organiques comme compost.

### UTILISATIONS DES DÉCHETS EN 2016

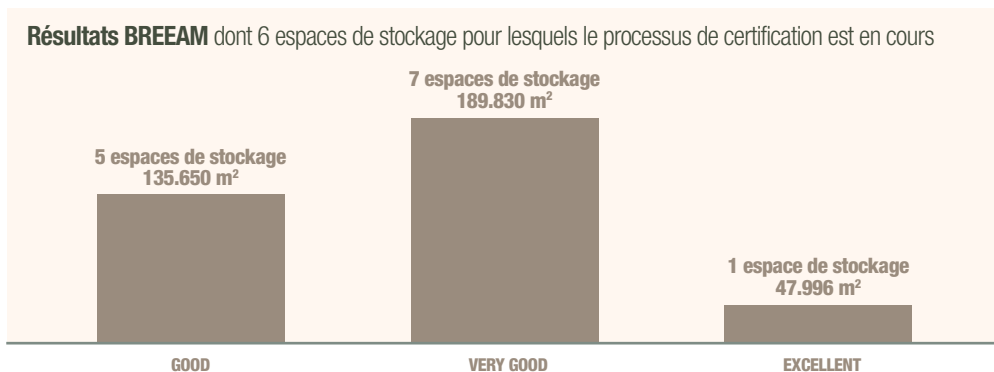
Déchets (en tonnes)	2016			
	Déchets résiduels	PMC	Papier	Organique
Breda	4,16	0,04	6,24	0,52
Wolvertem	14,37	0,13	21,56	Compost
Bucarest	7,94	0,07	11,91	0,99
Total	26,47	0,24	39,71	1,50

## 4. Initiatives supplémentaires

Bien que l'énergie concentre la majeure partie de ses efforts, WDP estime que la durabilité va au-delà de l'énergie. Par conséquent, en plus de ce qui est indiqué précédemment, la société met en œuvre d'autres initiatives afin de minimiser autant que possible ses effets sur l'environnement, comme :

### BREEAM (Cert-Tot)

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.



## Consommation d'eau

Le cœur de l'activité étant la logistique de stockage, les activités n'ont que des répercussions marginales sur l'eau. Dans la majorité des entrepôts, l'eau est uniquement utilisée à des fins sanitaires. Toutefois, afin de réduire la consommation d'eau dans les entrepôts, WDP installe des détecteurs de mouvement à infrarouges sur les robinets et les urinoirs. L'eau de pluie est collectée et utilisée dans les chasses d'eau. Des systèmes de détection des fuites évitent également les pertes d'eau inutiles.

## Recyclage des déchets

Nous encourageons les locataires à trier et réduire leurs déchets, mais actuellement, WDP ne surveille pas les flux de déchet provenant de son portefeuille d'entrepôts.

Toutefois, lors de la construction de nouveaux entrepôts, WDP tient compte 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

Outre le recours à des sociétés certifiées pour la collecte des déchets, WDP s'efforce de recycler les déchets sur place. Par ailleurs, WDP a décidé d'utiliser des structures préfabriquées pour réduire les volumes de déchets sur les chantiers.

## Solutions logistiques multimodales

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...pour, de cette manière, réaliser une logistique intelligente (multimodalité, bundling, etc.). WDP choisit de façon stratégique l'emplacement des entrepôts là où une liaison routière, maritime, ferroviaire et aérienne peut être mise en place. Les différents modes peuvent se concurrencer ou se compléter en termes de coûts, vitesse, accessibilité, fréquence, sécurité et confort.

## Financement durable

L'engagement de WDP en faveur du développement durable se traduit aussi dans le financement des mesures efficaces en énergie et respectueuses de l'environnement. Pour cette forme de financement, WDP collabore avec la Banque Triodos.

En 2015, WDP a pu entreprendre une collaboration aux Pays-Bas avec la province d'Overijssel, par le biais de l'Energiefonds Overijssel, qui octroie des financements spécifiques pour des projets durables. Ainsi, un crédit d'investissement de quinze ans a été conclu afin de financer des projets d'énergie solaire à Zwolle.

## 5. Indicateurs de suivi

### BIENS D'INVESTISSEMENT

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
<b>Investissements Immobiliers</b>	Projets récurrents	Ces dernières années, WDP a mené à bien plusieurs projets tests : éclairage LED, stockage chaud/froid, variation de l'éclairage, récupération de chaleur sur les refroidisseurs, etc. Ils ont permis à WDP d'engranger de l'expérience sur des nouvelles technologies qui, moyennant évaluation positive, pourront ensuite être mises en œuvre dans plusieurs bâtiments.		
		WDP est disposé à mener des projets tests et à les intégrer, à l'avenir, aux projets d'étude portant sur les entrepôts.	En cours de réalisation	N/R
	Mesure des performances environnementales du portefeuille (développement de l'outil)	Pour avoir une idée correcte de la prestation énergétique globale du portefeuille WDP, il est prévu d'implémenter l'outil Smart Energy afin de suivre et d'optimiser la consommation énergétique de ses bâtiments. À l'heure actuelle, 19% du portefeuille est surveillé par le nouvel outil.	2016	100%
	Mesure des performances environnementales du portefeuille (déploiement de l'outil)	Pour avoir une idée correcte de la prestation énergétique globale du portefeuille WDP, il est prévu d'implémenter l'outil Smart Energy afin de suivre et d'optimiser la consommation énergétique de ses bâtiments.		
		Actuellement 19% du portefeuille est suivi par le nouvel outil développé.	En cours de réalisation	19%
Performances énergétiques au-delà des exigences légales	Depuis 2006, la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments a contraint les États membres à instaurer des réglementations en matière d'énergie.			
	WDP cherche à respecter ces réglementations et à atteindre un niveau E inférieur à celui prescrit par la loi.	En cours de réalisation	N/R	
<b>Biens d'investissements (bâtiments neufs)</b>	Certification BREEAM	Depuis 2010, une partie de la politique de WDP consiste à obtenir un certificat BREEAM pour les nouveaux bâtiments et à intégrer ces critères dans le processus d'élaboration.  WDP veut que chaque nouveau bâtiment d'une superficie de plus de 10.000 m <sup>2</sup> obtienne au moins le score Very Good (très bien).	En cours de réalisation	N/R
<b>Biens d'investissements (énergies renouvelables)</b>	Suivi de l'énergie solaire	Mise en place d'un outil de suivi des panneaux solaires, fournissant une vue d'ensemble automatique de la production des panneaux solaires par site au sein du portefeuille immobilier de WDP.	En cours de réalisation	80%
<b>Biens d'investissements (énergies renouvelables)</b>	Programme de panneaux solaires de 30 MWp aux Pays-Bas	Actuellement, une capacité de 15 MWp est installée sur 13 bâtiments aux Pays-Bas.	En cours de réalisation	50%

## BUREAUX

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux	Environnement de travail durable	Dans le cadre de la croissance de son personnel, les bureaux de Meise (Wolvertem) seront agrandis. Les plans ont été élaborés de sorte à prendre en compte l'efficacité énergétique des nouveaux bureaux, ainsi que l'optimisation de l'environnement de travail pour le personnel et ses visiteurs.	En cours de réalisation	30 %
	Neutralité CO <sub>2</sub> des bureaux belges en 2018	Pour l'agrandissement des bureaux, l'installation d'une pompe à chaleur, d'une isolation supplémentaire, d'un chauffage par le sol ainsi que la poursuite du remplacement de l'éclairage par des LED sont envisagées.	En cours de réalisation	10 %
	Réduction de la consommation de papier	WDP réduit la consommation de papier dans ses bureaux.  La société a notamment réglé le mode par défaut des imprimantes sur l'impression recto verso.	En cours de réalisation	N/A

## MOBILITÉ

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Investissements Immobiliers	Réduction des émissions de CO <sub>2</sub> résultant des activités logistiques	WDP entend réduire les émissions liées à la logistique par l'adoption de nouveaux concepts de mobilité comme la multimodalité et le bundling. Les nouveaux sites de Meerhout et Vilvorde ainsi que le WDPort of Ghent et le Liège-Trilogiport en sont autant d'applications concrètes. L'aménagement de plateformes XXL et campus FMCG (comme les sites prévus à Tiel aux Pays-Bas et à Bornem en Belgique) permet également le bundling des flux logistiques pour optimiser la chaîne d'approvisionnement des clients.	En cours de réalisation	N/A





Comptes  
annuels

10

# Table des matières

## 10. Comptes annuels

### 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2016

Compte de résultat	176
État du résultat global	178
Composants du résultat net	178
Bilan	179
Aperçu du flux de trésorerie	181
Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés	182

### 2. Annexes

I.	Informations générales concernant la société	186
II.	Base de présentation	186
III.	Règles d'évaluation	188
IV.	Valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation	200
V.	Informations segmentées – Résultat sectoriel	202
VI.	Informations segmentées – Actifs des segments	204
VII.	Données concernant les filiales	205
VIII.	Aperçu des revenus futurs	206
IX.	Résultat sur la vente d'immeubles de placement	208
X.	Résultat financier	208
XI.	Impôts	209
XII.	Immeubles de placement	210
XIII.	Autres immobilisations corporelles	216
XIV.	Instruments financiers	219
XV.	Actifs détenus en vue de la vente	224
XVI.	Créances commerciales et débiteurs douteux	224
XVII.	Créances fiscales et autres actifs courants	225
XVIII.	Capital	226
XIX.	Provisions	228
XX.	État des dettes	229



XXI.	Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement	230
XXII.	Autres passifs courants	233
XXIII.	Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel	233
XXIV.	Transactions entre entreprises liées	234
XXV.	Droits et engagements hors le bilan	234
XXVI.	Augmentation ou diminution des besoins en fonds de roulement	236
XXVII.	Besoins en fonds de roulement	236
XXVIII.	Faits survenus après la date du bilan	236
XXIX.	Relations financières avec des tiers	237
<b>3.</b>	<b>Rapport du commissaire</b>	<b>238</b>
<b>4.</b>	<b>Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2016</b>	
	Compte de résultat	242
	État du résultat global	244
	Composants du résultat net	244
	Bilan	245
	Traitement statutaire du résultat	247
	Obligation de distribution conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR	248
	Capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés	249
	Aperçu de mutation des capitaux propres non consolidés	250
<b>5.</b>	<b>Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP</b>	<b>254</b>

# 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2016

## Compte de résultat

(en euros x 1.000)	Annexe	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>I. Revenus locatifs</b>		<b>133.761</b>	<b>122.285</b>
Loyer	VIII	133.705	118.535
Indemnité pour rupture anticipée de bail		55	3.750
<b>III. Charges relatives à la location</b>		<b>-2.051</b>	<b>-1.349</b>
Loyer à payer sur locaux loués		-1.147	-1.000
Réductions de valeur sur créances commerciales	XVI	-1.273	-708
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	XVI	370	358
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>131.710</b>	<b>120.935</b>
<b>IV. Récupération des charges immobilières</b>		<b>0</b>	<b>770</b>
<b>V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>7.620</b>	<b>7.322</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		2.703	2.502
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		4.917	4.820
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>		<b>-157</b>	<b>-1.318</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-9.878</b>	<b>-9.390</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire		-2.941	-2.628
Précomptes et taxes sur immeubles loués		-6.938	-6.762
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>10.367</b>	<b>10.767</b>
Indemnité de gestion du bien immobilier		854	726
Autres produits/charges opérationnels		1.135	1.841
Produits de l'énergie solaire	XIII	8.379	8.200
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>V</b>	<b>139.661</b>	<b>129.086</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		<b>-2.757</b>	<b>-2.789</b>
Frais techniques récurrents		-2.825	-2.763
- Réparations		-2.014	-1.918
- Primes d'assurances		-812	-845
Frais techniques non récurrents		68	-26
- Sinistres		68	-26
<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-466</b>	<b>-621</b>
Commissions d'agence		-166	-226
Publicité		-109	-142
Honoraires d'avocats et frais juridiques		-192	-252
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		<b>-821</b>	<b>-511</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)		-47	0
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-774	-511
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-4.044</b>	<b>-3.921</b>

(en euros x 1.000)		Annexe	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>			<b>135.617</b>	<b>125.165</b>
<b>XIV.</b>	<b>Frais généraux de la société</b>		<b>-5.376</b>	<b>-6.213</b>
<b>XV.</b>	<b>Autres produits/charges opérationnels (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)</b>		<b>-3.066</b>	<b>-3.010</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)</b>			<b>127.176</b>	<b>115.942</b>
<b>XVI.</b>	<b>Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>IX</b>	<b>-41</b>	<b>-76</b>
	Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)		5.024	3.266
	Valeur comptable des immeubles vendus		-5.065	-3.342
<b>XVIII.</b>	<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>XII</b>	<b>34.046</b>	<b>47.690</b>
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		45.286	67.857
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-11.241	-20.166
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>161.180</b>	<b>163.556</b>
<b>XX.</b>	<b>Revenus financiers</b>		<b>796</b>	<b>953</b>
	Intérêts et dividendes perçus		599	548
	Autres revenus financiers		198	405
<b>XXI.</b>	<b>Charges d'intérêt nettes</b>		<b>-30.532</b>	<b>-27.598</b>
	Charges d'intérêts sur emprunts		-17.025	-15.584
	Intérêts intercalaires activés		682	1.338
	Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-13.688	-13.235
	Autres charges d'intérêt		-502	-117
<b>XXII.</b>	<b>Autres charges financières</b>		<b>-548</b>	<b>-502</b>
	Frais bancaires et autres commissions		-32	-57
	Autres charges financières		-516	-445
<b>XXIII.</b>	<b>Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>XIV</b>	<b>1.787</b>	<b>7.839</b>
<b>Résultat financier</b>		<b>X</b>	<b>-28.497</b>	<b>-19.308</b>
<b>XXIV.</b>	<b>Part dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures</b>		<b>-551</b>	<b>-382</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>			<b>132.132</b>	<b>143.866</b>
<b>XXV.</b>	<b>Impôts des sociétés</b>		<b>-842</b>	<b>-1.169</b>
<b>XXV.</b>	<b>Exit tax</b>		<b>-1.057</b>	<b>0</b>
<b>IMPÔTS</b>		<b>XI</b>	<b>-1.899</b>	<b>-1.169</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>			<b>130.232</b>	<b>142.698</b>

## État du résultat global

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>I. RÉSULTAT NET</b>	<b>130.232</b>	<b>142.698</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)</b>	<b>-122</b>	<b>448</b>
H. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	<b>-122</b>	<b>448</b>
Revalorisation des panneaux solaires Belgique et Pays-Bas	3.177	240
Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures	-3.299	208
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>130.110</b>	<b>143.146</b>
Attribuable à :		
Actionnaires du groupe	130.110	143.146
Participations minoritaires	0	0

## Composants du résultat net

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Résultat EPRA</b>		
Résultat EPRA (participation des joint ventures incluse)	100.760	90.938
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) <sup>1</sup>	31.193	47.355
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1.787	7.839
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	-3.507	-3.435
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>130.232</b>	<b>142.698</b>
(en euros par action) <sup>2</sup>	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Résultat EPRA</b>		
Résultat EPRA (participation des joint ventures incluse)	5,30	5,00
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) <sup>1</sup>	1,64	2,61
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0,09	0,43
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	-0,18	-0,19
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>6,86</b>	<b>7,85</b>
(en euros par action) (dilué) <sup>2</sup>	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Résultat EPRA</b>		
Résultat EPRA (participation des joint ventures incluse)	5,30	5,00
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) <sup>1</sup>	1,64	2,60
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0,09	0,43
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse)	-0,18	-0,19
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>6,86</b>	<b>7,85</b>

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. 16	31 DÉC. 15
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>2.166.060</b>	<b>1.893.137</b>
<b>B.</b>	<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>160</b>	<b>96</b>
<b>C.</b>	<b>Immeubles de placement</b>	<b>XII</b>	<b>2.036.723</b>	<b>1.796.888</b>
	Immeubles disponibles en vue de la location		1.950.268	1.739.291
	Développements de projets		52.083	27.392
	Autres : réserves foncières		34.372	30.206
<b>D.</b>	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>XIII</b>	<b>86.218</b>	<b>74.708</b>
	Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre		863	896
	Autres : panneaux solaires		85.355	73.812
<b>E.</b>	<b>Immobilisations financières</b>		<b>24.805</b>	<b>14.084</b>
	Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat		4.189	155
	Instruments de couverture autorisés	XIV	4.189	155
	Prêts et créances		20.617	13.929
	Autres		20.617	13.929
<b>G.</b>	<b>Créances commerciales et autres actifs non courants</b>	<b>X</b>	<b>3.796</b>	<b>4.088</b>
<b>I.</b>	<b>Participations dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures mises en équivalence</b>		<b>14.357</b>	<b>3.273</b>
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>16.549</b>	<b>14.143</b>
<b>A.</b>	<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>		<b>1.367</b>	<b>823</b>
	Immeubles de placement	XV	1.367	823
<b>D.</b>	<b>Créances commerciales</b>	<b>XVI</b>	<b>10.662</b>	<b>5.792</b>
<b>E.</b>	<b>Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>XVII</b>	<b>2.902</b>	<b>5.395</b>
	Impôts		0	1.441
	Autres		2.902	3.954
<b>F.</b>	<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>340</b>	<b>551</b>
<b>G.</b>	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>XIV</b>	<b>1.277</b>	<b>1.582</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>			<b>2.182.608</b>	<b>1.907.281</b>

## Bilan – Passif

(en euros x 1.000)		Annexe	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>1.032.352</b>	<b>768.273</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>			<b>1.032.352</b>	<b>768.273</b>
A.	Capital	XVIII	163.752	143.568
	Capital souscrit		171.034	148.427
	Frais d'augmentation du capital		-7.282	-4.859
B.	Primes d'émission		492.330	304.426
C.	Réserves		246.038	177.582
D.	Résultat net de l'exercice		130.232	142.698
<b>PASSIFS</b>			<b>1.150.256</b>	<b>1.139.008</b>
<b>I. Passifs non courants</b>			<b>931.075</b>	<b>980.884</b>
A.	Provisions	XIX	1.045	1.046
	Autres		1.045	1.046
B.	Dettes financières non courantes	XX, XXI	866.463	916.010
	Établissements de crédit		532.350	639.615
	Location-financement		8.164	10.355
	Autres		325.949	266.040
C.	Autres passifs financiers non courants	XIV	63.568	61.321
	Instruments de couverture autorisés		63.568	61.321
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	2.507
<b>II. Passifs courants</b>			<b>219.180</b>	<b>158.125</b>
B.	Dettes financières courantes	XX, XXI	179.473	126.313
	Établissements de crédit		177.503	123.828
	Location-financement		1.970	2.485
C.	Autres dettes financières courantes		0	0
	Instruments de couverture autorisés	XIV	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes		24.056	17.456
	Exit tax		1.775	2.967
	Autres		22.281	14.489
	Fournisseurs		17.778	11.739
	Impôts, rémunérations et charges sociales		4.503	2.750
E.	Autres passifs courants	XXII	1.736	579
	Autres		1.736	579
F.	Comptes de régularisation	XIV	13.916	13.754
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>2.182.608</b>	<b>1.907.281</b>

## Aperçu du flux de trésorerie

(en euros x 1.000)	Annexe	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN D'OUVERTURE</b>		<b>551</b>	<b>234</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE</b>		<b>118.770</b>	<b>123.504</b>
<b>1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation</b>		<b>119.685</b>	<b>123.637</b>
Bénéfice/perte résultant des activités de l'entreprise		161.867	170.512
Bénéfice de l'exercice		130.232	142.698
Charges d'intérêt	X	30.532	27.598
Intérêts perçus	X	-796	-953
Impôt sur les bénéfices	XI	1.899	1.169
Adaptations pour les postes en nature		-34.734	-51.500
Amortissements		3.755	3.665
Réductions de valeur	XVI	904	-350
Charges d'intérêt à reporter		-1.245	-1.208
Intérêts intercalaires	X	682	1.338
Produits d'intérêt à reporter		955	612
Augmentation (+)/diminution (-) des provisions	XIX	-1	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	XII	-34.046	-47.690
Augmentation (+)/diminution (-) des impôts latents		-1.163	-695
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	XIV	-1.786	-7.838
Part dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures		-2.748	590
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	IX	-41	76
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	XXVI, XXVII	-7.448	4.625
Augmentation (+)/diminution (-) des actifs		-8.456	24.299
Augmentation (+)/diminution (-) des passifs		1.100	-19.651
Autres		-93	-23
<b>2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise</b>		<b>-915</b>	<b>-133</b>
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise		-158	341
Impôt sur les bénéfices payé/remboursé		-757	-474
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-226.685</b>	<b>-237.869</b>
<b>1. Acquisitions</b>		<b>-214.385</b>	<b>-242.779</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement		-183.795	-222.638
Paiements des acquisitions par le biais d'actions de sociétés immobilières	XII	-20.003	-14.193
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles		-10.587	-5.948
<b>2. Reports</b>		<b>6.024</b>	<b>5.266</b>
Recettes vente d'immeubles de placement		5.024	3.266
Recettes ventes d'actions de sociétés immobilières		1.000	2.000
<b>3. FINANCEMENT ACCORDÉ À DES JOINT VENTURES</b>		<b>-6.688</b>	<b>-356</b>
Financements aux joint ventures	XXIV	-6.688	-356
<b>4. Augmentation de capital accordée aux joint ventures</b>		<b>-11.636</b>	<b>0</b>
Augmentation de capital des joint ventures		-11.636	0
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>107.705</b>	<b>114.682</b>
<b>1. Contraction de crédits</b>	XX, XXI	<b>274.087</b>	<b>238.353</b>
<b>2. Remboursement d'emprunts</b>	XX, XXI	<b>-270.473</b>	<b>-59.845</b>
<b>3. Intérêts payés</b>		<b>-29.969</b>	<b>-27.728</b>
<b>4. Dividendes versés<sup>1</sup></b>		<b>-41.401</b>	<b>-36.098</b>
<b>5. Augmentation de capital</b>		<b>175.461</b>	<b>0</b>
<b>AUGMENTATION OU DIMINUTION NETTE DES FONDS ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>-211</b>	<b>317</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN DE CLÔTURE</b>		<b>340</b>	<b>551</b>

1 Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie : Il a en effet été proposé en 2015 et 2016 un dividende optionnel, où 55 % et 61 %, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

## Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2016

en euros x (1.000)	01 JAN. 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	
<b>A. Capital souscrit</b>	<b>143.568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Capital souscrit	148.428				
Frais d'augmentation du capital	-4.860				
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>304.426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>C. Réserves</b>	<b>177.581</b>	<b>142.698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
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	
<b>C. Résultat net de l'exercice</b>	<b>142.698</b>	<b>-142.698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>768.273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



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

## Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2015

en euros x (1.000)	01 JAN. 15	AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2014		
		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
<b>A. Capital souscrit</b>	<b>135.329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Capital souscrit	139.857			
Frais d'augmentation du capital	-4.529			
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>239.399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>174.016</b>	<b>64.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Réserve légale (+)	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 (+/-)	147.652		30.869	
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-42.700		-10.503	
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 (+/-)	-49.630			20.838
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	17.462			
Résultat reporté des exercices antérieurs	101.800	64.750	-20.366	19.375
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>64.750</b>	<b>-64.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>613.494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

COMPOSANTS DU RÉSULTAT GLOBAL		AUTRES			31 DÉC. 15
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	5.338	2.902	0	143.568
		5.468	3.102		148.427
		-130	-200		-4.859
0		42.485	22.542	0	304.426
0	448	0	-61.610	-22	177.582
					0
					178.521
					-53.203
					-69.005
					-184
					249
					-634
	448				17.910
			-61.610	-22	103.927
142.698	0	0	0	0	142.698
142.698	448	0	-61.610	-22	768.273

## 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 Wolveterm (Belgique). Son numéro de téléphone est le +32 (0)52.338.400.

Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2016 comprennent la société et ses filiales. Les comptes annuels ont été établis par le Conseil d'Administration du 20 mars 2017 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 2016.

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers euros, arrondis au millier le plus

proche. Les exercices 2016 et 2015 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2014, nous renvoyons aux rapports annuels de 2015 et 2014.

Les méthodes comptables sont appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

#### Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Les normes, modifications et interprétations n'influent pas sur les comptes annuels consolidés de 2016.

- Modifications de IFRS (2010-2012) (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> février 2015)
- Modifications de IFRS (2012-2014) (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 *Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IFRS 11 – *Partenariats – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IAS 1 *Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IAS 16 et à IAS 38 *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

- Amendement à IAS 16 et à IAS 41 *Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IAS 19 *Avantages du personnel – Contributions des membres du personnel* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> février 2015)
- Amendement à IAS 27 *États financiers individuels – Mise en équivalence* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

### 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 2016, mais peuvent néanmoins être appliquées par anticipation. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité. Dans la mesure où ces normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour Warehouses De Pauw, il est indiqué ci-dessous l'influence que peut avoir leur application sur les états financiers consolidés de 2017 et des années ultérieures. Les normes n'auront qu'un impact nul ou limité sur les comptes annuels consolidés, excepté la norme IFRS 16. WDP étudie l'impact de cette norme.

- IFRS 9 *Instruments financiers et amendements successifs* (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2018). Une première analyse montre que l'impact potentiel de cette nouvelle norme sur les comptes annuels consolidés de WDP sera limité.
- IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2018). Étant donné que les revenus de WDP proviennent essentiellement de la location et des recettes de l'énergie solaire, cette nouvelle norme aura un impact limité sur la reconnaissance des sources de revenus de WDP.
- IFRS 16 *Contrats de bail* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2019, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- Améliorations apportées aux IFRS (2014-2016) (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ou 2018, mais pas encore adoptées au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IFRS 2 *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais pas encore adopté 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)

- Amendement à IAS 7 *État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IAS 12 *Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IAS 40 *Cession d'immeubles de placement* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- IFRIC 22 *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)

- 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 détenus directement ou indirectement par le groupe.

### 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 ;

##### 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).

Suite à l'entrée en vigueur d'IFRS 11 *Partenariats*, les résultats et l'incidence sur le bilan des joint ventures WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, et I Love Hungaria, dans laquelle WDP détient 50 %, sont traités selon la

méthode de la mise en équivalence. Les statistiques liées au rapportage concernant le portefeuille présentent encore la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO et d'I Love Hungaria.

### 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 fonds de commerce

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 %. Cela suivant 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 pré-louée (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 débiter 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 193).

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 %.

### Panneaux solaires

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'attribu-

tion 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

A 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 spéci-

fiques et des instruments de capitaux propres sont décrites ci-dessous.

#### **- Prêts bancaires**

Les prêts bancaires et les dépassements de crédits 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 acti-

tivité. 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 bénéfiques. 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 188).
- 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 2016, 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 205).
- 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 219).

### 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 210).

### 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 216).

### **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 concernant la durée de la concession relative au site à Anvers, Vrieskaai 59. Elle est sur le point de conclure une transaction avec la société du port Havenbedrijf Antwerpen et le futur concessionnaire Wijngaardnatie pour résoudre à l'amiable ce litige. En cas d'accord, la société ne perdrait pas de loyers et ne devrait pas verser à son locataire un dédommagement pour résiliation anticipée, mais, comme les conditions générales de la concession le prévoient, les bâtiments existants sur le terrain en concession seraient démolis à des dates convenues entre les parties.

## V. Informations segmentées – Résultat sectoriel

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16					
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie <sup>3</sup>
I. Revenus locatifs <sup>1</sup>	61.265	67.486	5.010	0	<b>133.761</b>	2.215
III. Charges relatives à la location	-803	-1.311	62	0	<b>-2.051</b>	0
<b>RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION</b>	<b>60.462</b>	<b>66.175</b>	<b>5.072</b>	<b>0</b>	<b>131.710</b>	<b>2.215</b>
IV. Récupération des charges immobilières	0	0	0	0	<b>0</b>	0
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.880	814	925	0	<b>7.620</b>	100
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	-157	0	<b>-157</b>	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.500	-2.361	-1.018	0	<b>-9.878</b>	-211
VIII. Autres revenus et dépenses liés à la location <sup>2</sup>	9.469	764	135	0	<b>10.367</b>	1.429
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>69.312</b>	<b>65.392</b>	<b>4.957</b>	<b>0</b>	<b>139.661</b>	<b>3.532</b>
IX. Frais techniques	-1.825	-832	-100	0	<b>-2.757</b>	-323
X. Frais commerciaux	-209	-192	-64	0	<b>-466</b>	-40
XII. Frais de gestion immobilière	-998	170	7	0	<b>-821</b>	-20
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-3.033</b>	<b>-854</b>	<b>-157</b>	<b>0</b>	<b>-4.044</b>	<b>-383</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>66.279</b>	<b>64.538</b>	<b>4.800</b>	<b>0</b>	<b>135.617</b>	<b>3.149</b>
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	-5.376	<b>-5.376</b>	-683
XV. Autres produits/charges opérationnels (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-2.918	-148	0	0	<b>-3.066</b>	-441
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)</b>	<b>63.361</b>	<b>64.390</b>	<b>4.800</b>	<b>-5.376</b>	<b>127.176</b>	<b>2.025</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	0	0	0	<b>-41</b>	152
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.664	19.479	2.903	0	<b>34.046</b>	-1.997
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>74.984</b>	<b>83.869</b>	<b>7.703</b>	<b>-5.376</b>	<b>161.180</b>	<b>180</b>

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 quatre 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

31 DEC. 15						
Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie <sup>3</sup>	
57.664	55.835	8.785	0	122.285	710	
-1.085	-137	-128	0	-1.349	0	
<b>56.579</b>	<b>55.699</b>	<b>8.658</b>	<b>0</b>	<b>120.935</b>	<b>710</b>	
0	0	770	0	770	0	
6.166	225	931		7.322	94	
0	0	-1.318	0	-1.318	0	
-6.827	-1.564	-998	0	-9.390	-150	
10.439	248	80	0	10.767	1.296	
<b>66.356</b>	<b>54.607</b>	<b>8.122</b>	<b>0</b>	<b>129.086</b>	<b>1.950</b>	
-1.756	-896	-137	0	-2.789	-211	
-435	-64	-121	0	-621	-45	
-863	334	19	0	-511	-8	
<b>-3.054</b>	<b>-626</b>	<b>-240</b>	<b>0</b>	<b>-3.921</b>	<b>-264</b>	
<b>63.302</b>	<b>53.981</b>	<b>7.882</b>	<b>0</b>	<b>125.165</b>	<b>1.686</b>	
0	0	0	-6.213	-6.213	N/R	
-2.987	-23	0	0	-3.010	-425	
<b>60.315</b>	<b>53.958</b>	<b>7.882</b>	<b>-6.213</b>	<b>115.942</b>	<b>1.261</b>	
-76	0	0	0	-76	0	
20.593	31.333	-4.236	0	47.690	-176	
<b>80.832</b>	<b>85.291</b>	<b>3.646</b>	<b>-6.213</b>	<b>163.556</b>	<b>1.085</b>	

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.

- 1 Dans le portefeuille WDP, le risque maximum lié aux locataires s'élevé 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 124.
- 2 Les produits de l'énergie solaire s'élevaient à 9,655 millions d'euros en 2016 et à 9,458 millions d'euros en 2015. Les produits ont été réalisés en Belgique (7,933 millions d'euros en 2016 et 8,137 millions d'euros en 2015), aux Pays-Bas (0,446 million d'euros en 2016 et 0,064 million d'euros en 2015) et en Roumanie (1,277 million d'euros en 2016 et 1,258 million d'euros en 2015). Ils sont comptabilisés sous la rubrique VIII. *Autres recettes et dépenses relatives à la location.*
- 3 La joint-venture WDP Development RO a été traitée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 *Partenariats*. Le tableau indique le résultat opérationnel (avant les frais généraux et selon la participation de 51% détenue par WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation de 51% dans le résultat de cette entité, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence IFRS.

## VI. Informations segmentées – Actifs des segments<sup>1</sup>

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16				
	Belgique	Pays-Bas	France	Total	Roumanie
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>938.356</b>	<b>1.010.231</b>	<b>88.136</b>	<b>2.036.723</b>	<b>70.151</b>
Bâtiments existants	893.026	969.635	87.607	1.950.268	43.225
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
Réserves foncières	14.468	19.376	528	34.372	18.522
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1.367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.367</b>	<b>465</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>68.975</b>	<b>17.243</b>	<b>0</b>	<b>86.218</b>	<b>8.763</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	676	187	0	863	254
Autres : panneaux solaires	68.299	17.056	0	85.355	8.509

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 15				
	Belgique	Pays-Bas	France	Total	Roumanie
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>844.999</b>	<b>875.101</b>	<b>76.788</b>	<b>1.796.888</b>	<b>45.809</b>
Bâtiments existants	802.646	862.882	73.762	1.739.291	21.688
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	26.949	443	0	27.392	5.620
Réserves foncières	15.404	11.776	3.026	30.206	18.501
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>823</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>70.751</b>	<b>3.957</b>	<b>0</b>	<b>74.708</b>	<b>12.423</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	801	95	0	896	229
Autres : panneaux solaires	69.950	3.862	0	73.812	12.194

1 Y compris les développements de projets conformes à la norme IAS 40.

## VII. Données concernant les filiales

	Partie du capital	
	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Entreprises intégralement reprises dans la consolidation</b>		
<b>Dénomination et adresse complète du siège</b>		
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 N.V. – Hoge Mosten 2 – 4822 NH Breda – Pays-Bas <sup>1</sup>	100 %	100 %
Eurologistik 1 Freehold BVBA – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – Belgique <sup>2</sup>	100 %	100 %
Transeuropean Leuven NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – Belgique <sup>3</sup>	100 %	100 %
Charles V Property NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – Belgique <sup>4</sup>	100 %	100 %
SUNCOP I NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – Belgique <sup>5,8</sup>	100 %	100 %
SUNCOP 2 BVBA – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – Belgique <sup>5,8</sup>	100 %	100 %
MLB NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – Belgique <sup>6,8</sup>	100 %	100 %
The Bridge Logistics III NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – Belgique <sup>7,8</sup>	100 %	100 %
Colfridis Real Estate BVBA – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – Belgique <sup>8</sup>	100 %	100 %
<b>Joint ventures</b>		
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 – Mechelsesteenweg 61, Bus 401 – 2018 Anvers – Belgique <sup>9</sup>	50 %	50 %

- 1 WDP Development NL N.V. a été créée en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland N.V.
- 2 Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions d'Eurologistik 1 Freehold, qui détiennent les droits sur un site logistique existant à Vilvorde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.
- 3 Fin avril 2014, WDP a acquis 100 % des actions de la société Transeuropean Leuven NV. Cette société est propriétaire d'un multi-unit à Zaventem. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2015, WDP a fusionné avec sa filiale Transeuropean Leuven NV, détenue à 100 %.
- 4 Fin avril 2014, WDP a acquis 100 % des actions de la société Charles V Property NV, propriétaire d'un bâtiment logistique à Ternat. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2015, WDP a fusionné avec sa filiale Charles V Property NV, détenue à 100 %.
- 5 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 %.
- 6 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 %.
- 7 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 %.
- 8 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 I NV et SUNCOP 2 BVBA, respectivement, pour un montant total de 5,3 millions d'euros.
- 9 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 Louvain.

WDP Development RO est une joint venture matérielle au sein du groupe, consolidée selon la méthode des mises en équivalence. La norme IFRS 12 exige que les informations relatives aux joint ventures à 100 % figurent dans les annexes. Conformément au rapportage interne du groupe WDP, ces informations sont toujours données dans une proportion de 51 %. 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 WDP Development RO, ni de dividendes versés par WDP Development RO, ni aucune limite aux transferts de liquidités vers d'autres sociétés du groupe.

I Love Hungaria NV est également consolidée selon la méthode de mise en équivalence. Au vu de l'impact immatériel de cette joint venture au sein du groupe, cette dernière n'est pas reprise séparément.

## VIII. Aperçu des revenus futurs

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire) dont l'échéance est		
à un an au plus	142.935	341.082
à plus d'un an et à moins de 5 ans	377.544	36.341
à plus de cinq ans	565.899	484.190
<b>TOTAL</b>	<b>1.086.377</b>	<b>949.454</b>

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 appliquée des loyers pour les exercices 2015 et 2016 représente respectivement 0,4 % et 0,6 % en moyenne.

Les revenus locatifs ont augmenté de 14,4 % 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 45*).

### 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. 16	31 DÉC. 15
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	5.024	3.266
Valeur comptable des immeubles vendus	-5.065	-3.342
<b>RÉSULTAT SUR LA VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>-41</b>	<b>-76</b>

La moins-value réalisée en 2016 est liée à la vente de deux parcelles de terrain à Nivelles et de trois parcelles de terrain à Wieze.

## X. Résultat financier

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>REVENUS FINANCIERS</b>	<b>796</b>	<b>953</b>
Intérêts perçus	599	548
Autres revenus financiers	198	405
<b>CHARGES D'INTÉRÊT NETTES</b>	<b>-30.532</b>	<b>-27.598</b>
Intérêts nominaux sur emprunts	-17.025	-15.584
Intérêts intercalaires activés	682	1.338
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-13.688	-13.235
Autres charges d'intérêt	-502	-117
<b>AUTRES CHARGES D'INTÉRÊT</b>	<b>-548</b>	<b>-502</b>
Frais bancaires et autres commissions	-32	-57
Autres charges financières	-516	-445
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>1.787</b>	<b>7.839</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-28.497</b>	<b>-19.308</b>

Les commentaires du Résultat financier se trouvent au point 6.2. *Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2016* à la page 41.

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 4. 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. 16	31 DÉC. 15
Impôts des sociétés et exit tax	-1.244	-128
Précompte mobilier sur les dividendes devant être versés par les filiales	-655	-1.041
<b>TOTAL IMPÔTS</b>	<b>-1.899</b>	<b>-1.169</b>

## XII. Immeubles de placement<sup>1</sup>

### Mouvements durant l'exercice

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16				
	Belgique	Pays-Bas	France	Total	Roumanie
Niveau selon IFRS	3	3	3		3
<b>JUSTE VALEUR AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>844.999</b>	<b>875.101</b>	<b>76.788</b>	<b>1.796.888</b>	<b>45.809</b>
Investissements	48.539	39.009	8.445	95.992	20.619
Nouvelles acquisitions	16.761	76.641	0	93.402	6.572
Acquisition d'immeubles de placement par le biais de transactions d'actions <sup>2</sup>	22.065	0	0	22.065	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-3.546	0	0	-3.546	-465
Aliénations	-2.125	0	0	-2.125	-388
Variation de la juste valeur	11.663	19.480	2.903	34.046	-1.997
Variation latente sur les immeubles existants (+/-)	11.674	19.520	2.903	34.096	-1.992
Variation latente sur les immobilisations en cours (+/-)	-10	-40	0	-50	-5
<b>JUSTE VALEUR AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>938.356</b>	<b>1.010.231</b>	<b>88.136</b>	<b>2.036.722</b>	<b>70.151</b>
Valeur d'acquisition	823.144	976.201	85.465	1.884.810	78.059
Valeur assurée	733.342	731.067	67.023	1.531.432	73.041
Revenus locatifs en 2016	61.180	67.486	5.040	133.705	2.215

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 15				
	Belgique	Pays-Bas	France	Total	Roumanie
Niveau selon IFRS	3	3	3		3
<b>JUSTE VALEUR AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>734.405</b>	<b>646.708</b>	<b>80.701</b>	<b>1.461.814</b>	<b>28.917</b>
Investissements	19.510	44.476	323	64.309	13.444
Nouvelles acquisitions	14.826	152.585	0	167.410	3.624
Acquisition d'immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	58.484	0	0	58.484	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-481	0	0	-481	0
Aliénations	-2.338	0	0	-2.338	0
Variation de la juste valeur	20.593	31.333	-4.236	47.690	-176
Variation latente sur les immeubles existants (+/-)	20.710	31.214	-4.236	47.687	-180
Variation latente sur les immobilisations en cours (+/-)	-117	119	0	2	4
<b>JUSTE VALEUR AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>844.999</b>	<b>875.101</b>	<b>76.788</b>	<b>1.796.888</b>	<b>45.809</b>
Valeur d'acquisition	741.451	860.589	77.020	1.679.060	51.719
Valeur assurée	677.418	632.523	67.221	1.377.161	40.984
Revenus locatifs en 2015	57.664	55.835	5.035	118.535	710

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 49).

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 2016, 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 2016, WDP a réalisé un volume des investissements nets d'environ 250 millions d'euros (panneaux solaires compris), dans le Benelux, son principal marché, et la Roumanie. Pour une description détaillée des acquisitions individuelles et des projets (prélués à 100 %) réalisés ou en cours de réalisation, voir 6.3. *Rapport de gestion – Transactions et réalisations* à la page 49.

Le tableau ci-dessous donne une comparaison entre le revenu locatif annuel pour ces bâtiments et les loyers effectivement perçus en 2016 (l'année de l'acquisition de ces bâtiments) depuis leur acquisition. Par ailleurs, dans le courant de 2016, la décision a été prise de vendre deux terrains à Nivelles, trois terrains à Wieze et une parcelle du terrain à Paulesti en Roumanie. Ces sites n'ont généré aucun loyer en 2016.

(en euros x 1.000)	Revenus locatifs annuels	Revenus locatifs effectifs
Oud Beijerland, A. Flemingstraat 2	722	22
Alphen aan den Rijn, Antonie Van Leeuwenhoekweg	1.028	169
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	421	309
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	281	206
Barendrecht, Dierensteinweg 30/D	108	79
Schiphol, Folkstoneweg 65	450	337
Duiven, Typograaf 2	540	449
Amsterdam, Maroastraat 81	831	715
Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	830	823
Puurs, Schoonmansveld 1	540	57
Londerzeel, Weversstraat 15	680	170
Londerzeel, Weversstraat 17	328	82
Londerzeel, Weversstraat 21	249	62
Londerzeel, Weversstraat 27-29	787	198
<b>Total</b>	<b>7.795</b>	<b>3.679</b>

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 2016 à 7,5 %, soit un pourcentage stable par rapport à 7,6 % à la fin de 2015.

### 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 : 3,3 % 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. 16 (en euros x 1.000)	Méthode d'évaluation	Intrants 31 DÉC. 16	Fourchette (min./max.) (moyenne pondérée) 31 DÉC. 16
3	Belgique	938.356	Discounted Cash Flow	* VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	8-92 euros/m <sup>2</sup> (41 euros/m <sup>2</sup> )
				* Taux d'escompte	5,4%-7,4% (6,1%)
				* Rendement exigé	6,8%-8,5% (7,3%)
			Capitalisation revenus	* Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	6 mois-19,9 ans (4,4 ans)
				* Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	9 mois-30 ans (7,5 ans)
				* Taux d'occupation	38 %-100 % (95,3 %)
3	Pays-Bas	1.010.231	Discounted Cash Flow	* VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	25-120 euros/m <sup>2</sup> (45 euros/m <sup>2</sup> )
				* Taux d'escompte	5,5 %-9,0 % (6,4 %)
				* Rendement exigé	5,5 %-9,3 % (6,5 %)
			Capitalisation revenus	* Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	6 mois-18,5 ans (7,0 ans)
				* Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	6 mois-18,5 ans (7,4 ans)
				* Taux d'occupation	52%-100% (98,0%)
3	France	88.136	Capitalisation revenus	* Inflation	2,0%-2,0% (2,0%)
				* VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	30-55 euros/m <sup>2</sup> (39 euros/m <sup>2</sup> )
				* Rendement exigé	7,3%-8% (7,8%)
				* Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1 an-3,4 ans (2,1 ans)
				* Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1 an-9,4 ans (5,2 ans)
				* Taux d'occupation	81%-100% (94,8%)
3	Roumanie	70.151	Capitalisation revenus	* VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	33-48 euros/m <sup>2</sup> (44 euros/m <sup>2</sup> )
				* Rendement exigé	8,5%-9,4% (8,9%)
				* Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	6 ans-11,5 ans (9,3 ans)
			Rendement exigé	* Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	6 ans-14,8 ans (11,8 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/m <sup>2</sup> )	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 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 20 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 65 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. Ces derniers choisissent chaque année les experts indépendants qui seront chargés des parties respectives du portefeuille immobilier. Généralement, des contrats sont conclus pour une période renouvelable de trois ans avec exigence de double rotation comme visé dans la Loi du 12 mai 2014 dans le cadre des SIR (voir 11.6. Document permanent – Expert immobilier à la page 265). 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.

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.

Expert immobilier	Localisation	Juste valeur (en euros x 1.000)	Partie du portefeuille (en %)
Stadim	Belgique <sup>1</sup>	552.985	26 %
Cushman & Wakefield	Belgique, Roumanie	456.779	22 %
DTZ Zadelhoff	Pays-Bas	1.010.231	48 %
BNP Paribas Real Estate	France	88.136	4 %
<b>TOTAL</b>		<b>2.108.130</b>	<b>100 %</b>

<sup>1</sup> Y compris la part proportionnelle d'I Love Hungaria dans le portefeuille.

Les experts immobiliers indépendants ont intégralement accès à toutes les données quantitatives et qualitatives liées au portefeuille immobilier.

## XIII. Autres immobilisations corporelles

### Mouvements durant l'exercice

(en euros x 1.000)

	31 DÉC. 16				31 DÉC. 15			
	Pan-neaux solaires	Autres <sup>1</sup>	Total	Rou-manie	Pan-neaux solaires	Autres <sup>1</sup>	Total	Rou-manie
Niveau selon IFRS	3	N/R		3	3	N/R		3
<b>AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>73.812</b>	<b>896</b>	<b>74.708</b>	<b>12.435</b>	<b>63.052</b>	<b>647</b>	<b>63.699</b>	<b>12.289</b>
Investissements	12.432	281	11.713	55	5.342	554	5.896	363
Nouvelles acquisitions	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0	8.188	0	8.188	0
Aliénations	0	0	0	0	0	-4	-4	0
Variation de la juste valeur	111	-314	-203	-3.727	-2.770	-301	-3.071	-217
Plus-values	3.177	0	3.177	-3.299	240	0	240	208
Amortissements et réduction de valeur	-3.066	-314	-3.380	-428	-3.010	-301	-3.311	-425
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>85.355</b>	<b>863</b>	<b>86.218</b>	<b>8.763</b>	<b>73.812</b>	<b>896</b>	<b>74.708</b>	<b>12.435</b>
Valeur d'acquisition	67.388	3.119	70.507	10.787	55.955	2.839	58.794	10.732

1 Par *Autres*, on entend : *Installations, machines et équipement, mobilier et matériel roulant et Autres immobilisations corporelles.*

## Méthodologie d'évaluation – panneaux solaires

	Méthodologie d'évaluation		
Classification selon la répartition géographique	Belgique	Pays-Bas	Roumanie
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur 31 DÉC. 16 (en euros x 1.000)</b>	<b>68.299</b>	<b>17.056</b>	<b>8.509</b>
<b>Revenus 2016<sup>1</sup> (en euros x 1.000)</b>	<b>7.933</b>	<b>446</b>	<b>1.277</b>
dont certificats verts	7.380	261	1.028
dont électricité verte (diminuée des coûts y afférents)	553	184	249

MÉTHODE D'ÉVALUATION	DISCOUNTED CASH FLOW	DISCOUNTED CASH FLOW	DISCOUNTED CASH FLOW
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 2016.	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 13 sites au 31 décembre 2016.	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 2016.
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 (Rijkstendienst 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 6 CV par MWh d'énergie verte produite (dont 2 avec report conformément à la réglementation). 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. Pour ce qui est des parcs terrestres, WDP a conclu un contrat de fourniture de 10 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 <a href="http://www.appendex.com">www.appendex.com</a> ) (BE power) CAL t + 1, 2, 3. À la fin de 2016, la valorisation a été faite sur la base des CAL 16, 17 et 18 publiés au 31 décembre 2016.	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 <a href="http://www.appendex.com">www.appendex.com</a> ) (NL-power) CAL t + 1, 2, 3. À la fin de 2016, la valorisation a été faite sur la base des CAL 16, 17 et 18 publiés au 31 décembre 2016.	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 de 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 pb des revenus locatifs entraîne une baisse (hausse) de la juste valeur des panneaux d'environ 3 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

### Instruments financiers au prix coûtant amorti

Juste valeur des instruments financiers repris au bilan au prix coûtant amorti :

(en euros x 1.000)	RUBRIQUE BILAN IFRS	31 DÉC. 16				
		Niveau selon IFRS	Prix coûtant amorti des instruments de couverture	Prix coûtant amorti des prêts, des créances et des obligations financières	Prix coûtant amorti	Juste valeur
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	I. E.	2				
- Interest Rate Swap			4.189		<b>4.189</b>	<b>4.189</b>
Prêts et créances – Autres	I. E.	2		20.617	<b>20.617</b>	<b>20.617</b>
Créances à long terme						
- Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		3.796	<b>3.796</b>	<b>3.796</b>
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		10.662	<b>10.662</b>	<b>10.662</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		340	<b>340</b>	<b>340</b>
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés				131	<b>131</b>	<b>131</b>
<b>TOTAL</b>			<b>4.189</b>	<b>35.546</b>	<b>39.735</b>	<b>39.735</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>						
Passifs financiers non courants						
- Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		201.082	<b>201.082</b>	<b>203.923</b>
- Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	1		124.867	<b>124.867</b>	<b>132.713</b>
- Dette bancaire	I. B.	2		532.350	<b>532.350</b>	<b>532.350</b>
- Dette de leasing	I. B.	2		8.164	<b>8.164</b>	<b>8.164</b>
Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	I.C.					
- Interest Rate Swaps			62.185		<b>62.185</b>	<b>62.185</b>
- Interest Rate Swaps (forward start)			1.383		<b>1.383</b>	<b>1.383</b>
Passifs financiers courants						
- Billets de trésorerie	II. B.	2		138.000	<b>138.000</b>	<b>138.000</b>
- Dette bancaire	II. B.	2		39.503	<b>39.503</b>	<b>39.503</b>
- Dette de leasing	I. B. et II. B.	2		1.970	<b>1.970</b>	<b>1.970</b>
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		24.056	<b>24.056</b>	<b>24.056</b>
Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	II.C.	2				
- Interest Rate Swaps			0		0	0
- Interest Rate Swaps (forward start)			0		0	0
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			613	6.641	<b>7.254</b>	<b>7.254</b>
<b>TOTAL</b>			<b>64.181</b>	<b>1.076.633</b>	<b>1.140.814</b>	<b>1.151.501</b>

		31 DÉC. 15				
(en euros x 1.000)	RUBRIQUE BILAN IFRS	Niveau selon IFRS	Prix coûtant amorti des instruments de couverture	Prix coûtant amorti des prêts, des créances et des obligations financières	Prix coûtant amorti	Juste valeur
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés	I. E.	2				
- Interest Rate Swap			155		<b>155</b>	<b>155</b>
Prêts et créances – Autres	I. E.	2		13.929	<b>13.929</b>	<b>13.929</b>
Créances à long terme						
- Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		4.088	<b>4.088</b>	<b>4.088</b>
Créances à court terme						
- Créances commerciales	II. D.	2		5.792	<b>5.792</b>	<b>5.792</b>
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		551	<b>551</b>	<b>551</b>
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés				176	<b>176</b>	<b>176</b>
<b>TOTAL</b>			<b>155</b>	<b>24.536</b>	<b>24.691</b>	<b>24.691</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>						
Passifs financiers non courants						
- Emprunt obligataire	I. B.	2		141.205	<b>141.205</b>	<b>144.472</b>
- Emprunt obligataire	I. B.	1		124.835	<b>124.835</b>	<b>131.550</b>
- Dette bancaire	I. B.	2		639.615	<b>639.615</b>	<b>639.615</b>
- Dette de leasing	I. B.	2		10.355	<b>10.355</b>	<b>10.355</b>
Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	I. C.					
- Interest Rate Swaps			59.115		<b>59.115</b>	<b>59.115</b>
- Interest Rate Swaps (forward start)			2.205		<b>2.205</b>	<b>2.205</b>
Passifs financiers courants						
- Billets de trésorerie	II. B.	2		114.200	<b>114.200</b>	<b>114.200</b>
- Dette bancaire	II. B.	2		123.828	<b>123.828</b>	<b>123.828</b>
- Dette de leasing	I. B. et II. B.	2		2.485	<b>2.485</b>	<b>2.485</b>
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		17.456	<b>17.456</b>	<b>17.456</b>
Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	II. C.	2				
- Interest Rate Swaps			0		<b>0</b>	<b>0</b>
- Interest Rate Swaps (forward start)			0		<b>0</b>	<b>0</b>
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			540	5.514	<b>6.054</b>	<b>5.514</b>
<b>TOTAL</b>			<b>61.860</b>	<b>1.179.493</b>	<b>1.241.353</b>	<b>1.251.335</b>

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. 16
Entre un et deux ans	121.162
Entre deux et cinq ans	420.617
Plus de cinq ans	397.828
<b>TOTAL</b>	<b>939.608</b>

### 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 2016, 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. 16			
	Niveau selon IFRS	Montant notionnel (en euros x 1.000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
<b>CLASSIFICATION SELON IFRS</b>				
Interest Rate Swap	2	728.820	1,47	7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	25.000	0,96	6,0
<b>TOTAL</b>		<b>753.820</b>	<b>1,46</b>	<b>7,3</b>

	31 DÉC. 15			
	Niveau selon IFRS	Montant notionnel (en euros x 1.000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
<b>CLASSIFICATION SELON IFRS</b>				
Interest Rate Swap	2	510.776	2,24	7,0
Interest Rate Swap (forward start)	2	95.000	0,85	6,9
<b>TOTAL</b>		<b>605.776</b>	<b>2,12</b>	<b>7,0</b>

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. 16	31 DÉC. 15
<b>JUSTE VALEUR À LA DATE DU BILAN</b>	<b>-59.379</b>	<b>-61.166</b>
Immobilisations financières	4.189	155
Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat	4.189	155
Autres passifs financiers non courants	63.568	61.321
Instruments de couverture autorisés	63.568	61.321
Passifs financiers courants	0	0
Autres dettes financières courantes	0	0
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>1.787</b>	<b>7.839</b>
Revenus	18.010	20.276
Charges	-16.223	-12.438



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 D'INTÉRÊT	
Modification du taux	Impact de la modification en juste valeur des IRS au 31 DÉC. 16 (en euros x 1.000.000)
-0,50 %	-28,3
-0,25 %	-14,0
0,00 %	0,0
+0,25 %	13,7
+0,50 %	27,1

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 82.

### Obligation de liquidité aux échéances liées aux produits dérivés

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16
Entre un et deux ans	22.351
Entre deux et cinq ans	27.487
Plus de cinq ans	10.773
<b>TOTAL</b>	<b>60.611</b>

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 4. 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 64. De même, pour l'analyse de la sensibilité, renvoi est fait au chapitre 6.6. *Rapport de gestion – Perspectives* à la page 82 ainsi qu'à l'annexe XX. *État des dettes* à la page 229.

## XV. Actifs détenus en vue de la vente

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Belgique</b>		
Actifs détenus en vue de la vente à la fin de 2015	0	823
Actifs détenus en vue de la vente à la fin de 2016	1.367	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.367</b>	<b>823</b>

Pour l'heure, un montant de 1,4 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Il s'agit d'un bâtiment à Estaimpuis, rue du Pont Bleu 21 dont l'acte sera passé début 2017.

## XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux

### CRÉANCES COMMERCIALES

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Clients	11.455	7.013
Moins-values comptabilisées sur débiteurs douteux	-3.407	-2.503
Factures à établir / notes de crédit à recevoir	2.613	1.282
<b>CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>10.662</b>	<b>5.792</b>

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. 16	31 DÉC. 15
Non échues et échues < 30 jours	6.032	3.291
<i>dont qualifiées de créances douteuses</i>	-9	-89
Échues 30-60 jours	1.371	531
<i>dont qualifiées de créances douteuses</i>	-1	-86
Échues 60-90 jours	0	0
<i>dont qualifiées de créances douteuses</i>	0	0
Échues > 90 jours	4.053	3.191
<i>dont qualifiées de créances douteuses</i>	-3.397	-2.328
<b>TOTAL CLIENTS</b>	<b>11.455</b>	<b>7.013</b>
<i>dont qualifiées de créances douteuses</i>	<b>-3.407</b>	<b>-2.503</b>

## DÉBITEURS DOUTEUX – TABLEAU DE MUTATION

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>-2.503</b>	<b>-1.690</b>
Ajouts	-1.273	-708
Retraits	370	358
Autres	0	-464
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>-3.407</b>	<b>-2.503</b>

Par rapport à l'exercice précédent, la provision pour débiteurs douteux a augmenté de 2,5 millions d'euros à 3,4 millions d'euros.

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 126. 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. 16	31 DÉC. 15
Créances fiscales	0	1.441
Autres actifs courants	2.902	3.954
<b>TOTAL</b>	<b>2.902</b>	<b>5.395</b>

La diminution dans la rubrique *Créances fiscales* est due au fait qu'à la fin de 2015, le montant de la TVA à récupérer suite à l'acquisition du site de Tiel aux Pays-Bas était élevé.

## XVIII. Capital

		ÉVOLUTION DU CAPITAL SOUSCRIT 31 DÉC. 16 (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	
<b>1999</b>	<b>CAPITAL SOUSCRIT ET NOMBRE D' ACTIONS AU MOMENT DE L' ENTRÉE EN BOURSE (JUIN 1999)</b>	<b>49.425</b>	<b>6.640.000</b>
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
<b>TOTAL</b>		<b>171.034</b>	<b>21.326.043</b>

	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Nombre d'actions donnant droit à un dividende</b>	<b>18.507.260</b>	<b>17.438.644</b>
Augmentation de capital en raison de la transaction MLB		681.828
Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	449.223	386.788
Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	2.369.560	
<b>Nombre d'actions ouvrant droit à dividende en fin d'exercice</b>	<b>21.326.043</b>	<b>18.507.260</b>
Résultat net (IFRS) de l'exercice (en euros x 1.000)	130.232	142.698
Résultat net (IFRS) par action (en euros) <sup>1</sup>	6,86	7,85

<sup>1</sup> 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 euro

(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 5 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). Le solde disponible du capital autorisé se monte à 129.423.892,12 euros au 31 décembre 2016.

## XIX. Provisions

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>SOLDE DE DÉPART</b>	<b>1.046</b>	<b>1.046</b>
Montants utilisés	-1	0
Ajouts	0	0
<b>SOLDE FINAL</b>	<b>1.045</b>	<b>1.046</b>
Date du débit prévu des moyens économiques	< 5 ans	< 5 ans

Au cours de l'exercice 2016, 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 2016 représente encore 1,0 million d'euros.

Ces provisions ont été principalement affectées à l'assainissement éventuel des terrains sis à Anderlecht (Frans Van Kalkenstraat 9), Beerseel (Stationsstraat 230) et Grimbergen (Epegemsesteenweg 31).

## XX. État des dettes

(en euros x 1.000)	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Billets de trésorerie	<b>138.000</b>	114.200	138.000	114.200				
Avances à terme fixe	<b>38.906</b>	9.275	38.906	9.275				
Crédits à taux révisable	<b>597</b>	353	597	353				
Dettes de location-financement	<b>1.970</b>	2.485	1.970	2.485				
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>179.473</b>	<b>126.313</b>	<b>179.473</b>	<b>126.313</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
Crédits à taux révisable	<b>532.350</b>	639.615			299.472	426.079	232.878	213.536
Prêt obligataire	<b>325.949</b>	266.040			174.668	49.737	151.281	216.303
Dettes de location-financement	<b>8.164</b>	10.355			7.649	9.142	515	1.213
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>866.463</b>	<b>916.010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>481.789</b>	<b>484.958</b>	<b>384.674</b>	<b>431.052</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.045.936</b>	<b>1.042.323</b>	<b>179.473</b>	<b>126.313</b>	<b>481.789</b>	<b>484.958</b>	<b>384.674</b>	<b>431.052</b>

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 64.

Pour plus d'informations sur les engagements pris avec les banques, voir annexe XXV. *Droits et engagements hors le bilan* à la page 234. Pour un aperçu complet de la sensibilité, nous renvoyons au tableau concerné au chapitre 6.6. *Rapport de gestion – Perspectives* à la page 86.

## XXI. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16 (IFRS)	31 DÉC. 16 (proportionnel)	31 DÉC. 15 (IFRS)	31 DÉC. 15 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	1.150.256	1.208.983	1.139.008	1.190.184
À l'exclusion de :				
I. Passifs non courants – A. Provisions	1.045	1.046	1.046	1.052
I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	63.568	63.568	61.321	61.321
I. Passifs non courants – F. Impôts différés – Obligations	0	107	0	197
II. Passifs courants – C. Autres passifs financiers courants – Autres : Instruments de couverture	0	0	0	0
II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation	13.916	15.286	13.777	14.667
<b>TOTAL ENDETTEMENT</b>	<b>A 1.071.727</b>	<b>1.128.976</b>	<b>1.062.864</b>	<b>1.112.947</b>
Total de l'actif	2.182.608	2.241.303	1.907.281	1.958.425
À l'exclusion de :				
E. Immobilisations financières – Juste valeur des instruments de couverture autorisés	4.189	4.189	155	155
<b>TOTAL DES ACTIFS PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DU TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>B 2.178.420</b>	<b>2.237.115</b>	<b>1.907.126</b>	<b>1.958.269</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>A/B 49,2%</b>	<b>50,5%</b>	<b>55,7%</b>	<b>56,8%</b>

### 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 cohé-

rence 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 2016, le taux d'endettement consolidé (IFRS et proportionnel respectivement) de WDP a diminué fortement, passant de 55,7 % et 56,8 % au 31 décembre 2015 à 49,2 % et 50,5 % au 31 décembre 2016. Ces chiffres prennent en compte un volume total d'investissement d'en-



viron 250 millions d'euros, dont la quasi-totalité, soit un montant d'environ 240 millions d'euros, a été financée à l'aide de nouveaux capitaux propres par le biais des bénéfices mis en réserve, du dividende optionnel et de l'augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irrévocable. 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 49,2 % (50,5 %) au 31 décembre 2016, 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 500 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 d'environ 500 millions d'euros ou de 24 % par rapport au portefeuille immobilier de 2.110 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 2015-2016, 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. Prédiction de l'évolution du taux d'endettement en 2017

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 2017, de 49,2 % et 50,5 % au 31 décembre 2016 à 51 % et 52 % environ au 31 décembre 2017. Ces prévisions tiennent compte des éléments suivants :

- Exécution du programme d'investissement en cours et des désinvestissements prévus.
- Mise en réserve du bénéfice prenant en compte le bénéfice attendu pour 2017 d'environ 115 millions d'euros et la distribution de dividendes de l'exercice 2016.
- 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. 16	31 DÉC. 15
Cautions et garanties locatives obtenues	1.600	462
Autres	15	15
Dividendes restant à payer	121	103
<b>TOTAL</b>	<b>1.736</b>	<b>579</b>

## XXIII. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel

	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Dans les entreprises entièrement consolidées</b>		
<b>Effectif moyen du personnel (en ETP<sup>1</sup>)</b>	<b>36,0</b>	<b>32,6</b>
a) Ouvriers	5,4	5,9
b) Employés	30,6	26,7
Employés administratifs	23,3	20,1
Employés techniques	7,3	6,6
<b>Répartition géographique du personnel (en ETP<sup>1</sup>)</b>	<b>36,8</b>	<b>32,6</b>
Europe occidentale	36,8	32,6
Europe centrale et orientale	0,0	0,0
<b>Frais de personnel (en euros x 1.000)</b>	<b>3.363</b>	<b>3.363</b>
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	2.219	2.429
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	595	554
c) Primes patronales pour les assurances extralégales	313	147
d) Autres frais de personnel	236	233

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 Vandebroucke sur les pensions. Le 31 décembre 2016, la société d'as-

surance 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 1.425.000 euros pour 2016. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'Administration en 2016, 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 92).

Outre l'indemnité de gestion, 2016 a encore vu d'autres transactions entre WDP et ses joint ven-

tures WDP Development RO et I Love Hungaria. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des créances ouvertes de WDP Development RO et I Love Hungaria vis-à-vis de WDP. Il s'agit essentiellement des créances à long et court terme, des soldes ouverts des clients, des frais de gestion imputés et des produits financiers comptabilisés par WDP et reçus de WDP Development RO et I Love Hungaria.

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Créances</b>	<b>23.699</b>	<b>16.911</b>
À plus d'un an	20.617	13.929
À un an au plus (intérêts et soldes ouverts des clients)	3.082	2.982
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>864</b>	<b>495</b>
Frais de gestion et autres	864	495
<b>Résultats financiers</b>	<b>590</b>	<b>543</b>
Revenus des actifs courants	590	543

## XXV. Droits et engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, la société WDP SCA et ses filiales ont constitué des garanties bancaires d'un montant total de 3.190.292 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

(en euros)	31 DÉC. 16
Environnement	1.023.580
Location et concession	1.075.872
Financier	100.000
Secteur juridique	750.000
Services	7.979
Exécution des travaux	232.861

WDP Nederland N.V. s'est engagée à libérer des terrains de construction destinés à des bâtiments professionnels à Schiphol pour un montant préalablement convenu, et ce, partiellement pour le 31 décembre 2017 au plus tard, et partiellement pour le 2 janvier 2020 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.

Dans le respect de l'article 43 de la Loi sur les SIR, la société mère WDP SCA a donné les cautionnements suivants en faveur de ses filiales respectives :

- Un cautionnement au profit d'ABN AMRO à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland N.V. à hauteur de 25 millions d'euros (pour les montants financés à court terme par le biais d'une avance à terme fixe d'un montant maximum de 25 millions d'euros).
- Un cautionnement a été donné à la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros.
- Un cautionnement au profit de BNP Paribas Fortis à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 50 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers<sup>1</sup> :

- Engagement à l'endroit de différents établissements financiers de ne pas grever les actifs immobilisés d'hypothèques (negative pledge). WDP confirme qu'aucune

hypothèque ne subsiste dans le portefeuille immobilier au 31 décembre 2016.

- 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 le statut de REIT (Real Estate Investment Trust)* à la page 269.
- Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland N.V., WDP a pris l'engagement de conserver le statut de FBI (fiscale beleggingsinstelling ou organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à maintenir l'Interest Coverage Ratio<sup>2</sup> à un niveau défini. Pour WDP, ce niveau est de 1,5x minimum. Pour 2016, il est de 4,1x.
- 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 (hors réserves foncières) les projets non pré-loués (développements à risque). Au 31 décembre 2016, ce ratio s'élève à 0 %.

Au 31 décembre 2016, WDP remplit tous les engagements pris avec les établissements de crédit comme avec les détenteurs d'obligations.

1 On entend par Établissements financiers les établissements de crédit, ainsi que les bailleurs de fonds via les marchés de la dette.

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.

## XXVI. Augmentation ou diminution des besoins en fonds de roulement

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Augmentation (+) / diminution (-) des actifs</b>	<b>-8.456</b>	<b>24.299</b>
Créances commerciales	-5.833	15.382
Créances fiscales	2.493	8.527
Frais à reporter et produits acquis	304	108
Autres actifs courants	-5.420	282
<b>Augmentation (+) / diminution (-) des passifs</b>	<b>1.100</b>	<b>-19.651</b>
Dettes commerciales	1.404	-24.470
Impôts, charges sociales et dettes liés aux rémunérations	555	2.237
Autres passifs courants	-988	48
Charges à imputer et produits à reporter	129	2.534
<b>Autres</b>	<b>-92</b>	<b>-23</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-7.448</b>	<b>4.625</b>

## XXVII. Besoins en fonds de roulement

(en euros x 1.000)		31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Actifs courants – composants du fonds de roulement</b>	<b>A</b>	<b>14.841</b>	<b>12.769</b>
Créances commerciales		10.662	5.792
Créances fiscales		0	1.441
Autres actifs courants		2.902	3.954
Frais à reporter et produits acquis		1.277	1.582
<b>Passifs courants – composants du fonds de roulement</b>	<b>B</b>	<b>39.708</b>	<b>31.789</b>
Exit tax		1.775	2.967
Dettes commerciales		17.778	11.739
Impôts, charges sociales et dettes liés aux rémunérations		4.503	2.750
Autres passifs courants		1.736	579
Charges à imputer et produits à reporter		13.916	13.754
<b>Fonds de roulement à la fin de l'exercice</b>	<b>A-B</b>	<b>-24.867</b>	<b>-19.020</b>

## XXVIII. Faits survenus après la date du bilan

Aucun fait n'est survenu après la date du bilan. Si des événements se sont produits dans la période précédant la publication de ce rapport financier annuel, ils sont présentés sur le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

## XXIX. Relations financières avec des tiers

en euros	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Commissaire</b>		
Le(s) commissaire(s) et les personnes auxquelles il(s) est (sont) lié(s)		
Rémunération du commissaire	117.970	115.170
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées par le(s) commissaire(s) au sein de la société		
Autres missions de contrôle	7.200	10.000
Missions de conseil fiscal		
Autres missions en dehors des missions de révision	191.257	119.777
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la société par des personnes auxquelles le(s) commissaire(s) est (sont) lié(s)		
Autres missions de contrôle		
Missions de conseil fiscal	48.582	59.835
Autres missions en dehors des missions de révision		

En application de l'article 133, §6 du Code des sociétés, la règle « un pour un » doit être évaluée au niveau de WDP SCA. Elle a été enfreinte avec l'autorisation du comité d'audit. Les 247.039 euros comprennent 7.200 euros pour les missions légales et 103.322 euros pour les missions de due diligence.

en euros	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Honoraires payés pour service financier</b>	<b>129.268</b>	<b>146.543</b>

en euros	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Honoraires payés aux experts immobiliers</b>	<b>318.541</b>	<b>271.748</b>
Stadim CVBA	109.567	123.009
Cushman & Wakefield VOF	44.524	76.635
DTZ Zadelhoff	148.800	58.088
BNP Paribas Real Estate	15.650	14.016

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Assurances</b>		
<b>Primes</b>	<b>1.460</b>	<b>1.522</b>
Belgique	608	670
Pays-Bas	610	566
France	67	81
Roumanie	88	97
Panneaux solaires Belgique	44	53
Panneaux solaires Pays-Bas	4	2
Panneaux solaires Roumanie	39	53
<b>Valeur assurée du portefeuille immobilier (en million d'euros)</b>	<b>1.679</b>	<b>1.488</b>
Belgique	733	677
Pays-Bas	731	632
France	67	67
Roumanie	73	40
Panneaux solaires Belgique	44	42
Panneaux solaires Pays-Bas	6	4
Panneaux solaires Roumanie	25	25

## 3. Rapport du commissaire

### 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 esti-



mation 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 Warehouses De Pauw 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

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL

**Représentée par**  
**Kathleen De Brabander**

**LE COMMISSAIRE**

## Rapport du commissaire 2015

### Rapport du commissaire sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2015 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. Les présents comptes annuels consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2015, le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi qu'un aperçu des principales méthodes de rapportage financier et des annexes.

### 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 1.907.281 (000) euros et

le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 142.698 (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). 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 de rapportage financier 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 2015, 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 23 mars 2016

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL

**Représentée par**  
**Kathleen De Brabander**

**Le commissaire**

## 4. Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2016

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. Les comptes annuels statutaires n'étaient pas encore déposés lors de la publication du présent rapport financier annuel.

### Compte de résultat

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>58.067</b>	<b>57.495</b>
Loyer	58.012	53.745
Indemnité pour rupture anticipée de bail	55	3.750
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>-587</b>	<b>-798</b>
Loyer à payer sur locaux loués	-862	-642
Réductions de valeur sur créances commerciales	-83	-373
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	358	217
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>57.480</b>	<b>56.697</b>
<b>IV. Récupération des charges immobilières</b>	<b>0</b>	<b>770</b>
<b>V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>5.729</b>	<b>5.954</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.658	1.880
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	4.071	4.075
<b>VI. Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>-157</b>	<b>-1.318</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-6.354</b>	<b>-6.600</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.808	-1.989
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-4.546	-4.611
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>8.603</b>	<b>9.500</b>
Indemnité de gestion du bien immobilier	702	608
Autres produits/charges opérationnels	511	1.709
Produits de l'énergie solaire	7.390	7.183
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>65.300</b>	<b>65.003</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-1.688</b>	<b>-1.740</b>
Frais techniques récurrents	-1.746	-1.705
Réparations	-1.570	-1.382
Primes d'assurances	-176	-323
Frais techniques non récurrents	58	-35
Sinistres	58	-35
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-323</b>	<b>-465</b>
Commissions d'agence	-111	-84
Publicité	-103	-202
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-109	-180
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-1.009</b>	<b>-843</b>
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.009	-843
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-3.020</b>	<b>-3.047</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>62.280</b>	<b>61.956</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>15.179</b>	<b>10.939</b>
<b>XV. Autres produits/charges opérationnels (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)</b>	<b>-2.691</b>	<b>-2.533</b>

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)</b>	<b>74.768</b>	<b>70.361</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>-41</b>	<b>-66</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	5.024	3.346
Valeur comptable des immeubles vendus	-5.065	-3.412
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>11.164</b>	<b>21.489</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	13.270	28.714
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.106	-7.225
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>85.891</b>	<b>91.785</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>26.666</b>	<b>21.267</b>
Intérêts et dividendes perçus	26.578	21.135
Redevances de location-financement et similaires	0	0
Autres revenus financiers	88	132
<b>XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	<b>-30.817</b>	<b>-28.199</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	-16.956	-15.243
Intérêts intercalaires activés	329	395
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-13.688	-13.235
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Autres charges d'intérêt	-502	-117
<b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>-458</b>	<b>-470</b>
Frais bancaires et autres commissions	-32	-57
Autres charges financières	-426	-413
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>49.630</b>	<b>62.625</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	1.787	7.839
Autres <sup>2</sup>	47.843	54.787
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>45.021</b>	<b>55.222</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>130.912</b>	<b>147.007</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>	<b>-783</b>	<b>-1.141</b>
<b>XXV. Exit tax</b>	<b>-1.019</b>	<b>0</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>-1.802</b>	<b>-1.141</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>129.110</b>	<b>145.866</b>

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. 16	31 DÉC. 15
<b>I. RÉSULTAT NET</b>	<b>129.110</b>	<b>145.866</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)</b>	<b>671</b>	<b>-2.954</b>
H. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	671	-2.954
Revalorisation des panneaux solaires Belgique	671	-2.954
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>129.781</b>	<b>142.912</b>

## Composants du résultat net

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Résultat EPRA</b>		
Résultat EPRA	71.048	64.351
Résultat sur le portefeuille <sup>1</sup>	11.123	21.424
Variations de la juste valeur des participations	47.843	54.787
Revalorisation des instruments financiers	1.787	7.839
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2.691	-2.533
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>129.110</b>	<b>145.866</b>

(en euros par action) <sup>2</sup>	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Résultat EPRA</b>		
Résultat EPRA	3,74	3,54
Résultat sur le portefeuille <sup>1</sup>	0,59	1,18
Variations de la juste valeur des participations	2,52	3,01
Revalorisation des instruments financiers	0,09	0,43
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,14	-0,14
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>6,80</b>	<b>8,02</b>

(en euros x 1.000) (dilué) <sup>2</sup>	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>Résultat EPRA</b>		
Résultat EPRA	3,74	3,54
Résultat sur le portefeuille <sup>1</sup>	0,59	1,18
Variations de la juste valeur des participations	2,52	3,01
Revalorisation des instruments financiers	0,09	0,43
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,14	-0,14
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>6,80</b>	<b>8,02</b>

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. 16	31 DÉC. 15
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>2.062.316</b>	<b>1.818.637</b>
<b>B. Immobilisations incorporelles</b>	<b>160</b>	<b>96</b>
<b>C. Immeubles de placement</b>	<b>923.181</b>	<b>779.965</b>
Immeubles disponibles en vue de la location	877.768	742.740
Développements de projets	31.213	21.728
Autres : réserves foncières	14.200	15.498
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	<b>68.975</b>	<b>60.305</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	676	801
Panneaux solaires	68.299	59.505
<b>E. Immobilisations financières</b>	<b>1.068.944</b>	<b>977.214</b>
Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat	4.189	155
Instruments de couverture autorisés	4.189	155
Prêts et créances	489.863	467.327
Autres	489.863	467.327
Autres	574.892	509.731
Participations dans des entreprises liées et entreprises avec un rapport de participation	574.892	509.731
<b>H. Créances commerciales et autres actifs non courants</b>	<b>1.056</b>	<b>1.056</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>90.109</b>	<b>67.606</b>
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1.367</b>	<b>823</b>
Immeubles de placement	1.367	823
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>73.996</b>	<b>52.462</b>
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>14.015</b>	<b>12.773</b>
Créances fiscales	166	7
Autres actifs courants	13.849	12.766
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>0</b>	<b>454</b>
<b>G. Comptes de régularisation</b>	<b>731</b>	<b>1.093</b>
Revenus immobiliers courus non échus	6	7
Frais immobiliers payés anticipativement	223	77
Intérêts et autres frais financiers payés anticipativement	130	89
Autres	372	920
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.152.425</b>	<b>1.886.242</b>

## Bilan – Passif

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.031.644</b>	<b>767.745</b>
A. Capital	163.818	143.633
Capital souscrit	171.034	148.427
Frais d'augmentation du capital	-7.216	-4.794
B. Primes d'émission	492.330	304.426
C. Réserves	246.385	173.820
D. Résultat net de l'exercice	129.110	145.866
<b>PASSIFS</b>	<b>1.120.781</b>	<b>1.118.497</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>931.075</b>	<b>973.073</b>
A. Provisions	1.045	1.046
Autres	1.045	1.046
B. Dettes financières non courantes	866.463	910.706
Établissements de crédit	532.350	634.311
Location-financement	8.164	10.355
Autres	325.949	266.040
C. Autres passifs financiers non courants	63.568	61.321
Instruments de couverture	63.568	61.321
<b>II. Passifs courants</b>	<b>189.706</b>	<b>145.424</b>
B. Dettes financières courantes	163.808	124.715
Établissements de crédit	161.838	122.229
Location-financement	1.970	2.485
C. Autres dettes financières courantes	0	0
Instruments de couverture autorisés	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	13.945	9.267
Fournisseurs	7.883	6.572
Impôts, rémunérations et charges sociales	6.062	2.695
E. Autres passifs courants	474	312
Autres	474	312
F. Comptes de régularisation	11.478	11.130
Produits immobiliers perçus anticipativement	2.338	2.913
Intérêts et autres frais courus non échus	7.068	6.025
Autres	2.072	2.192
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2.152.425</b>	<b>1.886.242</b>



## Traitement statutaire du résultat

(en euros x 1.000)		31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>A.</b>	<b>Résultat net</b>	<b>129.110</b>	<b>145.866</b>
<b>B.</b>	<b>Transfert aux/des réserves</b>	<b>34.100</b>	<b>58.597</b>
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers <sup>1</sup>	14.944	21.897
	exercice comptable	14.403	21.897
	réalisation de biens immobiliers	541	0
2.	Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-3.239	-474
	exercice comptable	-3.239	-474
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	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	1.787	7.839
	exercice comptable	1.787	7.839
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
10.	Transfert aux/des autres réserves <sup>2</sup>	20.608	29.335
	exercice comptable	20.608	29.335
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
<b>C.</b>	<b>Rémunération du capital conformément à l'article 13, §1, alinéa 1</b>	<b>56.470</b>	<b>51.880</b>
<b>D.</b>	<b>Rémunération du capital – autre que C</b>	<b>33.885</b>	<b>22.149</b>
<b>E.</b>	<b>Résultat à reporter</b>	<b>4.655</b>	<b>13.240</b>

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. 16	31 DÉC. 15
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>129.110</b>	<b>145.866</b>
Amortissements (+)	3.046	2.878
Réductions de valeur (+)	83	373
Reprises de réductions de valeur (-)	-358	-217
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	-49.630	-62.625
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	41	66
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-11.164	-21.489
<b>RÉSULTAT CORRIGÉ (A)</b>	<b>71.128</b>	<b>64.850</b>
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-541	0
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 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 4 ans (+)	0	0
<b>PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)</b>	<b>-541</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80 %</b>	<b>56.470</b>	<b>51.880</b>
<b>RÉDUCTION DE LA DETTE (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>	<b>56.470</b>	<b>51.880</b>

## Capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	171.034	148.427
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	492.330	304.426
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers <sup>1</sup>	262.880	228.865
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-22.387	-19.148
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	-59.379	-61.165
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale <sup>2</sup>		15.374
<b>CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS</b>	<b>862.457</b>	<b>616.779</b>
Actif net	1.031.644	767.745
Distribution de dividendes proposée	-90.788	-74.029
<b>ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION</b>	<b>940.856</b>	<b>693.716</b>
<b>MARGE RESTANTE APRÈS DISTRIBUTION</b>	<b>78.981</b>	<b>76.937</b>

- 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 sectoriel* à la page 202), 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 2016

en euros x (1.000)	01 JAN. 16	AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015		
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur le portefeuille	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers
<b>A. Capital</b>	<b>143.633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Capital souscrit	148.427			
Frais d'augmentation du capital	-4.794			
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>304.426</b>			
<b>C. Réserves</b>	<b>173.820</b>	<b>145.866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>145.866</b>	<b>-145.866</b>		
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>767.745</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.748</b>	<b>3.437</b>	<b>0</b>	<b>163.818</b>
		19.004	3.603		171.034
		-2.256	-166		-7.216
		<b>158.713</b>	<b>29.191</b>		<b>492.330</b>
<b>0</b>	<b>671</b>	<b>0</b>	<b>-74.029</b>	<b>58</b>	<b>246.386</b>
				18.191	229.191
					-19.148
					-61.165
	671			3.260	18.979
			-74.029	-3.202	78.529
<b>129.110</b>					<b>129.110</b>
<b>129.110</b>	<b>671</b>	<b>175.461</b>	<b>-41.401</b>	<b>58</b>	<b>1.031.644</b>

## Aperçu de mutation des capitaux propres non consolidés 2015

en euros x (1.000)	01 JAN. 15	AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2014		
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur le portefeuille	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers
<b>A. Capital</b>	<b>135.325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Capital souscrit	139.857			
Frais d'augmentation du capital	-4.532			
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>239.399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>172.167</b>	<b>66.224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)				
Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers (+/-)	160.310		2.861	
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-17.548		-1.126	
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 (+/-)	-49.629			-19.375
Autres réserves	14.599			
Résultat reporté des exercices antérieurs	64.433	66.224	-1.735	19.375
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>66.224</b>	<b>-66.224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>613.115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

COMPOSANTS DU RÉSULTAT GLOBAL		AUTRES			31 DÉC. 15
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	5.338	2.970	0	143.633
		5.468	3.102		148.427
		-130	-132		-4.794
0	0	42.485	22.542	0	304.426
0	-2.954	0	-61.610	-5	173.820
				18.191	181.362
					-18.674
					-69.004
	-2.954				11.645
			-61.610	-18.196	68.491
145.866					145.866
145.866	-2.954	47.823	-36.089	-5	767.745

## 5. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP<sup>1</sup>

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION DES JOINT VENTURES INCLUSE)</b>		
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-41	-76
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	34.046	47.690
Impôts différés sur le résultat du portefeuille	-1.057	0
Part dans le résultat sur le portefeuille des entreprises associées et des joint ventures	-1.755	-259
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION DES JOINT VENTURES INCLUSE)</b>	<b>31.193</b>	<b>47.355</b>
(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE INCHANGÉ</b>		
Immeubles détenus pendant deux années	96.225	98.261
Projets	25.540	18.274
Acquisitions	13.877	5.450
Ventes	335	992
<b>TOTAL</b>	<b>135.977</b>	<b>122.978</b>
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs des joint ventures	-2.215	-693
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>133.761</b>	<b>122.285</b>
(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>MARGE OPÉRATIONNELLE</b>		
Résultat immobilier (IFRS)	139.661	129.086
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) et hors amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires	130.242	118.952
<b>MARGE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>93,3 %</b>	<b>92,1 %</b>
(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>		
Résultat financier	-28.497	-19.308
À l'exclusion de :		
Produits financiers	-796	-953
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1.787	-7.839
Intérêts intercalaires activés	-682	-1.338
À inclure :		
Frais d'intérêts des joint ventures	-770	-603
<b>Charges financières effectives (A)</b>	<b>-32.532</b>	<b>-30.042</b>
Encours moyen des dettes financières (IFRS)	1.109.654	976.341
Encours moyen des dettes financières des joint ventures	54.949	35.302
Encours moyen des dettes financières (proportionnel) (B)	1.164.602	1.018.643
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)</b>	<b>2,8 %</b>	<b>2,9 %</b>

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 73.



(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)</b>		
Résultat financier	-28.497	-19.308
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1.787	-7.839
<b>RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)</b>	<b>-30.284</b>	<b>-28.022</b>

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<b>HEDGE RATIO</b>		
Montant notionnel des Interest Rate Swaps	753.820	605.776
Dettes financières à taux fixe	8.098	5.051
Obligations à taux fixe	266.500	229.400
<b>Dettes financières à la date du bilan à taux fixe et instrument de couverture (A)</b>	<b>1.028.418</b>	<b>840.227</b>
Dettes financières non courantes et courantes (IFRS)	1.045.936	1.042.323
Part proportionnelle des dettes financières courantes et non courantes dans les joint ventures	55.119	49.990
<b>Dettes financières à la date du bilan à taux fixe et variable (B)</b>	<b>1.101.055</b>	<b>1.092.313</b>
<b>HEDGE RATIO (A/B)</b>	<b>93 %</b>	<b>77 %</b>

(en euros x 1.000)	31 DÉC. 16 (IFRS)	31 DÉC. 16 (proportionnel)	31 DÉC. 2015 (IFRS)	31 DÉC. 2015 (proportionnel)
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>				
Engagements à long et à court terme	1.150.256	1.208.983	1.139.008	1.190.184
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants – A. Provisions	1.045	1.046	1.046	1.052
- I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	63.568	63.568	61.321	61.321
- I. Passifs non courants – F. Impôts différés – Obligations	0	107	0	197
- II. Passifs courants – E. Dettes financières courantes – Autres : Instruments de couverture	0	0	0	0
- II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation	13.916	15.286	13.777	14.667
<b>TOTAL ENDETTEMENT</b>	<b>A 1.071.727</b>	<b>1.128.976</b>	<b>1.062.864</b>	<b>1.112.947</b>
Total de l'actif	2.182.608	2.241.303	1.907.281	1.958.425
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	4.189	4.189	155	155
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>B 2.178.420</b>	<b>2.237.115</b>	<b>1.907.126</b>	<b>1.958.269</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>A/B 49,2%</b>	<b>50,5%</b>	<b>55,7%</b>	<b>56,8%</b>





Document  
permanent

**11**

## 1. Informations générales

### 1.1. Raison sociale (article 1 des statuts coordonnés)

Warehouses De Pauw, abrégé en WDP.

### 1.2. Forme juridique, constitution<sup>1</sup>

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 (SCA). 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 16 novembre 2016, suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé avec la suppression du droit de préférence et l'attribution de droits d'allocation irrévocable, suivi par acte contenant la constatation de cette augmentation de capital le 28 novembre 2016. Les deux actes ont été reçus par le notaire Tim Carnewal à Bruxelles et publiés aux Annexes du Moniteur belge du 6 décembre 2016 sous le numéro 16166669 et du 21 décembre 2016 sous le numéro 16174327.

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

<sup>1</sup> Voir également à ce sujet 3. *Histoire et faits marquants* à la page 18 de ce rapport financier annuel.

Réglementée publique, WDP est soumise à la loi relative aux sociétés immobilières réglementées.

### 1.3. 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.

### 1.4. 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.

### 1.5. Durée (article 2 des statuts coordonnés)

La durée de la société est illimitée.

### 1.6. 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.

### **1.7. 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](http://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](http://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](http://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, sur la partie Relations avec les investisseurs du site WDP ([www.wdp.eu/fr/pour-des-investisseurs/information-pour-les-actionnaires/assemblee-generale](http://www.wdp.eu/fr/pour-des-investisseurs/information-pour-les-actionnaires/assemblee-generale)). Ces informations restent accessibles sur le site de la société pendant cinq ans à compter de la date de l'Assemblée Générale concernée.

### **Informations incluses par référence**

Ce rapport financier annuel présente les informations concernant les exercices 2016 et 2015. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2014, nous renvoyons aux rapports annuels de 2015 et 2014, qui peuvent être consultés sur le site web [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

## 2. Capital social

### 2.1. Capital souscrit (article 6 des statuts coordonnés)

Le capital souscrit de WDP SCA se monte à 171.034.254,51 euros et est représenté par 21.326.043 actions ordinaires, représentant chacune le 1/21.326.043<sup>e</sup> du capital. Aucune de ces actions ne confère de droit de vote spécial ni d'autre droit quelconque.

### 2.2. Capital autorisé (article 7 des statuts coordonnés)

- 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 une fois de l'autorisation qui lui a été donnée d'augmenter le capital, le solde

disponible du capital autorisé se monte encore à 129.423.892,12 euros.

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 modification 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 2.4. *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.

### **2.3. 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 2016, WDP SCA ne possédait aucune action propre.

### **2.4. Modification du capital (article 11 des statuts coordonnés)**

Hormis la possibilité d'utilisation du capital auto-risé 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 1<sup>er</sup> 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 93.

## 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. Le 6 décembre 2016, WDP a lancé une procédure d'appel d'offres ouverte pour ce mandat de commissaire conformément au Règlement européen sur les audits 537/2014/UE. En vertu de cette réglementation, le mandat du cabinet Deloitte Réviseurs d'entreprises prend fin à l'Assemblée Générale annuelle du 26 avril 2017, qui devra procéder à la nomination d'un nouveau commissaire ou à la renomination du cabinet Réviseurs d'entreprises.

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 Euraille, 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 N.V. et WDP Development NL N.V.

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 Monsieur Philippe Janssens ;

Cushman & Wakefield VOF, ave des Arts 56 bte 7, 1000 Bruxelles – Belgique, représenté par Monsieur Koen Nevens ;

DTZ Zadelhoff, Apollolaan 150, 1077 BG Amsterdam – Pays-Bas, représenté par Monsieur Leopold Willems ;

BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex – France, représenté par Madame Caroline Hussenot.

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 2016, 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 36% 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 %).

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 données dans la partie 12. *Informations générales concernant le statut de REIT (Real Estate Investment Trust)* de ce rapport financier annuel à la page 269.

- 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 et des traités respectifs sur la double imposition 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<sup>2</sup> 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, 4813 DA Breda, Postbus 9770, 4822 NH Breda.

<sup>2</sup> 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.

## 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 14.



Informations  
générales  
concernant le statut  
de REIT (Real Estate  
Investment Trust)

12

## 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 (actions dans des sicaf publiques, droits de participations dans des OPC, actions émises par d'autres REIT et certificats fonciers), 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 ;
- 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 disposition 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 avoir des filiales contrôlées exclusivement ou conjointement, 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'applique 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 92 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 ensemble immobilier, 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.

### 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 bien immobilier déterminé est valorisée à la fin de chaque exercice par un expert immobilier indépendant. 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 du bien immobilier 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 immobilier indépendant devra, dans certains cas spécifiques, valoriser le bien immobilier 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 filiales de celle-ci ne peuvent consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement des activités immobilières

du groupe. Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la SIR publique et ses filiales. Par ailleurs, aucune hypothèque, sûreté ou garantie ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé en question.

## SIR institutionnelle

Les filiales d'une SIR publique doivent toujours être contrôlées exclusivement ou conjointement par la SIR publique. Par rapport à la société immobilière (traditionnelle), les filiales d'une SIR publique peuvent prendre le statut d'une SIR institutionnelle (dont les moyens financiers peuvent exclusivement être recueillis auprès d'investisseurs éligibles et dont les effets peuvent être acquis exclusivement par de tels investisseurs). Ce statut permet à la SIR publique de réaliser par exemple des projets spécifiques avec des tiers.

Si la SIR publique a le contrôle d'une SIR institutionnelle, elle ne peut en principe avoir de filiales de droit belge qui adoptent la forme de sicaef ordinaire. Les SIR institutionnelles sont soumises au contrôle (partiel) de la FSMA.

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 versés par une SIR publique est en principe égal à 30 % depuis le 1er janvier 2017.

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 1<sup>er</sup> 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.

# 13

## Lexique

### **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 du 12 mai 2014 et Réglementation SIR, ainsi que *REIT (Real Estate Investment Trust)*.

### **Bénéfice EPRA par action**

☞ Concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. (APM)

### **BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)**

Le certificat BREEAM est un certificat de construction durable relatif aux performances d'un bâtiment pendant la totalité de son cycle de vie. 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.

### **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 Regu-

lator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, le régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité), 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](http://www.corporategovernancecommittee.be).

### **Compliance Officer**

Le compliance officer (ou responsable conformité) est chargé de contrôler le respect du code de conduite en matière de transactions financières, inclus dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

### **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 d'échéance du contrat de bail**

Date à laquelle il est possible de résilier un contrat de bail.

### **Date de clôture**

Date de clôture des positions, en vue de l'identification des actionnaires, peu après la date de détachement du coupon.

### **Dealing Code**

Code de conduite contenant des règles devant être suivies par les membres du Conseil d'Administration et les personnes désignées 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).

### **Directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers Directive)**

Cette directive pour les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs est une initiative de l'Union européenne visant à placer les fonds de couverture, les fonds de placement privé et

les fonds immobiliers sous la surveillance d'un régulateur européen.

### **Discounted cash flow**

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.

### **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 CO2 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](http://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 aussi [www.epra.com](http://www.epra.com). (APM)

### EPRA NNAV

▼ Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi [www.epra.com](http://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 taks

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 %).

### Expert immobilier

Expert immobilier indépendant qui se porte garant de l'évaluation du portefeuille immobilier.

### 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 prévus.

### FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Régime fiscal particulier aux Pays-Bas, pour lequel il est possible d'opter si certaines condi-

tions sont remplies. Voir également 12. *Informations générales concernant le statut de REIT (Real Estate Investment Trust)* à la page 269.

### 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 a remplacé le 1er avril 2011 la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA). La FSMA exerce le contrôle du secteur financier belge aux côtés de la Banque nationale de Belgique. Selon le nouveau modèle de contrôle qui est entré en vigueur en 2011, les compétences de la FSMA embrassent les six domaines suivants : le contrôle 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 retraites complémentaires et les contributions 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 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.

### 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).

### 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 influencer 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 (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.

### 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.

### 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.

**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, de la

variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com). (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, 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. (APM)

### 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 (proportionnel)

Taux légal qui, selon la réglementation relative aux 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, renvoi est fait à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

### 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'occupation

Le taux d'occupation est 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.

### 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*.

### 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 market-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

### 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

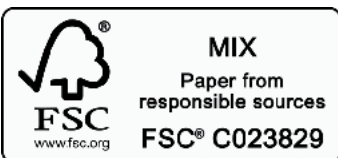
La valeur du portefeuille déterminée par les experts immobiliers indépendants, frais de transaction compris. La juste valeur (voir aussi *Fair value*), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement une part appropriée des droits d'enregistrement et/ou de la TVA.

### Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée est la valeur locative qui est déterminée par les experts immobiliers indépendants.

### Vélocité

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



**MIX**  
Paper from  
responsible sources  
**FSC® C023829**



### **WDP SCA**

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

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

[@WDP\\_EU](https://twitter.com/WDP_EU)

[linkedin.com/company/wdp](https://www.linkedin.com/company/wdp)

numéro d'entreprise : BE 0417.199.869

Le présent rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'Article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Il a été approuvé par la FSMA conformément à l'Article 23 de la Loi précitée, le 21 mars 2017. Cette approbation n'implique pas une évaluation de la situation actuelle de la société.

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