

WDP

warehouses with brains

2012

































Rapport financier annuel



Table des matières

	1	Gestion des risques
	2	Message du président aux actionnaires15
	3	Stratégie 19
•	4	Rapport de gestion 27 1. Chiffres clés consolidés 28 2. Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2012 32 3. Transactions et réalisations 38 4. Gestion des ressources financières 46 5. Statistiques EPRA 54 6. Perspectives 62 7. Gouvernance d'entreprise et structures 68
	5	L'action WDP (avec Agenda financier) 105
•	6	Rapport immobilier
	7	Responsabilité sociétale 139
	8	Déclarations du gérant statutaire 159
•	9	Comptes annuels1671. Comptes annuels consolidés de l'exercice 20121682. Annexes1773. Rapport du commissaire2234. Comptes annuels non consolidés de l'exercice 2012228
	10	Document permanent 239
	11	Informations générales concernant la sicaf immobilière et les statuts fiscaux
	12	2 Lexique





Gestion des risques

Investir dans l'immobilier, c'est rechercher la sécurité. La stratégie de WDP vise par conséquent à garantir aux investisseurs la stabilité, tant en termes de dividendes que de revenus à plus long terme. La direction et le Conseil d'administration de WDP sont conscients des risques spécifiques liés à la gestion d'un portefeuille immobilier. Ils s'efforcent donc de gérer ces risques de façon optimale et de les éliminer 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 éventuel impact 1.

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

¹ Dans le tableau, L'impact potentiel est suivi d'un numéro auquel il est renvoyé dans la partie Facteurs d'atténuation et maîtrise.

Gestion des risques

RISQUES DU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE		
Conjoncture économique Dégradation substantielle de	Diminution de la demande d'espaces de stockage et de distribution et d'éventuelles faillites de locataires	Baux de location à long terme de 7,2 ans en moyenne ³ , diversification sectorielle des clients et baisse du niveau de loyer contractuel moyen.	et 1/2/3	
la conjoncture économique.	Hausse de la vacance et/ou baisse des loyers en cas de relocation Baisse de la juste valeur des immeubles	Qualité de la clientèle de locataires composée principalement de grandes entreprises nationales et internationales et provision annuelle limitée pour débiteurs douteux (en moyenne 0,25 % des loyers par an au cours des cinq dernières années).	1	
	et par conséquent aussi de la NAV ²	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	
Le marché locatif de l'immobilier logistique et semi-industriel Affaiblissement de la demande	1. Revenus locatifs et cash flow touchés par une hausse de la vacance et des frais de relocation 2. Diminution de la solvabilité de la clientèle de locataires et hausse des créances douteuses faisant baisser le niveau des rentrées de produits locatifs	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	
d'immobilier logistique et semi- industriel, surabondance de		Solide implantation dans le marché grâce à de longues années d'expérience et aux équipes commerciales de la société.	1/4	
l'offre, détérioration de la situation financière des locataires.	3. Baisse de la juste valeur des immeubles et par conséquent aussi de la NAV ²	Sites tous situés à des carrefours logistiques stratégiques ou sur des emplacements secondaires présentant un potentiel de croissance.	1/3/4	
	 Impossibilité de prélouer les projets pour poursuivre le développement du potentiel foncier au sein du portefeuille 	Qualité architectonique et durabilité élevées, conformes aux normes légales en vigueur impliquant polyvalence et multifonctionnalité.	1/3	
	et le rentabiliser	Acteur flexible sur le marché de l'immobilier souhaitant répondre aux besoins changeants de la clientèle.	1	
		La réserve foncière ne se monte qu'à 40 millions EUR sur un total de bilan de 1 milliard EUR. Cela représente un potentiel à moyen terme, permettant de répondre avec flexibilité aux besoins des clients (pas de développement à risque).	4	

- 2 Net Asset Value.
- 3 Panneaux solaires compris.



RISQUES DU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Marché de l'investissement en immobilier logistique et semi-industriel Baisse de la demande des investisseurs immobiliers.	Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier Entraînant une baisse de la NAV ⁴ et une hausse du taux d'endettement	Stratégie d'investissement axée sur des bâtiments de haute qualité générant des revenus stables sur le long terme, basés sur des loyers relativement faibles. Gestion prudente de la structure du capital permettant de faire face à d'éventuelles baisses de la juste valeur des immeubles. Diversification géographique du portefeuille où 96 % des immeubles du portefeuille (en juste valeur) sont situés sur des marchés stables et matures d'Europe occidentale. Grande part de terrains dans la valorisation du portefeuille (36 %) ayant historiquement parlant fait preuve de leur bonne résistance aux baisses de valeur.	1/2
Volatilité des taux d'intérêt Fortes fluctuations futures des taux d'intérêt à court et/ou 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'intérêt 2. Fortes fluctuations de valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes 3. Éventuel impact négatif sur la NAV 4	Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt par le biais d'instruments financiers dérivés comme les swaps de taux d'intérêt (Interest Rate Swaps). Suivi quotidien de l'évolution des taux d'intérêt et surveillance de son impact sur l'efficacité des couvertures. 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).	1 2/3
Déflation Diminution de l'activité économique entraînant une baisse générale des prix.	Baisse des revenus locatifs, entre autres par une pression baissière sur les niveaux de marché et une indexation diminuée ou négative	Clause des contrats de bail fixant une limite inférieure au niveau du loyer de base.	1
Marchés financiers Volatilité et incertitude extrêmes sur les marchés internationaux.	1. Difficulté accrue d'accès aux marchés des actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres et réduction des options de refinancement des dettes 2. Brusques fluctuations du cours de l'action 3. Diminution des liquidités disponibles sur les marchés de la dette concernant le refinancement de billets de trésorerie en circulation	Dialogue nourri et fréquent avec les marchés des capitaux/les cocontractants financiers et communication transparentes avec des cibles claires. Suivi et gestion contraignants de tous les risques susceptibles d'avoir une implication négative sur la perception qu'ont les investisseurs et bailleurs de fonds de l'entreprise. Recherche de relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs. Facilités de crédit disponibles non utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.	1/2/3

4 Net Asset Value.

RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Stratégie Choix de politique inopportuns.	Non-réalisation des rendements recherchés	Définition d'une stratégie d'investissement claire avec vision à long terme et gestion consistante de la structure du capital.	1/2/3
	 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'intérêt) 	Surveillance constante des modifications des tendances économiques, immobilières et réglementaires (concernant notamment le droit fiscal, le droit des sociétés, la réglementation relative aux sicaf immobilières, 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
Investissements Aspects économiques, fiscaux et juridiques relatifs aux acquisitions.	Transfert de certains passifs dissimulés lors d'acquisitions et/ou d'estimations incorrectes des conséquences fiscales lors de transactions apparatures.	Analyse économique, stratégique et immobilière approfondie par le comité d'investissement du Conseil d'administration à chaque proposition d'acquisition.	2/3
junuiques relatirs aux acquisitions.	lors de transactions complexes 2. Rachat de bâtiments ne satisfaisant pas aux exigences de qualité de l'entreprise	Audit étendu de due diligence sur des aspects immobiliers, techniques, économiques, fiscaux, juridiques, comptables et administratifs dans le cadre de chaque acquisition – en collaboration avec des conseillers externes spécialisés.	1/2/3
	3. Non-réalisation des rendements recherchés	Estimation des biens à acquérir par un expert immobilier indépendant avant l'acquisition.	3
Immeubles de placement en cours	Impossibilité d'obtenir les permis requis Retards importants conduisant à la perte de revenus potentiels Dépassement substantiel des budgets d'investissement	Équipe interne de promoteurs immobiliers spécialisés et intervention de conseillers externes en vue de couvrir tous les risques.	1/2/3/
de réalisation pour le compte de la société en vue de la location		Suivi rigoureux du recrutement comportant la mise en œuvre de clauses pénales en cas de non-respect des contrats par des tiers.	2/3/5
Risque spécifiquement lié aux développements, comme la solvabilité des cocontractants,	En cas de développements spéculatifs, périodes prolongées de vacance	Engagement d'entrepreneurs renommés, présentant une solvabilité adéquate et produisant les garanties nécessaires.	3/5
l'obtention des permis requis, etc.	5. Non-réalisation de rendements (supérieurs) recherchés sur ces développements	Engagement au service de l'environnement en vue d'entretenir un dialogue constructif avec les niveaux de décision à l'échelon local.	1
		Il n'est pas entrepris de développements à risque ; autrement dit, 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
Non-reconduction ou rupture anticipée de	Vacance accrue, prise en charge de frais (tels que précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et frais	Équipes internes spécialisées, responsables de la gestion commerciale et des fonctions de support.	1
contrats de bail Résiliation des contrats de bail	commerciaux ou autres normalement facturés liés à la relocation et/ou la	Réseau très étendu au sein du marché de l'immobilier logistique.	1
survenant plus tôt qu'initialement prévu.	révision à la baisse des loyers 2. Baisse des revenus et des cash flows	Dédommagement obligatoire inscrit au contrat en cas de résiliation anticipée du contrat.	1/2
,		Préférence pour les niveaux locatifs réalistes et les contrats de bail de longue durée avec les locataires.	1

RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Vacance Circonstances imprévues telles que faillites, déménagements, etc. accasionnant une vacance.	1. Vacance accrue, prise en charge de frais (tels que précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et frais commerciaux ou autres normalement facturés liés à la relocation 2. Baisse de la juste valeur des immeubles entraînant une baisse de la NAV ⁵	Gestion et commercialisation immobilières internes, marquées par une approche proactive. Qualité et polyvalence des bâtiments, facilitant la relocation. Préférence pour les niveaux locatifs réalistes et les contrats de bail de longue durée avec les locataires.	1 1/2
Variations négatives de la juste valeur des mmeubles	Impact négatif du résultat net et de la NAV ⁵ Évolution négative du taux	Le portefeuille immobilier est valorisé chaque trimestre par des experts indépendants, ce qui permet de repérer rapidement les tendances et de prendre des mesures proactives.	1/2
Revalorisation négative du portefeuille immobilier.	d'endettement	Politique d'investissement visant des immeubles de haute qualité situés à des carrefours logistiques stratégiques ou sur des emplacements secondaires présentant un potentiel de croissance.	1
		Portefeuille correctement diversifié avec un risque maximum de 5 % par immeuble.	1
		Gestion clairement diversifiée et prudente de la structure du capital.	2
Risques spécifiques du secteur Concentration des activités de a clientèle de locataires.	Perte de revenus si un secteur spécifique est frappé par une récession économique	Forte diversification sectorielle de la clientèle de locataires.	1
Entretien et remise en état Volatilité imprévue des coûts	Baisse des résultats et des cash flows Fluctuations imprévues des résultats	Screening permanent des bâtiments par les responsables des équipes commerciales et des fonctions de support dans leur dialogue quotidien avec les clients).	1/2
d'entretien.		Politique d'entretien périodique rigoureuse, gérée en interne.	1
Vétusté et qualité des bâtiments	Vétusté des bâtiments portant atteinte à l'attrait commercial des bâtiments	Mise à jour régulière des projets de dépenses d'investissement destinées au portefeuille pour maintenir la qualité au niveau le plus élevé.	1/2
Risque de détérioration architectonique et technique dans e cycle de vie des bâtiments.	Perte de revenus et période prolongée au cours de laquelle le capital investi ne rapporte pas	Redéploiement ad hoc et rénovation de bâtiments vétustes à côté d'investissements réguliers en qualité et en durabilité.	1
Destruction de oâtiments Dommages occasionnés par des incendies, des catastrophes	Discontinuité dans l'utilisation du bâtiment Perte de revenus locatifs et rotation éventuelle de la clientèle	La valeur assurée du portefeuille est basée sur la valeur de reconstruction à neuf, soit le prix de revient de la reconstruction à neuf du bâtiment, honoraires d'architectes et taxe à la valeur ajoutée compris. La perte de loyer résultant d'une vacance totale ou	1
naturelles, des accidents, des actes de terrorisme, etc.		partielle, éventuellement passagère, est également assurée (perte de loyers pendant une période maximum de deux ans).	2

5 Net Asset Value.

RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Risque de concentration Risque de concentration des locataires ou des investissements dans un ou plusieurs immeubles.	Fort repli des revenus et des cash flows en cas de départ d'un locataire 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	Clientèle de locataires très diversifiée, où le plus gros locataire représente au maximum 10 % des revenus ⁷ . Les plus importants locataires sont en outre répartis sur plusieurs bâtiments, différents pays et diverses activités. Bonne répartition du portefeuille immobilier entre une centaine de sites, où le plus grand bâtiment représente 5 % de la juste valeur du portefeuille.	1 2
Solvabilité des locataires Risque de non-paiement partiel ou de faillite de clients.	1. Chute brutale et inattendue des revenus locatifs par suite du recul des encaissements de loyers ou de la baisse du taux d'occupation 2. Frais commerciaux de relocation si l'insolvabilité de locataires entraîne la vacance	Screening approfondi de la solvabilité des locataires en vue de la prise en portefeuille avec le concours d'une agence de notation externe. 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. La location doit être payée à l'avance en termes mensuels, trimestriels ou (exceptionnellement) annuels. Dépôt de garantie usuel de trois mois minimum dont WDP dispose en qualité de propriétaire.	1 1 1 1/2

RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Risque lié à la partie cocontractante	Perte de dépôts Résiliation de lignes de crédit	Diversification des sources de financement sur plusieurs instruments et plusieurs cocontractants. 1/2 Position de trésorerie étroitement surveillée,	
Insolvabilité/risque de crédit chez les partenaires financiers.	existantes, coûts de restructuration des crédits en cas de reprise par un autre bailleur de fonds et risque de coûts additionnels pour les nouveaux crédits	où l'excédent de trésorerie est utilisé pour réduire les dettes financières. 1	
Risque lié à la liquidité Indisponibilité du financement ou durée des options de	Impossibilité de financer (par le biais de capitaux propres ou d'endettement) des acquisitions ou des développements en cours de réalisation ou des coûts additionnels faisant baisser la rentabilité recherchée Coût additionnel des dettes sous l'effet de l'augmentation des marges	Stratégie de financement conservatrice et prudente avec une répartition équilibrée des échéances, une diversification des sources de financement et un groupe étendu de partenaires bancaires. 1/2	
financement.		Maintien d'un nombre suffisant de lignes de crédit disponibles en vue du financement des coûts opérationnels et des investissements projetés.	
	bancaires, s'accompagnant d'un impact sur le résultat et les cash flows		

- 6 Net Asset Value.7 Y compris panneaux solaires.

RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Coût du capital Combinaison de fluctuations de taux d'intérêt défavorables, de prime de risque majorée sur le marché boursier et de hausse du coût des dettes.	Hausse substantielle du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise (capitaux propres et dettes) Impact sur la rentabilité de l'entreprise dans sa totalité et des nouveaux investissements	Protection contre la hausse des taux d'intérêt grâce à l'utilisation d'instruments de couverture. Si la hausse des taux d'intérêt est la conséquence d'une hausse du niveau d'inflation, l'indexation des revenus locatifs tient lieu de facteur d'atténuation. Dialogue constant avec les investisseurs et les partenaires bancaires pour le développement de solides relations à long terme.	1/2
Budget Risque d'écart des résultats financiers par rapport au budget fixé et aux exigences légales.	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.) susceptibles d'influer sur le résultat.	1
Utilisation de produits financiers dérivés Risques liés à l'utilisation de dérivés visant à couvrir le risque de taux d'intérêt.	Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et par suite de la NAV® telle que publiée en IFRS Risque lié aux cocontractants auprès	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 écoulés prématurément) et sont présentées séparément dans le compte de résultat analytique pour en faciliter la lisibilité.	1
de taux d'interet.	desquels des produits dérivés ont été acquis	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
Accords et paramètres financiers légaux Risque de non-respect des exigences imposant de satisfaire à certains paramètres financiers dans le cadre des contrats de crédit et des régimes légaux	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) 2. Éventuelle résiliation de crédits et atteinte à la confiance des investisseurs et des banquiers en cas de non-respect	Politique financière prudente avec une surveillance constante visant à respecter les paramètres financiers.	1/2
s'appliquant à l'entreprise.	des accords contractuels	WDD poère principalement dans la serve avec	1/0
Risque de taux de change Risque de fluctuations de devises concernant des activités menées en dehors de la zone euro.	Baisse des revenus et des cash flows Baisse de valeur des investissements	WDP opère principalement dans la zone euro. Pour les activités restreintes déployées en dehors de la zone euro (Roumanie), l'euro est la monnaie fonctionnelle et l'impact des différences de cours (réalisées ou dues aux effets de conversion) ne présente pas d'importance substantielle.	1/2

8 Net Asset Value.

RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

NISQUES REGLEMENTAINES ET AUTRES			
DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Facteurs d'atténuation et maîtrise Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités françaises.	Pertes de statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits en cas de non-observation des règles Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV ⁹ en cas de changements éventuels du régime	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes. Dialogue intensif avec l'autorité de régulation dans le cadre de la surveillance prudentielle des sicaf immobilières. Représentation de l'entreprise dans des organisations représentant le secteur des sicaf immobilières.	1/2
Cadre législatif de la FBI Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités néerlandaises.	Pertes de statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits en cas de non-observation des règles Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV ⁹ en cas de changements éventuels du régime	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.	1/2
Cadre législatif de la SIIC Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités françaises.	Pertes de statut fiscal en cas de non- observation des règles Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV ⁹ en cas de changements éventuels du régime	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.	1/2
Changements apportés dans le cadre légal dans lequel opère l'entreprise Éventuel impact négatif de la transposition en droit belge de nouvelles réglementations européennes, la <i>Directive AIFM</i> (Alternative Investment Fund Managers, gestionnaires de fonds alternatifs) et le Règlement européen sur les produits dérivés de gré à gré. Centralisation des contreparties et des référentiels, notamment la European Market Infrastructure Regulation (<i>EMIR</i>).	1. Influence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives 2. Influence sur le modèle opérationnel actuel (notamment par la réintroduction de la fonction de dépositaire) 3. Impact négatif de réglementations européennes en cas de classification potentielle comme Fonds d'investissement alternatif (FIA), telles EMIR (par laquelle l'entreprise s'expose à de lourds appels de marge sur ses instruments de couverture), Bâle III et Financial Transaction Tax	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes. Maintien d'une forte position de liquidité et tampon réserve de lignes de crédit non utilisées.	1/2/3

⁹ Net Asset Value.

RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Modifications des règles comptables internationales Modifications des normes de rapport financier (IFRS).	Influence possible sur le reporting, les exigences en matière de capital, l'utilisation de produits financiers dérivés, l'organisation de l'entreprise Par suite, impact sur la transparence, sur les rendements atteints et éventuellement sur la valorisation	Évaluation continue des changements apportés aux exigences légales et à leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes et collecte d'avis auprès d'organes du secteur industriel.	1/2
Urbanisme Changements des réglementations par les autorités publiques et/ou administratives.	1. Effet défavorable sur les possibilités d'exploitation des bâtiments, avec un impact sur les revenus locatifs et la relouabilité et augmentation des coûts de maintien de l'état d'exploitation 2. Baisse de la juste valeur des immeubles et par conséquent aussi de la NAV 10 3. Ralentissement des projets de construction nouvelle et/ou de rénovation	Évaluation continue des changements apportés aux exigences légales ainsi qu'à leur observation et éventuelle anticipation de ces changements, avec le concours de conseillers spécialisés externes et collecte d'avis auprès d'organes du secteur industriel.	1/2/3
Législation en matière d'environnement Changements des réglementations par les autorités publiques et/ou administratives.	1. Effet défavorable sur les possibilités d'exploitation des bâtiments, avec un impact sur les revenus locatifs et la relouabilité et augmentation des coûts de maintien de l'état d'exploitation 2. Baisse de la juste valeur des immeubles et par conséquent aussi de la NAV 10 3. Ralentissement des projets de construction nouvelle et/ou de rénovation	Évaluation continue des changements apportés aux exigences légales ainsi qu'à leur observation et éventuelle anticipation de ces changements, avec le concours de conseillers spécialisés externes et collecte d'avis auprès d'organes du secteur industriel.	1/2/3
Risque d'expropriation Expropriation dans le cadre d'expropriations publiques par des autorités compétentes.	Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte Perte de revenus pour manque d'opportunités de réinvestissement	Dialogue continu avec les pouvoirs publics en vue de la mise en place de solutions constructives dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.	1/2
Transactions Complexité des dossiers d'acquisition et de désinvestissement.	Rachat de certains risques incorrectement estimés dont la matérialisation a un impact sur la rentabilité ou la situation financière de l'entreprise	Audit étendu de acquisition, en collaboration due diligence sur des aspects immobiliers, techniques, économiques, fiscaux, juridiques, comptables et administratifs dans le cadre de chaque acquisition, en collaboration avec des conseillers externes, spécialisés.	1
Capital humain Rotation des membres du personnel occupant des postes clés.	Influence négative sur les relations commerciales Atteinte à la réputation en présence des parties intéressées Perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus décisionnel de la direction	Rémunération du personnel conforme au marché. Procédures claires et cohérentes en vue de garantir la continuité. Travail en équipes, évitant que des individus soient responsables de tâches importantes et stratégiques.	1/2/3

RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

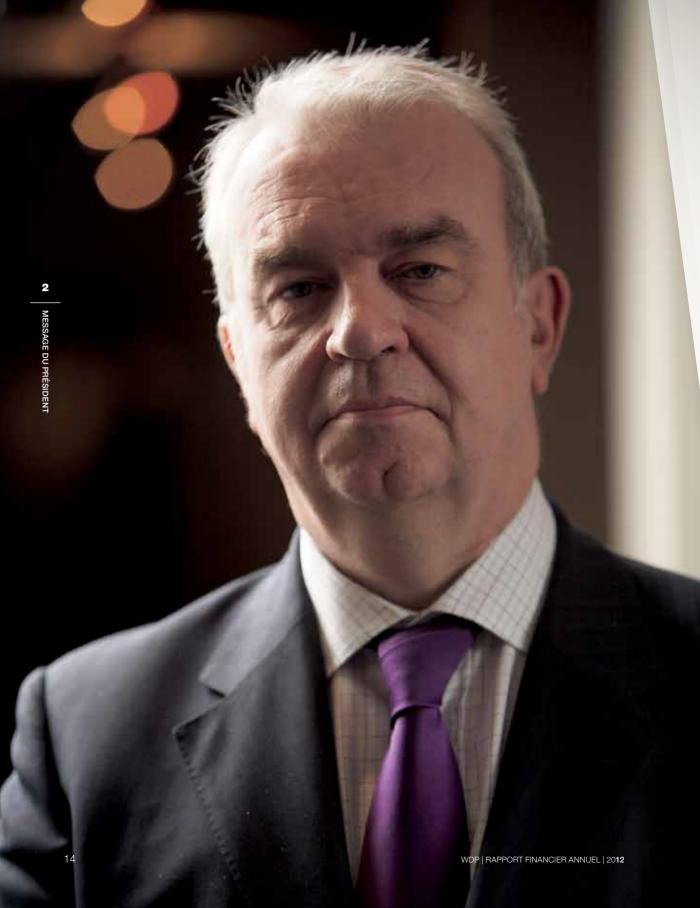
DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Politique Décisions variées des autorités politiques régionales, nationales ou européennes, concernant par exemple la fiscalité ou la législation en matière de subventions.	1. Selon le domaine dans lequel les décisions sont prises, celles-ci peuvent à la fois avoir un impact sur les résultats financiers de la sicafi (pour la fiscalité par exemple) et sur les investissements projetés, la stratégie et les objectifs (comme par exemple la réduction des subventions en faveur de l'énergie renouvelable)	Suivi permanent des décisions politiques prises à différents niveaux politiques, permettant d'en anticiper et d'en réduire ou d'en éviter un éventuel impact.	1
Modifications potentielles de réglementation De nouvelles législations et réglementations pourraient entrer en vigueur ou des modifications pourraient être apportées aux législations et réglementations en vigueur 1 ou à leur interprétation et leur application par les agences (y compris l'administration fiscale) ou les tribunaux.	Influence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives	Contrôle constant des législations, exigences et règlements actuels, potentiellement modifiés ou futurs, et leur respect, aidé par des conseillers externes spécialisés.	1

Il est rappelé aux lecteurs 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 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.

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.

¹ 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, qui 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





Message du président aux actionnaires



Au moment de dresser le bilan de l'année 2012, WDP peut se montrer satisfaite. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. La valeur de notre portefeuille immobilier a atteint le niveau historique de 1 milliard EUR. Notre bénéficie net courant a franchi le cap des 50 millions EUR. Notre capitalisation boursière, en hausse elle aussi, s'est approchée des 700 millions EUR, ce qui nous vaut de plus en plus l'attention des grands fonds d'investissement internationaux.

2012 restera également dans les livres comme l'année durant laquelle WDP s'est définitivement installé sur le marché immobilier des Pays-Bas. La première grande percée remonte à 2011, mais le véritable ancrage date de mars, avec l'achat de Lake Side Portfolio. Au terme de cette opération, WDP est devenu propriétaire de huit bâtiments state of the art, sur des emplacements stratégiques répartis dans tout le pays. Au deuxième semestre. le Lake Side Portfolio s'est encore agrandi à un bâtiment logistique à Veghel. Par ailleurs, WDP a pris livraison du projet préloué à Schiphol (Haarlemmermeer), ce qui lui donne accès à cette région cruciale pour la logistique. Fin décembre, le portefeuille s'est encore étoffé par l'acquisition d'un centre de distribution de 30.000 m² à Barneveld. Cela porte la valeur du portefeuille néerlandais de WDP aux Pays-Bas – presque trente sites – à quelque 350 millions EUR.

En plus de renforcer sa notoriété aux Pays-Bas, WDP a pu de la sorte affirmer, l'an dernier, sa position de leader du marché dans le Benelux en tant qu'investisseur immobilier spécialisé en logistique. Cet accent mis sur les Pays-Bas s'est accompagné de la décision, stratégique elle aussi, de vendre la filiale tchèque WDP CZ. Par cette optimisation, nous entendons renforcer notre position sur les principaux marchés d'Europe occidentale. Nous maintenons par ailleurs notre présence en Roumanie, que nous considérons comme un marché logistique complémentaire en croissance.

Parallèlement, WDP a poursuivi sa stratégie de croissance en Belgique. C'est ainsi que nous avons livré un entrepôt réfrigéré de 3.200 m² au groupe laitier international français Lactalis. Par ailleurs, nous avons immédiatement affecté une partie du produit attendu de la vente programmée de WDP CZ à l'achat d'un projet à Zwijndrecht, un site stratégique dans la zone portuaire d'Anvers.

Soulignons simplement que WDP a plus que jamais tenu à jouer son rôle de pionnier en matière d'immobilier logistique durable. En témoigne notamment le fait que de plus en plus de bâtiments de notre portefeuille possèdent le certificat BREEAM, de grande réputation internationale. De même, dans le cadre de notre focalisation constante sur la durabilité, nous avons signé en août une nouvelle convention de financement avec la Banque Triodos pour nos projets d'extension. Cette institution propose en effet des financements spécifiques pour les projets durables.

La santé de notre activité immobilière en 2012 s'est traduite dans les chiffres également. En 2012, le bénéfice courant net a atteint 52 millions EUR. Le bénéfice courant net par action – sur la base du nombre moyen pondéré

L'an dernier, nous avons encore renforcé les fondamentaux de notre entreprise. De la sorte, WDP peut poursuivre sa croissance en périmètre et en rentabilité.

d'actions – a progressé de 7 % à 3,67 EUR contre 18 % et 3,42 EUR en 2011 et 3,11 EUR en 2010. Ces résultats indiquent que l'objectif de 20 % de hausse cumulée par action sur la période 2011-13 est à portée de main et nous incitent à formuler un nouveau plan de croissance.

D'autres chiffres encore soutiennent notre confiance dans l'avenir. C'est ainsi que, fin décembre 2012, le taux d'occupation du portefeuille était de 97,3 %, contre 96,7 % fin décembre 2011. 90 % des baux arrivés à échéance ont pu être prolongés, ce qui témoigne clairement de la confiance et de la stabilité de nos locataires.

Malgré un volume d'investissement net de quelque 175 millions EUR, l'endettement de la sicaf est resté pratiquement inchangé à 56 %. Les capitaux propres se sont en outre renforcés de quelque 70 millions EUR, en raison, notamment, du dividende optionnel, de l'apport en nature de plusieurs bâtiments et de la mise en réserve du bénéfice.

Cette synchronisation entre création de capital et acquisition d'immobilier fait d'ailleurs partie intégrante de notre stratégie visant la création de valeur. À cet égard, l'émission de nouvelles actions vise à consolider la croissance de la sicaf. La croissance du bénéfice par action en tenant compte d'une structure de capital constante reste l'objectif prioritaire.

Tout ceci affermit notre confiance dans l'avenir. L'an dernier, nous avons encore renforcé les fondamentaux de notre entreprise. De la sorte, WDP peut poursuivre sa croissance en périmètre et en rentabilité, tout en étant capable de faire face aux éventuelles vicissitudes de l'économie.

Concrètement, le Conseil d'administration table, pour 2013, sur une nouvelle hausse du bénéfice, qui devrait atteindre au moins 60 milllions EUR, soit au moins 3,85 EUR par action. En conséquence, le dividende brut par action pourrait connaître, lui aussi, une nouvelle progression : de 3.10 EUR à 3.25 EUR par action.

En un mot comme en cent, 2012 a été une excellente année pour WDP. Nous sommes devenus un acteur de référence sur le marché immobilier logistique des Pays-Bas tout en renforçant notre position de leader du marché dans le Benelux. Conséquence de ces nets progrès, nous avons pu lancer un nouveau plan de croissance 2013-16. Dans les quatre années à venir, WDP vise à réaliser une croissance du résultat courant net par action de 20 à 25 %.

Sa réalisation demandera l'engagement continu des membres de l'équipe de direction, du personnel et des prestataires extérieurs. D'ores et déjà, je tiens à les remercier. J'exprime à mes collègues du Conseil d'administration ma reconnaissance pour leur collaboration appréciée.

MARK DUYCK

Président du Conseil d'administration





Stratégie





ST

Segments d'investissement

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

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

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

WDP

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.

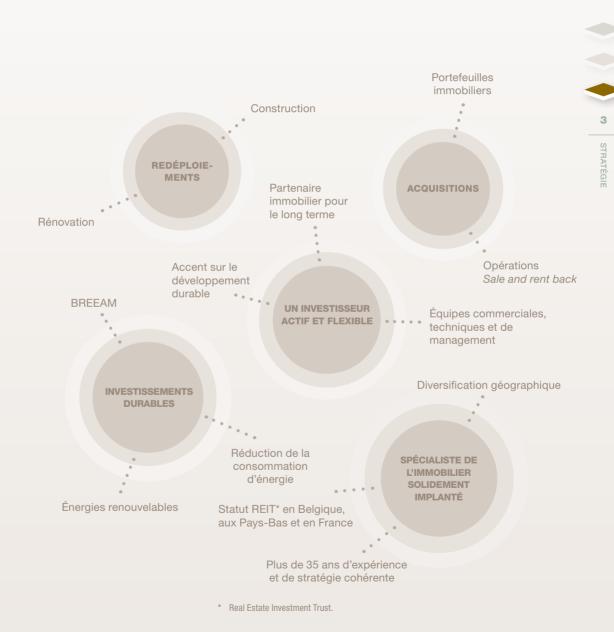
La sicaf immobilière WDP n'est pas un fonds passif, mais une entreprise commerciale qui propose des bâtiments et des solutions immobilières sur mesure. En outre, WDP est un self managed fund, ce qui veut dire que la gestion est assurée au sein même de la société et qu'il est entièrement au service des 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 sicafi.

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.



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

Un *pure player* qui se spécialise dans la logistique





WIN/WIN POUR TOUTES LES PARTIES CONCERNÉES/ PRODUIRE UNE CROISSANCE DURABLE DU BÉNÉFICE PAR ACTION

Un autre élément clé de la stratégie de WDP est la flexibilité. Une bonne connaissance des locataires et de leur secteur d'activité, alliée à la diversification du portefeuille, permet à WDP de répondre rapidement aux besoins changeants de ses clients (voir encadré p. 24). 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 obtenu un autre élément clé de la stratégie WDP : *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. En effet, WDP développe les bâtiments qui composent son portefeuille, et les gère via des project managers et des facility managers internes. Sur les plans financier, comptable et juridique également, WDP maîtrise son sujet. 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. Et plus important encore, cette manière de procéder n'a pas d'impact sur la structure de coûts.

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

Présence géographique

WDP est leader du marché de l'immobilier logistique et semi-industrielle au Benelux.

La Belgique, les Pays-Bas et la France sont nos marchés prioritaires, avec en complément le marché logistique en croissance de la Roumanie².

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 emplacements 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.

2 À l'automne 2012, nous avons décidé de vendre 100 % des actions de la filiale tchèque de WDP, WDP CZ. Cette transaction cadre dans la stratégie de WDP : renforcer sa position sur ses principaux marchés en Europe occidentale, avec comme complément le marché logistique en croissance en Roumanie. Voir le communiqué de presse du 13 novembre 2012.



3

Leader de marché dans le Benelux TRATÉGIE



Une solution complète grâce à un portefeuille hautement diversifié

À l'automne, WDP a ajouté à son portefeuille le plus ancien site industriel de **Crown-Baele**, celui de la Werversstraat à Londerzeel. Le plan total pour les différents sites WDP de Londerzeel prévoit la possibilité de prévoir une meilleure installation pour Crown-Baele ainsi qu'une infrastructure plus adaptée à quelques-uns des locataires des immeubles WDP de la Nijverheidsstraat. En effet, Crown-Baele s'installera pour une période neuf ans au n° 15 à la Nijverheidsstraat, un immeuble plus adapté à ses besoins.

Colfridis, actuel locataire de cet immeuble, a engagé WDP à la réalisation d'un nouveau bâtiment fait sur mesure à la Weversstraat. Ainsi, l'ancien site industriel se voit insuffler une nouvelle vie, à la mesure des activités logistiques d'aujourd'hui.

Nous avons également trouvé un locataire pour l'espace bureau libre au 19 Rijksweg à Bornem. **Davigel**, dont les bureaux et l'entrepôt sont aux 13-15 Nijverheidsstraat, y centralisera ses activités. L'espace bureau sera achevé et un espace entrepôt réfrigéré sera aménagé.

Enfin, une deuxième partie du 13 Nijverheidsstraat sera redéveloppée. Un entrepôt state of the art réfrigéré avec 20.000 emplacements de palettes sera réalisé pour **Lantmännen Unibake**, un groupe pâtissier international, sur la base d'un contrat de location de vingt ans.

Il s'agit d'un échantillon indicatif de la flexibilité de WDP, axée sur un portefeuille diversifiée et l'esprit d'entreprise.

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, aussi bien techniques, financiers, que commerciaux ou immobiliers.

En outre, en matière de financement, nous combinons tant que possible la distribution de nouveau capital et l'engagement de dettes. De la sorte, le financement a lieu sur la base d'un rapport 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 nouveau ou existant, que si la sicafi 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'efficience énergétique de ses bâtiments dans la perspective de satisfaire en tous points aux obligations légales et d'implémenter des projets innovants afin de réduire la facture énergétique du client. À ce niveau, une approche win/win est adoptée afin que toutes les parties prenantes puissent en tirer bénéfice. Par ailleurs, WDP a également réalisé des investissements en énergie verte en installant des panneaux solaires sur une partie des toitures des bâtiments constituant son portefeuille.

Gestion financière

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

Un financement correct est une condition sine qua non pour un modèle d'entreprise rentable et solide, étant donné le fort coefficient en capital du secteur immobilier. À cet égard, il est toujours recherché 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 réserve d'une partie des bénéfices permet de disposer d'un tampon financier pour l'avenir.

Les avantages de la structure de la sicafi

Au fil des années, WDP s'est affirmé comme un spécialiste de premier plan de l'immobilier coté en bourse, tenant lieu de référence dans le domaine de l'immobilier logistique et semi-industriel.

WDP a en Belgique la structure de société d'investissement à capital fixe (ou sicaf immobilière). Aux Pays-Bas et en France, la société possède un statut comparable – il est vrai plutôt inspiré fiscalement – et porte respectivement la dénomination de Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI et de Société d'Investissement Immobilier Cotée ou SIIC.

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 sicafi est en effet soumise à une législation stricte, visant à protéger les actionnaires et les bailleurs de fonds. Le statut de sicafi immobilière 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 sicafi telle que WDP offre une alternative solide et rentable 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.

Le fait de posséder respectivement en Belgique, aux Pays-Bas et en France le statut de sicaf immobilière, 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.







1. Chiffres clés consolidés

CHIFFRES CLÉS	2003 1	2004	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL			
Juste valeur des placements immobiliers (y compris panneaux solaires) (en millions EUR)	333,6	340,4	
Superficie totale de terrain en portefeuille (en m²) (y compris terrains en concession)	1.409.500	1.445.600	
Superficie louable (en m²)	660.066	718.901	
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) 2 (en %)	9,1	9,1	
Durée moyenne des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	N/B	N/B	
Taux d'occupation 4 (en %)	95,7	94,8	
Marge opérationnelle ⁵ (en %)	89,1	90,4	
RÉSULTAT (en millions EUR)			
Résultat immobilier	25,7	26,6	
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	22,9	24,0	
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-4,0	-3,9	
Résultat net courant	18,9	20,2	
Résultat sur portefeuille	4,1	2,8	
Résultat IAS 39	0,0	0,0	
Résultat net	23,0	23,0	
RÉSULTAT FINANCIER			
Total du bilan (en millions EUR)	341,9	349,4	
Capitaux propres (hors résultat IAS 39) (en millions EUR)	214,5	227,8	
Dette financière nette (en millions EUR)	101,0	106,4	
Dettes et passifs inclus dans le taux d'endettement (en millions EUR)	127,4	116,2	
Taux d'endettement 6 (en %)	37,3	33,3	
Coût moyen de l'endettement (en %)	N/B	N/B	
Ratio de couverture des intérêts (<i>Interest Coverage Ratio</i>) ⁷ (en x)	5,4	5,9	
DONNÉES PAR ACTION (en EUR)			
Dividende brut	2,47	2,47	
Résultat net courant	2,75	2,56	
Résultat sur portefeuille	0,47	0,36	
Résultat IAS 39	0,00	0,00	
Résultat net	3,22	2,91	
NAV (IFRS) ^{8, 9}	29,52	27,83	
NAV (IFRS hors résultat IAS 39)	29,52	28,76	
	.,.	,	

- 1 GAAP belge.
- 2 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).
- 3 Y compris les panneaux solaires qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.
- 4 Calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Les projets en construction et/ou rénovation n'entrent pas en ligne de compte.
- 5 La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

Certains chiffres ont été arrondis. Par conséquent, il est possible que les chiffres des totaux reproduits dans certains tableaux ne correspondent pas exactement à la somme arithmétique des chiffres originaux.

2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
1.163,1	989,4	889,2	883,7	777,8	616,6	429,6	342,9
4.793.766	4.281.504	3.969.000	3.975.000	3.767.000	2.799.000	1.954.000	1.440.000
2.018.150	1.659.621	1.356.407	1.302.670	1.123.754	952.819	804.768	701.483
8,2	8,3	8,3	8,3	7,8	7,2	8,2	8,9
7,2	7,2	6,1	N/B	N/B	N/B	N/B	N/B
97,3	96,7	95,7	91,7	98,7	98,5	96,6	94,5
91,3	91,7	91,8	92,4	90,1	91,8	88,9	90,8
81,3	69,1	62,7	57,8	46,9	37,3	29,9	26,8
73,4	63,3	57,5	53,4	42,2	34,2	26,6	24,4
-21,3	-18,9	-18,5	-18,1	-12,8	-7,7	-4,3	-4,2
52,1	44,3	39,0	34,0	28,7	26,2	22,3	20,2
1,7	2,7	-4,2	-22,7	-15,7	26,1	16,3	8,2
-18,5	-17,3	-2,3	-10,9	-28,8	0,8	3,5	0,6
35,3	29,7	32,6	0,4	-15,8	53,2	42,0	28,9
1.196,4	1.018,9	922,4	916,1	802,7	663,5	457,2	354,0
520,6	453,3	406,0	399,3	282,8	304,2	271,9	227,8
658,1	547,0	499,2	492,8	475,8	313,5	159,9	108,4
670,7	561,3	509,1	506,1	506,1	334,8	177,0	123,7
56,1	55,1	55,2	55,3	63,0	50,5	38,7	34,9
3,63	3,95	4,28	N/B	N/B	N/B	N/B	N/B
3,4	3,1	2,9	2,5	3,0	4,5	5,9	5,8
3,10	2,94	2,94	2,94	2,94	2,72	2,47	2,47
3,67	3,42	3,11	3,14	3,34	3,05	2,75	2,56
0,12	0,21	-0,33	-2,29	-1,83	3,04	2,01	1,04
-1,30	-1,34	-0,18	-1,01	-3,35	0,10	0,43	0,07
2,49	2,29	2,60	-0,21	-1,84	6,19	5,18	3,67
29,85	29,43	29,62	29,27	30,41	36,10	31,99	28,83
34,52	33,24	32,58	32,05	33,20	35,54	31,53	26,39

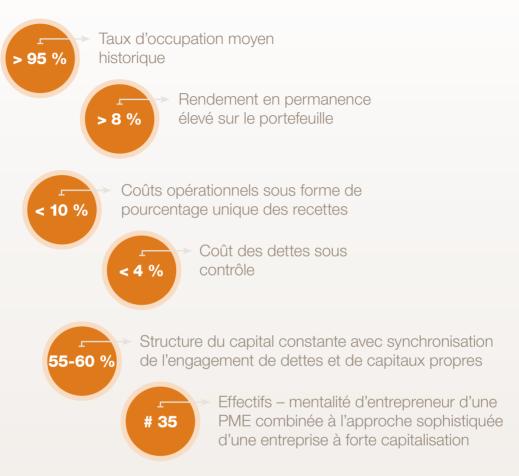


⁷ Défini comme Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par Frais d'intérêts moins Intérêts et dividendes perçus moins Redevances de location-financement et similaires.

⁸ NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.

⁹ La NAV (hors résultat IAS 39) tient compte de l'impact cumulé total de la valorisation à la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à la date du bilan, et par conséquent aussi des variations de la juste valeur des instruments de couverture pendant l'exercice 2012 (à savoir -18,5 millions EUR), qui forment une composante du résultat de l'exercice 2012 et qui en tant que telles ne sont pas encore affectées au poste pertinent des réserves.

CONSTRUIRE SUR DES FONDAMENTAUX SOLIDES



INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA*

	2012	2011
Résultat EPRA (en EUR par action)	3,67	3,42
Actif net réévalué EPRA (en EUR par action)	34,64	33,35
Actif net réévalué triple net EPRA (en EUR par action)	29,85	29,43
Taux de rendement (EPRA Net Initial Yield) (en %)	7,4	7,5
Taux de rendement (EPRA Topped-up Net Initial Yield) (en %)	7,4	7,5
Taux de vacance EPRA (en %)	2,9	3,6

^{*} Voir chapitre 4.5. Rapport de gestion - Statistiques EPRA, p. 54.

COMPARAISON ENTRE LE COURS BOURSIER ET LA VALEUR INTRINSÈQUE



ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET COURANT ET DIVIDENDE BRUT PAR ACTION



* GAAP belge.

2. Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2012

1. Résumé

- → Le résultat net courant¹ pour 2012 s'élève à 52,1 millions EUR, soit une augmentation de 17,6 % en comparaison avec 2011 (44,3 millions EUR), bien supérieure aux attentes initiales pour 2012². Le résultat net courant par action³ pour 2012 progresse de 7,4 % pour atteindre 3,67 EUR contre 3,42 EUR en 2011; il est de 18 % supérieur à celui de 2010, à 3,11 EUR. Ces résultats indiquent que l'objectif de 20 % de hausse cumulée par action sur la période 2011-13 est à portée de main et nous incitent à formuler un nouveau plan de croissance.
- → Un accroissement de 5,4 % du dividende est proposé, soit 3,10 EUR brut ou 2,33 EUR net par action ⁴ avec une nouvelle possibilité de dividende optionnel.

- → Le taux d'occupation 5 au 31 décembre 2012 s'élève à 97,3 %, contre 96,7 % à la fin 2011. La durée de bail moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) du portefeuille de WDP est de 7,2 ans (y compris les panneaux solaires).
- → Au 31 décembre 2012, le taux d'endettement est de 56,1 % ⁶ contre 55,1 % au 31 décembre 2011. La juste valeur du portefeuille ⁷ s'élève à 1.163,1 millions EUR, à comparer à 989,4 millions EUR fin 2011.
- → La valeur intrinsèque ⁸ de l'action WDP au 31 décembre 2012 est de 34,52 EUR, contre 33,24 EUR au 31 décembre 2011.
- 1 Le résultat net courant est le résultat moins le résultat sur portefeuille et le résultat IAS 39.
- 2 Voir le communiqué de presse du 15 février 2012 ainsi que le Rapport financier annuel 2011.
- 3 Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour l'année 2012 se monte à 14.194.272, compte tenu de la création de 622.013 nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel, de 84.226 actions par suite de la scission partielle d'Immo Weversstraat et de 736.932 actions via la transaction *Lake Side bis*.
- 4 Après déduction du précompte mobilier de 25 %.
- 5 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.
- 6 Si le calcul du taux d'endettement au 31 décembre 2012 tenait compte de la réalisation escomptée de la vente en 2013 des Actifs détenus en vue de la vente à hauteur de 34,6 millions EUR, l'endettement pro forma atteindrait 54,8 %.
- 7 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. Hors panneaux solaires, la valeur du portefeuille atteint 1.095,2 millions EUR contre 922.4 millions EUR fin 2011.
- 8 La valeur intrinsèque (hors résultat IAS 39 et avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours) correspond aux capitaux propres par action pour lesquels seule est portée en compte la somme des évaluations des biens individuels et non la valorisation de WDP dans sa totalité

- → WDP entend renforcer son expansion ciblée et rentable par le biais d'un nouveau plan de croissance qui prévoit, pour les cinq années à venir, une extension du portefeuille de 50 %, à 1.8 milliard EUR. Cette extension prendra la forme d'acquisitions et de projets propres préloués sur des terrains existants et/ou nouveaux. Pour la période 2013-16, nous visons une hausse cumulative du résultat courant net par action de 20-25 %, à 4,40-4,60 EUR par action.
- → Pour l'exercice 2013. WDP escompte une nouvelle hausse du résultat courant net de minimum 60 millions EUR ou 3,85 EUR par action 9. Tenant compte de ceci, la société envisage, pour l'exercice 2013 (paiement en 2014), de verser un dividende de 3,25 EUR brut par action, soit une nouvelle progression de 5 % par rapport à 2012.

2. Commentaire sur le compte de résultat consolidé 2012 (schéma analytique)

Résultat Immobilier

Le résultat immobilier s'établit en 2012 à 81,3 millions EUR, soit une hausse de 17,7 % par rapport à la même période de l'année précédente (69,1 millions EUR). Cette augmentation est d'une part due à la poursuite de la croissance du portefeuille réalisée principalement en Belgique et aux Pays-Bas grâce aux acquisitions et à l'achèvement de projets préloués. D'autre part, elle est également la résultante de la croissance interne liée à la progression du taux d'occupation et à l'indexation des revenus locatifs. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a progressé de 2,3 % en glissement annuel. Ce résultat comprend également 6,3 millions EUR de revenus provenant des

panneaux solaires (contre 6,2 millions EUR par rapport à la même période l'année précédente).

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) pour 2012 s'élève à 74,3 millions EUR, soit une progression de 17,3 % par rapport à la période correspondante de l'année précédente (63,3 millions EUR). Les charges immobilières et autres frais généraux se montent à 4.9 millions EUR pour l'exercice 2012, soit une hausse de 0,6 million EUR par rapport aux frais de 2011. WDP parvient à maîtriser les frais, tandis que la marge d'exploitation 10 s'établit à 91,3 % pour l'année 2012, soit une légère augmentation par rapport à 2011 (91,7 %).

Résultat financier (hors résultat IAS 39)

Le résultat financier (hors résultat IAS 39) s'élève à -21,3 millions EUR pour 2012, soit une hausse par rapport à l'année précédente (-18,9 millions EUR) compte tenu d'une hausse du total des dettes financières à 660 millions EUR par rapport à 549 millions EUR au début de l'année, suite à l'achat du Lake Side Portfolio. Les coûts d'intérêts moyens se montent à 3,6 % en 2012 contre 4,0 % en 2011. Cette baisse est la conséquence, d'une part, de la gestion active des couvertures d'intérêts et, d'autre part, de la baisse des taux d'intérêt sur les marchés financiers internationaux.



¹⁰ La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier







BILAN CONSOLIDÉ (EN EUR X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Résultats locatifs moins les coûts liés à la location Produits de l'énergie solaire Autres produits/charges opérationnels	75.384 6.275 -324	63.10 6.20 -21
RÉSULTAT IMMOBILIER	81.335	69.09
Charges immobilières Frais généraux de la société	-2.149 -4.914	-1.40 -4.36
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	74.272	63.32
Résultat financier hors résultat IAS 39 Impôts sur le résultat net courant Impôts différés sur le résultat net courant	-21.312 -534 -355	-18.91 -8 -5:
RÉSULTAT NET COURANT	52.072	44.26
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE 1		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-) Impôts différés sur le résultat du portefeuille	1.757 101 -115	3.39 1 -70
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	1.742	2.70
RÉSULTAT IAS 39		
Revalorisation des instruments financiers (impact de la norme IAS 39)	-18.488	-17.27
RÉSULTAT IAS 39	-18.488	-17.27
RÉSULTAT NET	35.326	29.70

1 Les variations de la juste valeur des panneaux solaires ne sont pas comprises dans le résultat du portefeuille. Ces variations sont comptabilisées directement en fonds propres conformément à la norme IAS 16.

RATIOS CLÉS (EN EUR)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11	31 DÉC. 10
Résultat net courant/action ¹	3,67	3,42	3,11
Résultat sur portefeuille/action ¹	0,12	0,21	-0,33
Résultat IAS 39/action ¹	-1,30	-1,34	-0,18
Résultat net/action 1	2,49	2,29	2,60
Résultat net courant/action ²	3,45	3,25	3,11
DISTRIBUTION PROPOSÉE	46.753.245	40.052.245	36.864.818
Pourcentage de distribution (par rapport au résultat net courant) 3	89,8 %	90,5 %	94,5 %
Dividende brut/action	3,10	2,94	2,94
Dividende net/action	2,33	2,32	2,50
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	15.081.692	13.638.521	12.533.938
Nombre moyen pondéré d'actions	14.194.272	12.958.501	12.533.938

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 sur la base du résultat consolidé. La distribution effective de dividende a lieu sur la base des statuts de WDP SCA.

Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur le portefeuille pour l'ensemble de l'exercice s'élève à +1,7 millions EUR soit +0.12 EUR par action. Pour la même période, ce résultat était encore l'an dernier de +2.7 millions EUR, soit +0,21 EUR par action. Par pays cela donne les résultats suivants pour 2012 : Belgique (+4,5 millions EUR), Pays-Bas (+0,0 million EUR), France (-2,1 millions EUR), République tchèque (-0,4 million EUR) et Roumanie (-0,2 million EUR).

Résultat IAS 39¹¹

Cet impact du résultat IAS 39 s'élève à -18,5 millions EUR, soit -1,30 EUR par action pour 2012 (contre -17,3 millions EUR ou -1,34 EUR par action en 2011). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt (principalement des Interest Rate Swaps) conclues au 31 décembre 2012 sous l'effet de la forte baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2012.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est intégralement traitée au compte de résultat et non en capitaux propres. Étant donné qu'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 au compte de résultat.

Résultat net

Le résultat net courant additionné du résultat sur le portefeuille et du résultat IAS 39 donne pour 2012 un résultat net de 35,3 millions EUR (en comparaison de 29,7 millions EUR en 2011).

La différence entre le résultat net de 35.3 millions EUR et le résultat net courant de 52,1 millions EUR résulte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture de taux

d'intérêt (résultat calculé selon la norme IAS 39) légèrement compensée par la variation positive de la juste valeur du portefeuille (voir plus haut).

3. Commentaire sur le bilan consolidé 2012

Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value 12) du portefeuille immobilier de WDP s'élève selon la norme IAS 40 à 1.095.2 millions EUR au 31 décembre 2012 par rapport à 922,4 millions EUR au début de l'exercice (y compris la rubrique les Actifs détenus en vue de la vente). Compte tenu de la valorisation en juste valeur des investissements en panneaux solaires 13, la valeur totale du portefeuille progresse à 1.163,1 millions EUR, par rapport à 989,4 millions EUR à la fin de 2011.

Dans cette valeur de 1.163.1 millions EUR sont inclus 1.048.1 millions EUR de bâtiments achevés (portefeuille existant). Cette augmentation est à attribuer en grande partie aux acquisitions réalisées et à la réalisation de projets (100 % préloués). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 7,2 millions EUR et se déroulent notamment sur les sites d'Anderlecht et de Nivelles en Belgique et de Ridderkerk aux Pays-Bas. À cela s'ajoutent entre autres les réserves foncières de Sint-Niklaas, Courcelles. Heppignies, Libercourt et la banque foncière de Roumanie, représentant une juste valeur de 39,9 millions EUR.







¹¹ L'impact d'IAS 39 (élément non cash) est calculé sur la base de la valeur de marché (mark-to-market ou M-t-M) des couvertures d'intérêt conclues. 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).

¹² Pour plus de précisions sur la méthodologie d'évaluation, nous renvoyons au communiqué de presse de BEAMA en date du 6 février 2006 : http://www.beama.be/content/index.php.

¹³ Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16, en application du modèle de revalorisation.

BILAN (EN EUR X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
ACTIFS NON COURANTS	1.146.822	992.410
Immobilisations incorporelles	213	310
Immeubles de placement	1.060.615	908.089
Autres immobilisations corporelles	69.018	68.185
Actifs financiers non courants	11.396	11.418
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.580	4.408
ACTIFS COURANTS	49.603	26.474
Actif détenu en vue de la vente	34.564	14.310
Créances commerciales	8.393	6.649
Créances fiscales et autres actifs courants	2.458	1.431
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.801	1.704
Comptes de régularisation passif	2.388	2.380
TOTAL ACTIF	1.196.425	1.018.884
CAPITAUX PROPRES	450.181	401.334
Capital	117.349	106.336
Primes d'émission	138.428	94.168
Réserves	159.078	171.120
Résultat net de l'exercice	35.326	29.704
PASSIF	746.244	617.550
Passifs non courants	554.473	477.594
Provisions	1.071	1.112
Dettes financières non courantes	481.446	422.536
Autres passifs financiers non courants	69.838	51.978
Passifs d'impôts différés – Obligations	2.118	1.968
Passifs courants	191.771	139.956
Dettes financières courantes	178.418	126.187
Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.274	10.225
Autres passifs courants	1.178	2.34
Comptes de régularisation passif	1.901	1.190
TOTAL PASSIF	1.196.425	1.018.884

RATIOS CLÉS (EN EUR)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
NAV (IFRS) 1	29,85	29,43
NAV (EPRA) 1,2	34,64	33,35
NNNAV (EPRA) ²	29,85	29,43
Cours de l'action	47,24	37,06
Agio/disagio du cours par rapport à la NAV 1 (hors résultat IAS 39)	36,8 %	11,5 %
Taux d'endettement ³	56,1 %	55,1 %

- 1 NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.
- 2 Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été valorisés en juste valeur au 31 décembre 2012 à 67,9 millions EUR. Les panneaux solaires sont traités au bilan à la rubrique Autres immobilisations corporelles.

Globalement, le rendement locatif brut (yield) du portefeuille est actuellement estimé à 8,0 %. Le rendement locatif brut moyen, après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, s'élève à 8,2 %.

Capitaux propres

Les capitaux propres du groupe (IFRS) s'élevaient au 31 décembre 2012 à 450,2 millions EUR par rapport à 401,3 millions EUR à la fin de l'exercice précédent. Les capitaux propres hors résultat IAS 39 cumulé (qui est traité dans les capitaux propres IFRS) s'établissaient au 31 décembre 2012 à 520,7 millions EUR, par rapport à 453,3 millions EUR à la fin 2011. Cette hausse résulte de l'augmentation du gain généré en 2012, du dividende versé sur l'exercice 2011 et des augmentations de capital réalisées en 2012 à l'occasion du dividende optionnel, de la scission partielle d'Immo Weversstraat et de l'apport en nature de trois sites par le biais de la transaction Lake Side bis.

- Ces données ne sont pas exigées par la législation relative aux sicafi et ne sont pas soumises à un contrôle de la part des instances officielles
- 3 Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque par action (hors résultat IAS 39) se monte à 34,52 EUR au 31 décembre 2012. Cela représente une augmentation de 1,28 EUR par rapport à la valeur intrinsèque au 31 décembre 2011 de 33,24 EUR. Si l'on inclut le résultat IAS 39, la valeur intrinsèque se monte à 29,85 EUR par action au 31 décembre 2012, par rapport à 29,43 EUR au 31 décembre 2011.

Dettes

Le montant total des dettes financières (courantes et non courantes) a augmenté en 2012 de 548,7 millions EUR au 31 décembre 2011 à 659,9 millions EUR au 31 décembre 2012. Les dettes et les engagements, tels qu'ils sont pris en compte dans le calcul de l'endettement conformément à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi, ont augmenté de 561,3 millions à 670,7 millions EUR. Le total du bilan a progressé dans le même temps de 1.018,9 millions à 1.196,4 millions EUR. Le taux d'endettement est ainsi resté pratiquement stable tout au long de l'année 2012, s'établissant à 56,1 % 14 à la fin de décembre 2012 par rapport à 55,1 % à la fin de décembre 2011.





¹⁴ Lorsque, dans le calcul du taux d'endettement au 31 décembre 2012, l'on tient compte de la réalisation prévue en 2013 de la vente d'*Actifs* détenus en vue de la vente pour un montant de 34,6 millions EUR, le taux d'endettement pro forma s'élève à 54.8 %.

3. Transactions et réalisations

1. Introduction

WDP a poursuivi en 2012 sa progression résolue sur la voie de la croissance, en tant que leader du marché de l'immobilier logistique dans le Benelux.

Sa position sur les marchés clés d'Europe occidentale a été consolidée, en particulier dans le Benelux, par des acquisitions (pour un volume brut total de 185 millions EUR) et des projets préloués.

Au sein du groupe, c'est WDP Nederland qui a connu la plus forte croissance, avec une valeur de portefeuille qui a atteint environ 350 millions EUR. Aux Pays-Bas aussi, WDP est un acteur de référence dans le secteur de l'immobilier logistique, confirmant ainsi son leadership dans le Benelux.

D'un point de vue stratégique, il a été décidé fin 2012 de vendre 100 % des parts dans la filiale tchèque de WDP, WDP CZ. Cette transaction s'inscrit également dans la stratégie visant à renforcer la position de WDP sur les marchés clés d'Europe occidentale, parallèlement au marché logistique en croissance en Roumanie.

2. Nouvelles acquisitions

Belgique

- → Londerzeel, Weversstraat 2 : grâce à une scission partielle et à l'émission de nouvelles actions, WDP a pu passer avec Immo Weversstraat NV un accord en vue de l'acquisition d'un site à Londerzeel pour 3,4 millions EUR. Il s'agit d'un site stratégique de 30.000 m², avec accès direct à l'A12 et un beau potentiel de redéploiement.
- → Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12: fin octobre 2012, WDP a finalisé la procédure de prise de contrôle de la société Aedess SPRL, propriétaire d'un bien logistique de 20.000 m² situé à un emplacement stratégique, à Zwijndrecht, dans le port d'Anvers, entre le tunnel Kennedy et le tunnel Liefkenshoek pour un montant de 8,5 millions EUR. Le terrain, qui fait l'objet d'une convention de concession à long terme, offre un potentiel d'expansion de quelque 20.000 m². (Voir aussi 9. Faits survenus après la date du bilan, p. 44)

Pays-Bas

→ Lake Side Portfolio: WDP a acheté en mars 2012 le Lake Side Portfolio, pour 105 millions EUR. Il s'agit de huit immeubles situés à des emplacements de premier ordre aux Pays-Bas, tous loués ou préloués à 100 % à des locataires de choix, avec des baux à long terme de 12,5 ans en moyenne. Le transfert de propriété s'est déroulé par phases en 2012. * Durée restant jusqu'à la prochaine échéance, le 30 juin 2012.

Les revenus locatifs annuels initiaux de ce portefeuille se montent à 8,2 millions EUR et sont indexés annuellement.

Les deux derniers immeubles sont venus s'ajouter au portefeuille après la finalisation en octobre. (Voir aussi *3. Projets finalisés* en 2012)

Parallèlement, WDP a acquis un nouvel immeuble logistique à Veghel, pour un montant d'environ 9 millions EUR. Ce site est attenant à celui que WDP possède déjà à Veghel et est également loué à Kuehne + Nagel, de sorte que WPD dispose désormais là-bas d'un site stratégique de quelque 100.000 m². Cet immeuble constitue un élargissement sur l'achat de Lake Side Portfolio.

→ Barneveld, Nijverheidsweg 50-52: un centre de distribution de 30.000 m², acquis pour 26 millions EUR, que le vendeur, Pon Onroerend Goed BV, est en train de rénover de fond en comble et de compléter par une nouvelle construction (réception des travaux : mi-2013). Une société de construction de Pon Jouera l'entièreté du site.

Toutes ces acquisitions ont été réalisées à des prix conformes à la juste valeur telle que déterminée dans les rapports d'estimation des experts immobiliers indépendants.

3. Projets finalisés en 2012

Belgique

- → Mollem (Asse), Zone 5, nummer 200 : un entrepôt réfrigéré de 3.200 m² pour le groupe laitier international Lactalis SA. C'est le premier entrepôt full LED de Belgique, dont l'éclairage aussi bien intérieur qu'extérieur est assuré exclusivement par des lampes LED. WDP réaffirme avec ce projet pilote son rôle de chef de file en matière de développement durable.
- → Ternat, Industrielaan 24: après conclusion de baux de location avec ATS (1.700 m²) et bpost, qui souhaite établir ici un centre de distribution régional de 2.500 m², ce site a été redéployé sur mesure.
- → Willebroek, Koningin Astridlaan 16: le site qui par sa situation en bordure de l'A12 a surtout un avenir logistique a été étendu par un projet de construction neuve de 15.000 m² pour Distri-Log. Étant donné que cette entreprise loue déjà 20.000 m² depuis fin 2007 sur ce site, celui-ci va devenir un site logistique stratégique de premier ordre, doté d'une superficie construite de 35.000 m², entièrement louée à Distri-Log. Le nouveau site WDP à Willebroek recevra la certification BREEAM avec la note Very Good. (Voir aussi 8. Projets en matière d'énergie renouvelable et d'entrepôts durables, p. 43)

Pays-Bas

- → Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34 : WDP a racheté en 2011 un site de 15.000 m² à une multinationale qui centralise ses principales activités dans une autre région des Pays-Bas, pour 7 millions EUR (rénovation complète comprise). Ce site est loué depuis janvier 2012, pour une durée ferme de dix ans, à VT Verkerk, un prestataire logistique de la Randstad. Il s'agit de trois bâtiments logistiques distincts mais reliés entre eux. Tous les travaux de réfection et de rénovation ont été exécutés, y compris un redéploiement complet des bureaux qui n'était pas prévu à l'origine. Au total, 14.000 m² d'entrepôts ont été rafraîchis en profondeur et adaptés optimalement aux normes de gestion des incendies, et 500 m² de bureaux ont été rénovés de pied en cap. La rénovation de ce site montre à la perfection qu'il est possible - movennant une approche créative - d'associer esthétique et fonctionnalité dans un bien logistique.
- → Maastricht-Aachen (Beek), Engelandlaan 30: construction d'un immeuble logistique d'une superficie de 25.200 m² sur un terrain de 38.000 m², à proximité de Maastricht Airport. Il est entièrement préloué à Koninklijke Mosa, pour une durée de quinze ans. Cet immeuble bien fait partie du Lake Side Portfolio que WDP a racheté en avril 2012. (Voir aussi 2. Nouvelles acquisitions, p. 38)
- → Roosendaal, Aanwas 9 : construction d'un peu plus de 9.000 m² de dépôts combinés à 17.000 m² d'espace de stockage extérieur, sur un site présentant une superficie de 32.000 m², entièrement préloués à BIS Industrial Services pour une durée de dix ans. Ce bien fait également partie du Lake Side Portfolio. (Voir aussi 2. Nouvelles acquisitions, p. 38)

- → Haarlemmermeer, Incheonweg 7
 (Schiphol Schiphol Logistics Parc (SLP) I):
 ce nouveau site est loué par Rapid Logistics,
 une entreprise de la région de Schiphol spécialisée dans la logistique aéroportuaire, avec
 bail ferme de dix ans. Cet accès à une région
 de tout premier ordre telle que Schiphol, qui
 constitue une niche stratégique, conforte la
 position de WDP comme acteur de référence
 dans l'immobilier logistique aux Pays-Bas.
 Ce projet a entre-temps obtenu une certification BREEAM avec la note Very Good. (Voir
 aussi 8. Projets en matière d'énergie renouvelable et d'entrepôts durables, p. 43)
- → Venlo, Edisonstraat 9 (fase II): la conclusion d'un bail, prenant effet le 1^{er} juin 2012, avec Arrow Electronics a marqué l'achèvement des 15.000 m² restants.
- 4. Immeubles
 de placement en cours
 de réalisation pour
 le compte de la société
 en vue de la location

Belgique

→ Heppignies (Fleurus), rue de Capilône 1 : WDP a acquis fin 2011, pour 2,3 millions EUR, 16 ha de terrain 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 près d'un nœud autoroutier. Les travaux de démolition et d'assainissement ont commencé début 2012. La construction d'un parc logistique de plus de 80.000 m² pourra ensuite commencer, en fonction des opportunités de location qui se présenteront.

Pays-Bas

→ Ridderkerk, Handelsweg 20 : aménagement d'un parking surélevé sur un terrain acquis fin 2008 dans le cadre de la transaction conclue avec Univeg en 2007. La réception est reportée dans l'attente du permis de bâtir définitif.

5. Autres potentiels

WDP a en outre en portefeuille plusieurs projets à l'étude, pour lesquels les permis requis ont été demandés, afin que la réalisation puisse être entreprise dès que la conjoncture économique le permettra et/ou que le site en question sera préloué.

Belgique

- → Courcelles, rue de Liège 6 (fase II): il reste encore de l'espace sur ce site pour y réaliser une troisième phase, consistant dans la construction de 10.000 m² d'entrepôts supplémentaires.
- → Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan: projet d'une superficie de 16.000 m² sur un terrain d'environ 28.000 m², bénéficiant d'un emplacement de premier ordre en bordure de l'autoroute E17.
- → Liège, Trilogiport : WDP est en possession d'une concession à Trilogiport Liège – la future plate-forme logistique trimodale de Liège, en préparation – sur laquelle une superficie de 50.000 m² pourra être développée une fois les travaux d'infrastructure terminés.

France

→ Lille (Libercourt), Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase II) : construction de 24.000 m² d'entrepôts supplémentaires, qui pourrait porter la superficie totale du projet à 60.000 m².

Roumanie

Il reste encore un potentiel considérable en Roumanie, en plus des deux projets finalisés à Oarja. WDP se concentrera aussi à l'avenir sur la construction d'immeubles préloués. Cela se fera par l'entremise de WDP Development RO, une co-activité à 51-49 % avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.



6. Locations

Belgique

- → Londerzeel, Nijverheidsstraat 13 : une solution flexible à court terme, adaptée au pic saisonnier d'Eurobrokers, a pu être organisée dans une partie de l'immeuble de Londerzeel. 5.000 m² y ont été mis à la disposition d'Eurobrokers entre août et décembre 2012.
- → Londerzeel, Nijverheidsstraat 15: Crown-Baele déménage de la Weversstraat dans un bâtiment plus adapté de la Nijverheidsstraat, sur base d'un engagement ferme de neuf ans. (Voir aussi 9. Faits survenus après la date du bilan, p. 44)
- → Willebroek, Koningin Astridlaan 16: sur ce site logistique, Distri-Log s'est installé dans la nouvelle construction de 15.000 m² après la réception fin décembre 2012. Ce bien constitue, avec le nouvel entrepôt voisin du numéro 16, un emplacement stratégique de premier ordre. (Voir aussi 3. Projets finalisés en 2012, p. 39)

7. Ventes

Belgique

WDP a annoncé précédemment ¹ être en négociations pour la vente de sept sites de petite taille et non stratégiques de son portefeuille belge, pour un montant total de 20,1 millions EUR – un prix conforme à la juste valeur la plus récente. Depuis lors, trois sites ont été vendus dans le courant de 2012, à Tournai, Sint-Niklaas et Sint-Katelijne-Waver, pour un montant de 10,4 millions EUR. WDP escompte vendre les quatre sites restants, à Aalst (3) et Wieze (1), en 2013.

WDP n'a pas de programme de vente active ; il est de temps à autre vendu de petits immeubles non stratégiques, en cas de demande de la part d'investisseurs et si l'opération optimise le portefeuille.

D'un point de vue stratégique, il a été décidé en automne de vendre 100 % des parts dans la filiale tchèque WDP CZ. Cette transaction s'inscrit dans la stratégie visant à renforcer la position de WDP sur les marchés clés d'Europe occidentale, parallèlement au marché logistique en croissance de Roumanie. La transaction porte sur une valeur totale du portefeuille immobilier tchèque d'environ 25 millions EUR, ce qui est conforme à la juste valeur la plus récente. La finalisation de la transaction (sous réserve de diverses conditions d'usage, notamment de financement) est prévue pour le 30 juin 2013 au plus tard².

Un montant de 34,6 millions EUR figure donc actuellement dans le bilan sous *Actifs détenus en vue de la vente*.

- Deigiqu
- → Vilvoorde, Havendoklaan 13 : fin 2012, Toyota a quitté l'entrepôt de la Havendoklaan pour ne plus utiliser que le parking de ce site. La Carrosserie Bogemans s'installera dans l'espace carrosserie et les bureaux. KDL Trans, déjà locataire de l'entrepôt voisin de la Havendoklaan 19, loue depuis début 2013 l'entrepôt qui s'est libéré.

→ Boom, Langelei 114-120, Industrieweg 1 :

Arcese, acteur mondial dans les services

logistiques, s'installera en mars 2013 dans

7.500 m², avec un bail 3-6-9.

→ Zele, Lindestraat 7 : l'espace qui s'est libéré avec le départ du locataire United Promotions a été repris par VPK Packaging. Il s'agit d'une superficie d'environ 6.000 m².

Pays-Bas

→ Venlo, Ampèrestraat 7 : les 13.000 m² disponibles sur base flexible sont entièrement loués à DHL Supply Chain.

Le rendement locatif brut moyen des projets achevés en 2012 est de l'ordre de 8 %.

Au 31 décembre 2012, le portefeuille de WDP a atteint un taux d'occupation de 97,3 %, ce qui représente une augmentation par rapport au taux d'occupation au 31 décembre 2011, qui était de de 96,7 %. Cette évolution positive tient principalement aux locations dans le cadre du portefeuille existant à Venlo, Zele et Londerzeel.

¹ Voir communiqué de presse du 15 février 2012.

² Voir communiqué de presse du 13 novembre 2012.

8. Projets en matière d'énergie renouvelable et d'entrepôts durables

Le projet d'énergie solaire, lancé par WDP en 2007 et visant à mettre en place – dans des conditions rentables – un portefeuille neutre en CO₂ a souffert des décisions politiques prises dans plusieurs pays européens (dont la Belgique et la France) en vue d'annuler les subventions accordées aux panneaux photovoltaïques.

Néanmoins, WDP dispose déjà actuellement d'installations d'une capacité totale d'environ 16 MWp (Megawatt-crête), après que des panneaux solaires ont été posés en 2012 sur les toits de quatre sites supplémentaires en Belgique, pour un total de 1,2 MWp et un investissement total de 2,4 millions EUR (rénovation des toits comprise). Au cours du troisième trimestre de 2012, des installations photovoltaïques ont été placées sur les toits des deux nouvelles constructions à Oarja, en Roumanie, dont la réception a eu lieu récemment, pour une capacité totale de 0,6 MWp et un investissement total de 1,1 million EUR³.

WDP veut continuer de s'imposer comme pionnier de la construction durable dans le secteur de l'immobilier logistique et maintient son objectif de neutralité en CO₂ de son portefeuille à moyen terme. La sicaf étudie plusieurs possibilités dans ce sens, en n'envisageant pas seulement l'énergie solaire, mais aussi l'énergie éolienne et d'autres sources d'énergie.

Parallèlement, divers immeubles ont été équipés d'un éclairage économe en énergie, afin de réduire la consommation d'électricité des locataires. L'exemple parfait en est l'entrepôt *full LED* de Mollem (Asse), qui a été livré début 2012.

Mais WDP ne compte pas se borner à réaliser des bâtiments à hautes performances énergétiques et environnementales. Avec les bâtiments à Nijmegen, Bijsterhuizen 2404 et à Tilburg, Siriusstraat 7-9, WDP a été le premier constructeur, en 2010, à obtenir aux Pays-Bas le certificat de construction durable BREEAM, reconnu dans le monde entier. Deux immeubles du Lake Side Portfolio, à Nieuwegein et Helmond, ont également obtenu la certification BREEAM.

Aux Pays-Bas toujours, le bien situé à Haarlemmermeer, Incheonweg 7 (dans le Schiphol Logistics Parc (SLP) I) a reçu le certificat BREEAM, avec la mention *Very Good*.



³ Part de WDP dans la co-activité à 51-49 % WDP Development RO.

SITE	SUPERFICIE BÂTIE (EN M²)	CERTIFICATION
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	26.872	Good 1
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 16	26.778	Very Good ²
Nieuwegein (NL), Inundatiedok 14	43.486	Good ²
Nijmegen (NL), Bijsterhuizen 2404	14.396	Very Good ³
Tilburg (NL), Siriusstraat 7-9	17.271	Good
Helmond (NL), Sojadijk 2	13.270	Good ²
Haarlemmermeer (NL), Incheonweg 7	12.409	Very Good
TOTAL	154.482	

- 1 BREEAM In-Use, applicable aux bâtiments existants et en exploitation.
- 2 BREEAM provisoire sur base des plans.

3 Premier bâtiment logistique d'Europe occidentale à avoir obtenu la note *Very Good*.

En Belgique, le site WDP de Willebroek, Koningin Astridlaan 14, a reçu en première pour le pays, le certificat BREEAM pour sites existants (BREEAM In-Use). Le projet voisin, Koningin Astridlaan 16, recevra le certificat *Very Good*.

Les bâtiments certifiés BREEAM de Nieuwegein et Helmond ont en outre la particularité d'être les premiers du portefeuille de WDP à disposer d'un système de stockage chaud/froid (SCF), une technique permettant de stocker chaleur ou froid dans le sol et ainsi de chauffer et/ou refroidir les bâtiments selon la saison. Dans ce domaine aussi, WDP joue un rôle de pionnier dans le secteur logistique.

9. Faits survenus après la date du bilan

Belgique

→ Londerzeel, Nijverheidsstraat/Weversstraat : un plan global pour les différents sites WDP de Londerzeel permettra de fournir un meilleur hébergement à Crown-Baele ainsi qu'une infrastructure plus adaptée à quelques-uns des autres locataires des immeubles WDP de la Nijverheidsstraat. En effet, Crown-Baele s'installera à long terme au n° 15 à la Nijverheidsstraat, un immeuble plus adapté à ses besoins, avec un engagement ferme de neuf ans. Pour Colfridis, actuel locataire de cet immeuble, WDP s'engage à réaliser un nouveau bâtiment sur mesure à la Weversstraat, pour une durée ferme de six années. Enfin, Lantmännen Unibake s'installe dans une nouvelle partie du bâtiment de la Nijverheidsstraat 13, à rénover, à savoir un entrepôt frigorifique state of the art comptant 20.000 emplacements de palettes, sur base d'un bail ferme de vingt ans.

- → Bornem, Rijksweg 19 : Davigel, spécialiste des cuisines professionnelles et entreprise du groupe alimentaire Nestlé, centralisera ses activités dans les bâtiments de WDP situés Rijksweg à Bornem. Les bureaux inoccupés du site ont donc trouvé une affectation appropriée. Les bureaux du premier étage seront finalisés, et un entrepôt réfrigéré sera aménagé au rez-de-chaussée, le tout après conclusion d'un bail de neuf ans.
- → Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10 : WDP a conclu un package deal avec GLS pour la vente d'une partie du terrain, à savoir 2 ha sur un total de 5 ha, et la construction d'un entrepôt cross-docking de 4.000 m², sur la base d'un bail de longue durée. GLS, leader et référence sur le marché de la distribution de paquets et palettes, poursuit son expansion dans le secteur logistique, notamment grâce au succès croissant de l'e-commerce.
- → Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12 : dans le port d'Anvers, WDP est en mesure de réaliser un potentiel d'extension de 20.000 m², grâce à un nouveau bail avec le Groupe Van Moer, qui est déjà locataire de l'immeuble existant.
- → Aalst, Tragel 47 : le site existant de Tech Data va être agrandi de 3.000 m², parallèlement à une prolongation du bail existant.

4. Gestion des ressources financières

1. Politique financière

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 ;
- → une bonne répartition des échéances des engagements;
- → le maintien d'une position de liquidité adéquate;

CHIFFRES FINANCIERS CLÉS

	31 DÉC, 12	31 DÉC. 11
Dettes financières nettes (en millions EUR)	658,1	547,0
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (en millions EUR)	670,7	561,3
Total du bilan (en millions EUR)	1.196,4	1.018,9
Taux d'endettement 1 (en %)	56,1	55,
Interest Coverage Ratio ² (en x)	3,4	3,
Coût moyen de l'endettement (en %)	3,63	3,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	2,7	3,5
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	3,6	4,
Hedge ratio ³ (en %)	78	7
Durée restante moyenne des couvertures 4 (en ans)	5,8	6,

- 1 Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.
- 2 Défini comme Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par Frais d'intérêts moins Intérêts et dividendes perçus moins Redevances de location-financement et similaires. Ce paramètre permet de mesurer la capacité de l'entreprise à supporter ses charges financières annuelles.
- 3 Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixes ou couvertes contre les fluctuations des taux d'intérêt par des produits financiers dérivés
- 4 Durée restante des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

- → 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'intérêt, du risque de liquidité et du risque lié aux cocontractants.

L'échelle de grandeur à laquelle WDP exerce ses activités, alliée à une réglementation contraignante à laquelle la sicaf immobilière est tenue de se conformer et au degré élevé de visibilité des flux de revenus locatifs, confère à WDP un avantage sur ses concurrents dans la recherche de sources de financement adéquates. Ceci est extrêmement important dans le contexte actuel où la disponibilité des crédits se trouve fortement réduite.

2. Structure de l'endettement

Taux d'endettement

L'endettement des sicaf immobilières est limité par le régime légal de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010. Ainsi, le taux d'endettement ne peut dépasser 65 % (au niveau consolidé aussi bien que statutaire) et il ne peut en outre être payé de dividende aux actionnaires si cette limite autorisée est dépassée – étant donné que les moyens disponibles doivent alors être utilisés pour ramener le ratio d'endettement en dessous de 65 %. Le recours aux dettes a pour objet d'élever les returns pour les actionnaires, mais il faut en faire usage avec prudence et en prenant en compte une multitude de facteurs, comme notamment l'accès au capital de refinancement, la capacité à supporter les charges d'intérêt, la qualité du portefeuille, la durée des contrats de bail et la part des projets en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location. La préférence de WDP va à une gestion financière dans laquelle le taux d'endettement

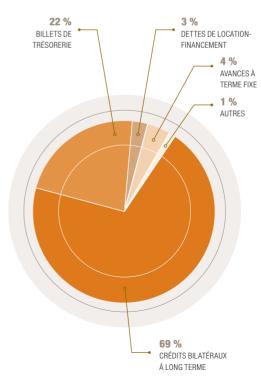
oscille entre 55 % et 60 %. À la fin de 2012, le taux d'endettement était de 56,1 % par rapport à 55.1 % à la fin de 2011 1.

Composition

Au 31 décembre 2012, le montant total des dettes financières consolidées s'élevait à 660,0 millions EUR. Ce montant était réparti de la facon suivante :

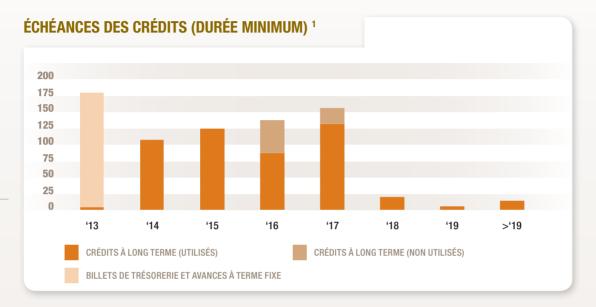
- → 456,6 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et à long terme, répartis entre neuf banques;
- ightarrow 145,4 millions EUR de billets de trésorerie ;
- ightarrow 21,3 millions EUR de dettes de location-financement ;
- \rightarrow 27,6 millions EUR d'avances à terme fixe ;
- → 8,8 millions EUR d'autres emprunts et créances (y compris les découverts sur comptes).

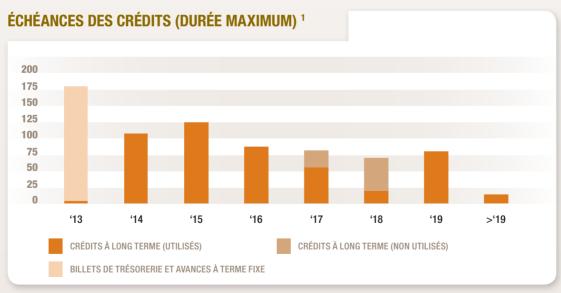
En ce qui concerne les dettes bancaires, dans les pays où opère la sicafi, WDP s'efforce de travailler principalement avec des banquiers locaux.



¹ Voir aussi l'annexe XXVII. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement, p. 217.

4





1 Pour certains crédits, le crédit prêteur peut décider de prolonger le crédit par le biais d'une option de prolongation. Pour la durée minimum, il est supposé que ces options de prolongation ne seraient

pas exercées ; pour la durée maximum, il est supposé qu'elles seraient chaque fois exercées.

C'est ainsi que le financement de base se fait surtout auprès des grandes banques belges traditionnelles (BNP Paribas Fortis, ING Bank, Belfius Bank et KBC Bank), avec en sus des financements respectivement auprès de Banque LBLux, la Banque Triodos et Monte Paschi. Aux Pays-Bas, WDP travaille avec ABN AMRO. En Roumanie, WDP dispose d'un programme de financement de la Banque Européenne d'Investissement.

Les billets de trésorerie sont entièrement couverts par des lignes de crédit de back-up automatiquement renouvelables et des lignes inutilisées faisant office de garantie en vue de refinancement, au cas où le placement ou la prolongation de billets de trésorerie s'avéreraient impossibles ou seulement partiels.

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. 27 % des dettes sont des dettes à court terme (et principalement des avances à terme fixe et des billets de trésorerie). Quant au reste, 73 % ont une durée de plus de 1 an et 6 % ont une durée de plus de 5 ans. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2013, ces facilités de crédit ont toutes été prolongées de manière proactive.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 décembre 2012 est de 2,7 ans ². 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 3,6 ans ³. À la fin de 2011, cette durée était respectivement de 3,5 et 4,1 ans.

Au 31 décembre 2012, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées était de 75 millions EUR⁴. À cela s'ajoute une facilité de crédit à court terme de 25 millions EUR en vue du préfinancement de projets aux

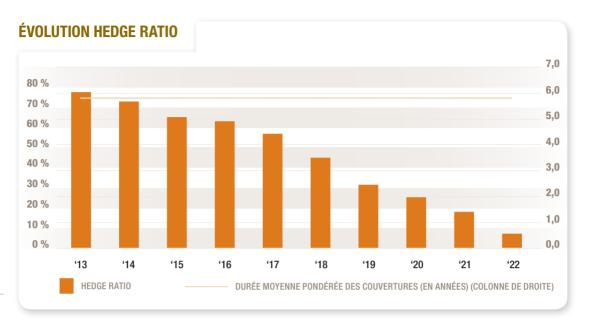
Pays-Bas, ainsi que les lignes de crédit à court terme disponibles en vue du financement du dividende, du fonds de roulement et de la couverture du programme de billets de trésorerie.

Les graphiques ci-dessus 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, les graphiques cidessus prennent respectivement en compte la durée minimum et la durée maximum des crédits et il a été supposé dans le dernier cas que les options de prolongation avaient dans tous les cas été exercées par la banque. En 2013, un montant de 178,4 millions EUR de dettes arrive à échéance, dont 145,4 millions EUR portant sur des billets de trésorerie et avant par définition une durée de moins d'un an. Comme cela a été indiqué plus haut, ces billets de trésorerie s'appuient entièrement sur des facilités de crédit disponibles non utilisées, pour le cas où leur placement s'avérerait en partie ou en totalité impossible.

Couvertures

Au 31 décembre 2012, presque toutes les dettes étaient conclues à un taux d'intérêt flottant, plus marge bancaire. Pour se protéger contre la volatilité et contre une hausse des taux d'intérêt à court terme, l'entreprise utilise les swaps de taux d'intérêt (Interest Rate Swaps ou IRS). Ainsi, WDP dispose actuellement d'un montant notionnel

- 2 Y compris les dettes à court terme : celles-ci comprennent le programme de billets de trésorerie qui est entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up renouvelées chaque année.
- 3 Il a été tenu compte des nouvelles opérations de financement réalisées après la date du bilan et avant la publication des résultats de l'exercice 2012. Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider de prolonger le crédit par le biais d'une option de prolongation. Si ces options étaient systématiquement exercées, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,2 ans.
- 4 Sans compter la facilité de crédit obtenue auprès de la Banque Européenne d'Investissement en vue du financement de projets préloués en Roumanie et les ressources supplémentaires libérées grâce à l'émission d'obligations début mars 2013.



d'IRS dont l'encours s'élève à 513 millions EUR, ce qui implique que 78 % des dettes sont couvertes. À endettement constant, ce pourcentage de couverture évolue vers 78 % en 2013 et 57 % en 2017.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de ces couvertures se monte à 3,4 % au 31 décembre 2012, pour une durée moyenne de 5,8 ans ⁵. Le résultat de WDP reste cependant soumis à des fluctuations. (Voir aussi p. 205 pour un aperçu détaillé des dérivés financiers et p. 66 pour une analyse de sensibilité relative aux taux d'intérêt à court terme.)

Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 3,6 % pour l'exercice 2012, y compris les marges de crédit, la commission de réservation sur les facilités de crédit non utilisées et le coût des instruments de couverture. En 2011, le coût moyen des dettes s'élevait à 4,0 %. Cette baisse est la conséquence, d'une part, de la gestion active des couvertures d'intérêts et, d'autre part, de la baisse des taux d'intérêt sur les marchés financiers internationaux. (Voir aussi p. 206 pour un aperçu de l'encours des couvertures de taux d'intérêt)

WDP tente le plus possible de garantir un équilibre entre ses actifs et ses passifs. Dans cette optique, ses actifs produisent un rendement d'environ 8 %, basé sur une très haute visibilité ainsi qu'une durée moyenne des contrats locatifs de 7,2 ans. Ceux-ci sont ensuite financés avec un endettement de 55-60 % d'un coût moyen actuellement inférieur à 4 % grâce à un taux de couverture très élevé et des instruments de couverture à long terme (en moyenne 5,8 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 3,4x. Par ailleurs, la visibilité résulte tant des plus-values que des coûts dans un flux de revenus robuste.

⁵ Pour la durée prolongée des couvertures de taux d'intérêt existantes, la politique de couverture de la sicafi est implicitement basée sur la condition que le niveau absolu de l'encours des dettes reste inchangé. Voir aussi 1. Gestion des risques, p. 3 et l'annexe XVIII. Instruments financiers dérivés, p. 205.

3. Engagements et sûretés

Les dispositions contractuelles des facilités de crédit stipulent en général que WDP conserve son statut de sicaf immobilière en Belgique et de Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI (organisme de placement collectif à caractère fiscal) aux Pays-Bas en ce qui concerne le financement de WDP Nederland, si le ratio de couverture minimum des intérêts est de 1.5x 6 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 2012. Le ratio de couverture des intérêts s'est élevé à 3,4x et le pourcentage de développements spéculatifs s'élevait à 0 % à la fin de 2012.

6 Pour ces plus petits crédits pour un montant total de 58 millions EUR, il y a un ratio de couverture minimum des intérêts de 2,0x. Voir aussi l'annexe XXXI. Droits et engagements hors le bilan, p. 221 pour un aperçu détaillé des obligations envers les crédit-prêteurs.

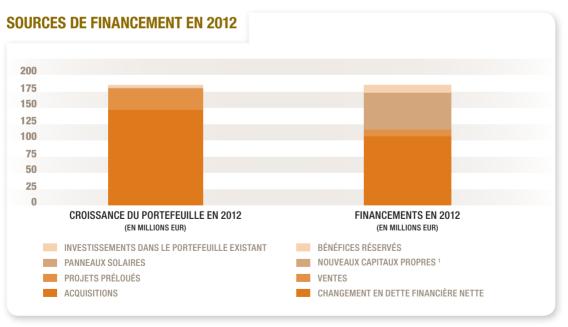
La politique de financement de WDP prévoit également qu'il ne peut être consenti d'hypothèques ni d'autres sûretés à des créanciers, à l'exception de celles mentionnées à la p. 221.

4. Actualisation de la stratégie au cours de



Il a été réalisé en 2012 un volume d'investissement considérable d'environ 175 millions EUR nets (environ 185 millions EUR en investissements bruts moins 10 millions réalisés en vente). Il avait pour cela préalablement été élaboré une stratégie de financement adaptée, afin de pouvoir satisfaire aux obligations en matière d'investisse-





(3 millions EUR) et l'apport (indirect) en nature de trois sites par le biais de la transaction Lake Side bis (30 millions EUR).

ment et de pouvoir maintenir la structure de capital de l'entreprise. Sur environ 175 millions EUR de dépenses en capital, 70 millions EUR environ ont été financés à l'aide de nouveaux capitaux propres (par le biais du dividende optionnel, de la scission partielle d'Immo Weversstraat, de la transaction *Lake Side bis* et des bénéfices affectés aux réserves) et le solde par de nouvelles dettes. Les échéances des crédits en 2013 ont en outre été devancées.

Par ailleurs, une réserve de lignes de crédit non utilisées a été maintenue en guise de tampon.

L'entreprise a ainsi successivement renforcé ses ressources financières en 2012 de la manière suivante :

- → Augmentation du programme de crédit auprès d'ABN AMRO de 20 millions EUR. La collaboration avec ABN AMRO, débutée en 2011 dans l'optique de soutenir la poursuite de la croissance de WDP aux Pays-Bas, a été renforcée en avril par une hausse du programme de crédit, qui passe de 20 millions EUR à 125 millions EUR (dont 100 millions EUR à long terme et 25 millions EUR à court terme).
- → Dividende optionnel d'un montant de 22 millions EUR.

Environ 73 % des actionnaires de WDP ont opté pour un apport de leurs droits de dividende en échange de nouvelles actions plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Ce résultat a conduit à une augmentation de capital de 22,4 millions EUR par la création de 622.013 nouvelles actions sur la base du prix d'émission de 36,0 EUR. Ces fonds ont été directement alloués au financement de l'achat de Lake Side Portfolio, dont la cession a eu lieu fin avril 2012.

→ L'attribution d'un nouveau prêt de 15 millions EUR par la Banque Triodos.

Dans le cadre du financement de ses projets de croissance et de son engagement continu dans la durabilité, WDP a conclu en août un nouveau programme de financement avec la Banque Triodos, qui propose des financements spécifiques aux projets durables. Le crédit d'investissement *bullet* bilatéral de 15 millions EUR sur six ans a été utilisé pour le financement du projet BREEAM à Haarlemmermeer (Schiphol) (Voir aussi p. 40).

 Achat du site à Londerzeel contre paiement en nouvelles actions WDP pour 3.4 millions EUR.

Fin septembre, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé l'acquisition via scission partielle d'un site d'Immo Weversstraat à Londerzeel pour un montant de 3,4 millions EUR, ce qui a amené une augmentation de capital de 3,4 millions EUR pour WDP et l'émission de 84.226 nouvelles actions WDP à un cours d'émissions d'(environ) 40,37 EUR par action.

→ Renforcement des capitaux propres de 30 millions EUR par le biais de la transaction Lake Side bis.

Début octobre 2012. WDP a conclu l'acquisition de trois sites du Lake Side Portfolio par le biais de la transaction Lake Side bis. La transaction a amené à l'acquisition de trois immeubles restants du Lake Side Portfolio (à savoir les sites à Roosendaal, Maastricht-Aachen (Beek) et l'achat supplémentaire à Veghel). L'opération a été réalisée par un apport (indirect) en nature et le paiement via l'émission de nouvelles actions WDP. Les nouvelles actions ont été émises à la suite d'une augmentation de capital décidée par le Conseil d'administration en se servant du capital consenti. La transaction a permis de renforcer les capitaux propres de 30.0 millions EUR via l'émission de 736.932 nouvelles actions WDP à un prix de 40,75 EUR par action.

- Augmentation du programme de crédit auprès de KBC Bank de 10 millions EUR. Dans le cadre de l'expansion de WDP, la collaboration avec KBC Bank a été renforcée via une extension de 10 millions EUR du programme de crédit existant.
- → Nouveau crédit de 25 millions EUR auprès de Banque LBLux.

Au début de novembre 2012, WDP a signé un nouveau contrat de financement avec Banque LBLux. Cette ligne de crédit porte sur un prêt *bullet* de 25 millions EUR d'une durée de cinq ans. De cette manière, WDP a pu élargir sa base de financement pour soutenir la poursuite de la croissance.

Après la clôture de l'exercice 2012, l'entreprise a en outre pu réaliser les importantes opérations de financement suivantes :

 Prolongation des lignes de crédit auprès d'ABN AMRO pour un montant de 125 millions EUR.

Début janvier 2013, WDP a pu prolonger son programme de crédit de 125 millions EUR chez ABN AMRO. De cette manière, l'emprunt bullet existant de 100 millions EUR dont l'échéance initiale était avril 2013 a été prolongé de deux ans pour des montants respectifs de 25 millions EUR et 75 millions EUR. En outre, le programme comprend également une facilité de crédit à court terme de 25 millions EUR, qui a également été confirmée en vue du préfinancement de la croissance de WDP aux Pays-Bas. Dès lors, WDP peut refinancer de manière proactive toutes les dettes à long terme dont l'échéance est 2013.

 Placement privé d'obligations d'une durée de sept ans pour un montant total de 50 millions EUR.

Début mars, WDP a franchi une nouvelle étape dans sa stratégie de financement grâce au placement privé réussi d'obligations pour un montant total de 50 millions EUR avec échéance en 2020 et rendement annuel brut de 3,82 %. Cette émission vient apporter un soutien à WDP dans la réalisation du plan de croissance 2013-16 qu'elle a annoncé récemment et dans la diversification accrue de ses sources de financement. Elle permet également une prolongation de la durée moyenne des dettes.

Risques financiers

En 2012, WDP a également surveillé de façon continue l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires afin de maîtriser ces risques. Il s'agit notamment du risque lié aux parties cocontractantes (insolvabilité ou risques de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (indisponibilité du financement ou options de financement très coûteuses) et 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. Gestion des risques, p. 3.



5. Statistiques EPRA

Indicateur de mesure de la performance EPRA

La publication de ces informations n'est pas imposée par la réglementation relative aux sicaf immobilières et elles n'ont pas non plus été vérifiées par les autorités publiques.

Le commissaire a vérifié si les ratios *EPRA Earnings* (résultat), *EPRA NAV* (actif net réévalué) et *EPRA NNNAV* (actif net réévalué triple net) ont bien été calculés selon les définitions données dans les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA d'août 2011 et si les informations financières ayant été utilisées pour le calcul de ces ratios sont conformes aux données comptables figurant dans les états financiers consolidés.

TA- BLEAU	INDICATEUR DE MESURE DE LA PERFORMANCE EPRA	DÉFINITION	BUT	EN EUR (X 1.000)	EN EUR/ ACTION
I.	RÉSULTAT EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Fournir un indicateur clé des résultats opérationnels sous-jacents d'une société provenant de ses activités locatives et indicateur de la mesure dans laquelle les paiements de dividende actuels sont en rapport avec le bénéfice.	52.071	3,67
II.	ACTIF NET REEVALUE EPRA (EPRA NAV) ¹	Actif net réévalué retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Fournit un ajustement des données IFRS-NAV, pour donner aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'un véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	522.363	34,64
II.	ACTIF NET REEVALUE TRIPLE NET (EPRA NNNAV) ²	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Fournit un ajustement des données IFRS-NAV, pour donner aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et passifs d'une entité immobilière.	450.181	29,85
III.	TAUX DE RENDEMENT NET INITIAL EPRA (EPRA NET INITIAL YIELD OU NIY)	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.		
III.	TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (EPRA NIY) AJUSTÉ	Cet indicateur de mesure comprend un ajustement du taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers n'ayant pas encore expiré tels que réductions et échelonnement de loyers).	Fournit le calcul réconciliant la différence entre EPRA NIY et EPRA NIY ajusté.		
IV.	TAUX DE VACANCE EPRA (EPRA VACANCY RATE)	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une mesure <i>pure</i> (en %) des surfaces vacantes sur la base de la valeur locative estimée.		



² NNNAV = Triple Net Asset Value.

I. RÉSULTAT EPRA

(EN EUR X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
BÉNÉFICE SELON LE COMPTE DE RÉSULTAT IFRS	35.326	29.70
Ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluant :		
l. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme		
investissement et autres intérêts	-1.757	-3.39
I. Bénéfice réalisé ou perte subie sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de		
réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-101	-1
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture y étant liés	18.488	17.27
VIII. Impôt différé concernant les ajustements EPRA	115	70
X. Participations ne donnant pas le contrôle concernant ce qui précède	0	
RÉSULTAT EPRA	52.071	44.26
Nombre moyen pondéré d'actions	14.194.272	12.958.50
RESULTAT PAR ACTION EPRA (EARNINGS PER SHARE)	3,67	3,4

II. VALEUR INTRINSÈQUE SELON L'EPRA

(EN EUR X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
NAV SELON LES ÉTATS FINANCIERS	450.181	401.334
NAV selon les états financiers/par action	29,85	29,43
NAV DILUÉ, APRÈS EXERCICE D'OPTIONS, DE TITRES Convertibles et autres titres de participation	450.181	401.33
•	450.181	401.33
CONVERTIBLES ET AUTRES TITRES DE PARTICIPATION	450.181 70.467	401.33 51.97

	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
(EN EUR X 1.000)	_	
EPRA NAV	522.363	454.878
Nombre d'actions	15.081.692	13.638.52
EPRA NAV PAR ACTION (EN EUR)	34,64	33,35
EPRA NAV COMPRENANT : (i) Juste valeur des instruments financiers (iii) Impôts différés	522.363 -70.467 -1.715	454.87 -51.97 1.56
EPRA NNNAV	450.181	401.33
Nombre d'actions	15.081.692	13.638.52
	29,85	29,4

III. TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (EPRA NIY) ET TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (EPRA NIY) AJUSTÉ

(EN EUR X 1.000)		31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Immeubles de placement – pleine propriété Actifs détenus en vue de la vente Moins développements et réserves foncières		1.060.615 34.564 -47.168	908.089 14.310 -72.533
Portefeuille immobilier achevé Provision pour frais d'acquisition estimés		1.048.011 39.819	849.866 27.468
ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ACHEVÉ BRUT	В	1.087.830	877.334
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés Charges immobilières		83.151 -2.473	67.901 -1.873
LOYER NET ANNUALISÉ AJUSTÉ	А	80.678	66.028
Expiration du loyer notionnel de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
TAUX DE RENDEMENT INITIAL EPRA	С	80.678	66.028
EPRA NIY	A/B	7,42 %	7,53 %
		7,42 %	7,53 %

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

SEGMENT	REVENUS LOCATIFS BRUTS 2012	REVENUS LOCATIFS NETS 2012	
	(EN EUR X 1.000)	(EN EUR X 1.000)	
Belgique	40.548	38.926	
Pays-Bas	25.123	24.517	
France	6.193	6.011	
République tchèque	0	0	
Roumanie	414	349	
TOTAL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	72.278	69.803	
RAPPROCHEMENT AVEC LE COMPTE DE RÉSULTAT IFRS CONSOLIDÉ			
Revenus locatifs liés aux :			
- Actifs détenus en vue de la vente	3.328	3.077	
- Immeubles de placement déjà vendus	207	152	
- Immeubles en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	-1	-206	
- Autres adaptations	85	85	
TOTAL	75.897	72.911	

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

	31 DÉC. 12		
(EN EUR X 1.000)	IMMEUBLES DÉTENUS PENDANT DEUX ANNÉES	ACQUISITIONS	
Belgique Pays-Bas France République tchèque Roumanie	33.903 12.657 4.741 2.523 0	2.807 10.214 0 0 0	
TOTAL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	53.824	13.021	
RAPPROCHEMENT AVEC LE COMPTE DE RÉSULTAT IFRS CONSOLIDÉ Résultat locatif net relatif aux immeubles de placement précédemment vendus Non affecté Produit de l'énergie solaire			
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ IFRS			1

SURFACES LOUABLES AU 31 DÉC. 2012 (EN M²)

1.139.502

662.225

150.113

6.879

1.958.719

59.431

2.018.150

0

3,5 %

1,3 % 8,4 %

N/A

0,0 %

3,0 %

0,9 %

2,9 %

4	
RAPPOR	

31 DÉC. 12			31 DÉC. 11	
VENTES	PROJETS	RÉSULTAT LOCATIF NET TOTAL	IMMEUBLES DÉTENUS PENDANT DEUX ANNÉES	CROISSANCE ORGA- NIQUE RÉSULTAT LOCA- TIF NET EN 2012 (EN %)
151 0 0 0 0	2.855 1.482 1.357 0 367	39.716 24.353 6.098 2.523 367	33.256 12.259 4.660 2.475	1,9 3,2 1,7 1,9 N/R
151	6.061	73.057	52.650	2,3
		1 -147 6.275		
		79.186		
	VENTES 151 0 0 0 0 0	VENTES PROJETS 151 2.855 0 1.482 0 1.357 0 0 367	VENTES PROJETS RÉSULTAT LOCATIF NET TOTAL 151 2.855 39.716 0 1.482 24.353 0 1.357 6.098 0 0 2.523 0 367 367 151 6.061 73.057 1 -147 6.275 6.275	VENTES PROJETS RÉSULTAT LOCATIF NET TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS PENDANT DEUX ANNÉES 151 2.855 39.716 33.256 0 1.482 24.353 12.259 0 1.357 6.098 4.660 0 0 2.523 2.475 0 367 367 0

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE DES SURFACES VACANTES AU 31 DÉC. 2012

1.530

380

534

0

0

2.443

27

2.470

VALEUR LOCATIVE TOTALE ESTIMÉE

TAUX DE VACANCE

(EN %)

43.569

30.118

6.330

0

688

80.705

2.886

83.591

RÉSULTAT LOCATIF BRUT ANNUALISÉ

42.240

31.034

6.270

0

381

79.925

3.226

83.151

VI. IMMEUBLES DE PLACEMENT – DONNÉES D'ÉVALUATIONS

(EN EUR X 1.000)	JUSTE VALEUR	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR AU COURS DE L'ANNÉE	RENDEMENT INITIAL NET EPRA (EN %)
Belgique Pays-Bas France République tchèque Roumanie	581.989 361.571 77.594 24.901 4.111	4.392 12 -2.124 -372 -151	7,0 7,9 7,6 9,7 9,0
TOTAL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	1.050.166	1.757	7,4
RAPPROCHEMENT AVEC LE COMPTE DE RÉSULTAT IFRS CONSOLIDÉ - Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location - Réserves foncières - Actifs détenus en vue de la vente	7.207 37.806 -34.564		
IMMEUBLES DE PLACEMENT TRAITÉS DANS LE BILAN IFRS CONSOLIDÉ	1.060.615		

VII. IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES RELATIVES AUX BAUX DE LOCATION

	DURÉE MOYENNE		
SEGMENT	JUSQU'À LA RUPTURE (EN AN)	JUSQU'À L'ÉCHÉANCE (EN AN)	
Belgique Pays-Bas France République tchèque Roumanie	5,2 8,9 3,0 2,9 8,9	7,1 11,0 5,3 2,9 8,9	
TOTAL	6,4	8,3	

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 X 1.000 EUR)			DONNÉES SUR LA DATE D'ÉCHÉANCE FINALE DES CONTRATS DE BAIL LOYER ACTUEL DES CONTRATS DE BAIL EXPIRANT À LA DATE D'ÉCHÉANCE FINALE (EN X 1.000 EUR)			
1 ANS	2 ANS	3-5 ANS	1 ANS	2 ANS	3-5 ANS	
5.969 3.731 2.084 160	11.076 3.630 988 1.050	8.138 4.323 2.362 783 0	3.388 3.726 2.084 157 0	2.758 1.850 0 1.050	7.247 3.131 2.034 783 0	
11.944	16.744	15.606	9.355	5.658	13.195	

6. Perspectives

Les perspectives décrites ci-dessous contiennent les prévisions pour l'exercice 2013 concernant le résultat net courant consolidé et le bilan consolidé de WDP SCA.

Ces perspectives ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 décembre 2012 et ne prennent pas en compte les faits survenus après la date du bilan.

Les pronostics sur le bilan consolidé et le résultat net courant sont des prévisions dont la réalisation effective dépend notamment de l'évolution de l'économie ainsi que des marchés financiers et immobiliers. Ils ne constituent pas un engagement pour l'entreprise et ne sont pas certifiés par le commissaire.

Le commissaire – Le cabinet Deloitte Réviseurs d'entreprises, société privée ayant la forme d'une SCRL représentée par Monsieur Rik Neckebroeck – a confirmé que les prévisions 2013 ont été adéquatement établies sur la base indiquée et que la base comptable utilisée pour ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par WDP dans le cadre de la préparation de ses comptes consolidés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et transposé par l'Arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

1. Hypothèses

Hypothèses relatives à des 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 1,9 %, en ce qui concerne l'indexation des baux de location en 2013.
- → Le calcul des taux d'intérêt se base sur un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor à un mois et à trois mois de respectivement 0,1 % et 0,2 % au 31 décembre 2012, et par la suite légèrement en hausse comme indiqué par la forward curve au 31 décembre 2012.
- → Le résultat financier ne tient pas compte des fluctuations éventuelles du cours de change en Roumanie (RON). L'éventuel impact de ces fluctuations devrait cependant rester limité. La monnaie fonctionnelle de ce pays est en effet l'euro (EUR), étant donné que, pour ces entités étrangères, cette monnaie constitue le facteur déterminant dans la réalité économique des transactions sous-jacentes.
- → Les instruments financiers de couverture (qui sont principalement des swaps de taux d'intérêt) 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.

→ Selon le référentiel IFRS (IAS 40), le patrimoine immobilier est évalué à sa juste valeur. Il n'est toutefois pas fait de prévisions sur les variations de la juste valeur du portefeuille immobilier, étant donné que de telles prévisions ne seraient pas fiables et qu'elles tiendraient à une multitude de facteurs externes sur lesquels l'entreprise n'exerce aucune influence. Le portefeuille immobilier de WDP est d'ailleurs valorisé chaque trimestre par des experts immobiliers indépendants.

Hypothèses relatives à des éléments sur lesquels WDP peut exercer une influence directe

Résultat locatif net

- → Ce résultat a été estimé sur la base des contrats actuels et des contrats signés pour les projets d'investissement en cours et locations futures, compte tenu des hypothèses appliquées pour l'indexation des baux de location.
- → Les hypothèses concernant le renouvellement des baux sont fondées sur une analyse individuelle de chaque bail de location. À cet égard, il est en cas de départ tenu compte d'une période de vacance, d'une augmentation des charges et des taxes normalement assumées par le locataire, d'éventuels frais de remise en état, de frais commerciaux et d'un nouveau niveau de loyer en cas de relocation.
- → En 2013, 13 % des contrats arrivent à leur première échéance, dont 70 % ont pu être prolongés au moment de la publication des résultats 2012. 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 2013.
- → Les estimations sont basées sur l'état actuel du marché locatif et ne tiennent pas compte d'une éventuelle amélioration ou détérioration de ce marché.

→ Il a en outre également été tenu compte d'un certain volume d'investissement dont la réalisation est prévue (voir plus loin sous Investissements).

Autres produits/charges opérationnels

- → Ce poste comprend principalement les produits relatifs à la production d'énergie solaire. Ces produits sont estimés à 6,6 millions EUR.
- → Ce poste comprend en outre l'effet net des frais refacturés aux locataires, y compris les honoraires de gestion des biens immobiliers que WDP facture aux locataires.

Charges immobilières

→ Ces frais comprennent surtout les charges nettes (donc après d'éventuelles refacturations) d'entretien et de réparation, d'équipements d'utilité publique, d'impôts, de contrats d'assurance et de commissions. Pour 2013, elles ont été estimées sur la base du portefeuille actuel, des investissements prévus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents. La hausse attendue correspond à la croissance du portefeuille de WDP.

Frais généraux

- → Ces frais comprennent les frais de fonctionnement interne de WDP, à savoir la rémunération du gérant de WDP 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 organismes de placement collectif, les honoraires dus à l'agent financier et aux fournisseurs de liquidités, les commissions de cotation sur NYSE Euronext et le budget alloué par la société à la communication financière et commerciale.

Charges d'intérêts

- → L'estimation des charges d'intérêt se fait sur la base de l'évolution des dettes financières, à compter de la situation au 31 décembre 2012, et d'une estimation des dettes additionnelles liées au financement du programme d'investissement en cours de réalisation en 2013 et de l'hypothèse émise sur la poursuite de la croissance du portefeuille (voir plus loin sous Investissements).
- → Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt à court terme (voir plus haut) et d'un taux de couverture de 78 % sur la base de la situation au 31 décembre 2012, il est prévu un coût de financement global de 3,7 % pour 2013. 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'intérêt.
- → 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. 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.

Impôts

- → Les impôts comprennent l'impôt des sociétés dû chaque année. En Belgique, en France et aux Pays-Bas, l'assiette de l'impôt 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).
- → Pour les autres sociétés appartenant au groupe WDP, il a été fait une estimation sur la base des résultats locaux estimés.

Investissements

→ Il a été prévu une poursuite de la croissance, dans laquelle le potentiel d'investissement créé par les ventes planifiées, le dividende optionnel et par les nouvelles facilités de crédit conclues et inexploitées, sert à financer de nouvelles acquisitions – et ce, compte tenu d'une structure de capital similaire inchangée avec un taux d'endettement de 56 %.

2. Compte de résultat consolidé prévisionnel (analytique)

Sur la base des perspectives actuelles et des hypothèses formulées ci-dessus, WDP prévoit pour 2013 une hausse du résultat net courant (dans les conditions actuelles) à 60 millions EUR minimum. Cette prévision de bénéfice est fondée sur la situation actuelle et formulée sous réserve de circonstances imprévues aujourd'hui (comme par exemple la poursuite de la détérioration du climat économique et financier) et sur un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	2012	2013
(EN EUR X 1.000)	EFFECTIF	BUDGET
Résultat locatif net	75.384	85.963
Produits de l'énergie solaire	6.275	6.646
Autres produits /charges opérationnels	-324	-372
RÉSULTAT IMMOBILIER	81.335	92.236
Charges immobilières	-2.149	-2.483
Frais généraux de la société	-4.914	-5.105
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	74.272	84.648
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-21.312	-24.154
Impôts sur le résultat net courant	-534	-50
Impôts différés sur le résultat net courant	-355	-431
RÉSULTAT NET COURANT	52.072	60.013

BILAN CONSOLIDÉ	2012	2013
(EN EUR X 1.000)	EFFECTIF	BUDGE
ACTIFS NON COURANTS	1.146.822	1.273.22
Immeubles de placement	1.060.615	1.180.07
Autres immobilisations corporelles	69.018	66.26
Autres actifs non courants	17.189	26.88
ACTIFS COURANTS	49.603	14.26
Actifs détenus en vue de la vente	34.564	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.801	1.67
Autres actifs courants	13.239	12.58
TOTAL DE L'ACTIF	1.196.425	1.287.48
CAPITAUX PROPRES	450.181	486.88
PASSIFS NON COURANTS	554.473	643.72
Dettes financières non courantes	481.446	572.34
Autres passifs non courants	73.027	71.37
PASSIFS COURANTS	191.771	156.88
Dettes financières courantes	178.418	145.12
Autres passifs courants	13.353	11.75
TOTAL PASSIF	1.196.425	1.018.88
TOTALLIAGON		

Compte tenu de ceci, WDP prévoit pour 2013 une hausse du résultat net courant par action de minimum 3,85 EUR par action contre 3,67 EUR par action en 2012.

3. Prévision de dividende

La politique de versement est fixée par le Conseil d'administration du gérant de WDP et proposée à l'issue de chaque exercice à l'Assemblée générale des actionnaires. WDP prévoit pour 2013 une hausse du bénéfice net courant (dans les conditions actuelles) à 60 millions EUR minimum, soit au moins 3,85 EUR par action. Sur la base de ces prévisions et sous réserve de circonstances imprévues, WDP prévoit de verser pour l'exercice 2013 un dividende (payable en 2014) de 3,25 EUR brut par action, soit une hausse de 5 % par rapport à 2012.

4. Bilan consolidé prévisionnel

La projection du bilan 2013 a été établie en tenant compte de facteurs pouvant raisonnablement être estimés. Cette estimation ne contient par conséquent ni l'impact de la revalorisation des instruments financiers selon la norme IAS 39 ni celui des fluctuations de marché sur le portefeuille conformément à la norme IAS 40.

5. 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 bénéfice net courant, le taux d'endettement et les capitaux propres.

ANALYSE DE SENSIBILITÉ BASÉE SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉC. 2012					
Δ Inflation (en %)	- 1,0	- 0,5	0,0	+ 0,5	+ 1,0
Δ Bénéfice net courant (en millions EUR)	- 0,8	- 0,4	0,0	+ 0,4	+ 0,8
Δ Taux d'occupation (en %)	- 1,0	- 0,5	0,0	+ 0,5	+ 1,0
Δ Bénéfice net courant (en millions EUR)	- 0,9	- 0,5	-	+ 0,5	+ 0,9
Δ Euribor (en %)	- 1,0	- 0,5	0,0	+ 0,5	+ 1,0
Δ Bénéfice net courant (en millions EUR)	- 1,5	- 0,7	-	+ 0,7	+ 1,5
Δ Juste valeur des placements immobiliers (en %)	- 5,0	- 2,5	0,0	+ 2,5	+ 5,0
Δ Taux d'endettement (en %)	- 2,7	- 1,3	0,0	+ 1,3	+ 2,5
Δ Investissements (en millions EUR)	- 50,0	25,0	-	+ 25,0	+ 50,0
Δ Taux d'endettement (en %)	- 1,9	0,9	0,0	+ 0,9	+ 1,8
Δ Juste valeur des placements immobiliers (en %)	- 5,0	- 2,5	0,0	+ 2,5	+ 5,0
Δ Juste valeur des placements immobiliers et capitaux (en millions EUR)	- 54,8	- 27,4	-	+ 27,4	+ 54,8
Δ Taux d'intérêt (en %)	- 1,0	- 0,5	0,0	+ 0,5	+ 1,0
Δ Juste valeur des instruments de couverture et capitaux propres (en millions EUR)	- 31,3	- 17,0	-	+ 16,6	+ 32,0

6. Nouveau plan de croissance stratégique 2013-16

WDP veut poursuivre sa croissance en périmètre et en rentabilité par le biais d'un élargissement de son portefeuille, principalement sur les marchés clés en Belgique et au Pays-Bas, ainsi que dans le nord de la France et sur le marché logistique en pleine croissance en Roumanie. Dans ce contexte, WDP entend réaliser un élargissement de 50 % de son portefeuille au cours des quatre prochains exercices, 2013, pour atteindre environ 1,8 milliard EUR. Cette croissance sera mise en œuvre par le biais d'acquisitions et de nouveaux projets sur des terrains existants et/ou neufs.

Par ailleurs WDP scrute toutes les opportunités d'investissement afin de réaliser ses ambitions en termes de neutralité CO₂ à moyen terme. L'entreprise envisage les sources d'énergie alternative comme les projets de réduction de la consommation d'énergie au sein de son portefeuille existant.

Dans le cadre de cet objectif de croissance, la création de valeur pour les actionnaires est primordiale. Le nouveau plan de croissance stratégique 2013-16 vise à réaliser une croissance cumulative du résultat net courant par action de 20-25 % à 4.40-4.60 EUR sur ladite période. Il peut également créer une croissance du dividende pour l'avenir.

WDP estime pouvoir réaliser cette croissance grâce aux solides fondamentaux actuels de l'entreprise – comme le taux d'occupation élevé, les contrats de location à long terme, les niveaux locatifs movens durable, une équipe de collaborateurs expérimentés et motivés, un coût de l'endettement sous contrôle et une structure de capital en équilibre grâce à la stratégie mise en œuvre pour combiner les investissements en immobilier avec une émission synchrone de nouveaux capitaux propres et étrangers.

7. Gouvernance d'entreprise et structures



Déclaration de gouvernance d'entreprise

- 1. Le Conseil d'administration
 - 1.1. Contexte : la société en commandite par actions
 - 1.2. Le Conseil d'administration du gérant De Pauw SA
 - 1.3. Comités spécialisés constitués par le Conseil d'administration
- 2. La direction exécutive
 - 2.1. Mission de la direction exécutive
 - 2.2. Composition actuelle et répartition des tâches de la direction exécutive
 - 2.3. Fonctionnement de la direction exécutive
 - 2.4. Responsabilité devant le Conseil d'administration
 - 2.5. La direction opérationnelle
 - 2.6. Nomination et évaluation
 - 2.7. Conflits d'intérêts relatifs à la direction exécutive
- 3. Rapport de rémunération
- 4. Structures situées à l'étranger
- 5. Autres dispositions de gouvernance d'entreprise, telles que publiées dans la charte de gouvernance d'entreprise
 - 5.1. Code de conduite en matière de transactions financières
 - 5.2. Relations avec les actionnaires et avec l'Assemblée générale
 - 5.3. Abus de biens sociaux et corruption
 - 5.4. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques
- 6. Dispositions statutaires relatives au gérant et à la modification des statuts
 - 6.1. Le gérant statutaire
 - 6.2. Modification des statuts
- 7. Le Commissaire
- 8. L'expert immobilier
- 9. Autres dispositions relatives à l'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé belge
 - 9.2. Plan d'actions pour les salariés
 - 9.3. Contrats entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions de cession ou d'exercice du droit de vote
 - 9.4. Compétences de l'organe de gestion en matière d'émission ou de rachat d'actions
- 10. Couverture d'assurance

Déclaration de gouvernance d'entreprise

En application de l'article 96, §2, 1° du Code des sociétés (tel que modifié par la Loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement 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 de 2009.

WDP adhère entièrement aux principes de gouvernance d'entreprise du Code de gouvernance d'entreprise du 12 mars 2009 et utilise celui-ci comme code de référence. Le Code de gouvernance d'entreprise belge est disponible sur le site Web www.corporategovernancecommittee.be. WDP met tout en œuvre pour répondre en permanence à ces principes, tout en tenant compte de la taille de l'entreprise et de la structure de gouvernance spécifique de WDP. Pour cette raison, les principes de gouvernance d'entreprise sont avant tout mis en œuvre dans la structure de gouvernance du gérant statutaire.

L'intégrité et la correction dans la conduite des affaires constituent une priorité pour la sicafi et ce, depuis sa création. À cet égard, WDP attache une très grande importance à la poursuite d'un équilibre harmonieux entre les intérêts de ses actionnaires 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 de *comply or explain*, 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. Ces dérogations s'expliquent par la taille du Conseil d'administration du gérant de WDP :

→ le Code de gouvernance d'entreprise prescrit que le Conseil d'administration soit présidé par un administrateur non exécutif. WDP déroge à cette règle étant donné que le président du Conseil d'administration, Mark Duyck, remplit le rôle de président exécutif, sans toutefois 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 pouvoir exécuter ces tâches comme il se doit, Monsieur Duyck est présent en moyenne trois jours par semaine dans les bureaux de la société. Le Code de gouvernance d'entreprise permet de confier

→ le 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 indépendants non exécutifs. 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, bien qu'ayant certaines tâches exécutives, le président du Conseil d'administration n'est pas en même temps le 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.

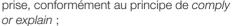
Le Conseil d'administration doit consacrer un chapitre spécifique de son rapport financiel annuel à la gouvernance d'entreprise, dans leguel les pratiques de la société en matière de gouvernance d'entreprise pendant l'exercice sous revue sont discutées, en fournissant aussi les informations spécifiques exigées par la législation applicable et par le Code de gouvernance d'entreprise. Conformément à l'article 96, §2 du Code des sociétés, cette déclaration de gouvernance d'entreprise doit contenir au moins les informations suivantes:

→ le Code de gouvernance d'entreprise qui est appliqué par la société et qui comprend les déclarations relatives à d'éventuelles dérogations au Code de gouvernance d'entre-

- prise, conformément au principe de comply
- → les principales caractéristiques des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques concernant le reporting financier :
- → la structure d'actionnariat, telle qu'elle découle des déclarations de transparence que la société a reçues de ses actionnaires et certaines informations financières et relatives à la marche de l'entreprise ;
- → la composition et le fonctionnement des organes d'administration et de leurs comités.

Ce chapitre du rapport financier annuel 2012 comprend le contenu de la Charte de gouvernance d'entreprise de WDP, telle qu'elle est également publiée sur le site internet www.wdp.be.

En ce qui concerne le Conseil d'administration du gérant et la direction exécutive, ce rapport financier annuel décrit la situation au 31 décembre 2012.











1. Le Conseil d'administration

1.1. Contexte : la société en commandite par actions

WDP est une sicaf immobilière publique qui a pris 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, dont le nom figure dans la dénomination commerciale de la société et qui est responsable de manière illimitée des engagements pris par celle-ci. Le gérant-associé de WDP SCA est la SA De Pauw. Ensuite, il y a les associés commanditaires ou passifs qui sont actionnaires et dont la responsabilité se limite aux actifs qu'ils ont apportés.

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), qui est quasiment inamovible et qui dispose d'un droit de veto sur

toutes les décisions importantes de l'Assemblée générale. 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.

1.2. Le Conseil d'administration du gérant De Pauw SA

1.2.1. Mission du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration remplit différentes missions envers la sicafi. Le Conseil d'administration :

- → définit sa stratégie et sa politique ;
- → approuve tous les investissements, désinvestissements et autres opérations importantes visant à atteindre les objectifs de WDP SCA;
- 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;
- \rightarrow traite de sujets tels que :
 - l'élaboration du budget et des comptes annuels et semestriels :
 - la proposition du montant du dividende à l'Assemblée générale de WDP;
 - l'affectation du capital autorisé ;
 - la convocation aux Assemblées générales et extraordinaires.

1.2.2. Composition actuelle du Conseil d'administration

Vu son statut de sicaf immobilière, WDP et son gérant, De Pauw SA, doivent observer les dispositions de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières (l'AR relatif aux sicaf immobilières).

Conformément à l'article 9 de l'AR relatif aux sicaf immobilières, les statuts du gérant De Pauw SA précisent que son Conseil d'administration est composé de manière à assurer une gestion autonome et dans l'intérêt exclusif des actionnaires de la sicaf immobilière publique. Ces statuts précisent également que le Conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés. En outre, les statuts du gérant De Pauw SA précisent que le respect des critères de l'article 526ter du Code des sociétés s'apprécie également comme si le membre indépendant concerné du Conseil d'administration de De Pauw SA était lui-même administrateur de WDP

Le Conseil d'administration ne compte actuellement qu'un seul représentant de l'actionnaire de référence.

À l'heure actuelle, le Conseil d'administration du gérant compte six administrateurs, dont trois administrateurs indépendants, qui satisfont tous aux critères de l'article 526ter du Code des sociétés, et trois administrateurs exécutifs.

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

- → le Conseil d'administration se compose de quatre membres minimum, dont trois au moins sont indépendants, et de dix maximum;
- 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 gu'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 le Conseil d'administration) est tenu d'en informer le Conseil.

Les administrateurs du gérant De Pauw SA satisfont aux articles 38 et 39 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ils doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate, à l'avis de la FSMA lors de leur nomination ou du renouvellement de leur nomination et aux règles d'interdiction professionnelle).

1.2.3. Fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du gérant se réunit au moins quatre fois par an, à l'invitation du président. L'une de ces réunions est consacrée 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 sicafi 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 le 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 plus tard le vendredi précédant la semaine au cours de laquelle le Conseil se réunit, 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.

Le Conseil d'administration nomme un secrétaire de la société. Le secrétaire est chargé du suivi et du respect des procédures du Conseil ainsi que de la législation pertinente.

Seuls les membres du Conseil d'administration peuvent participer aux délibérations et aux votes. 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, aucune décision n'est prise.

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 conseil.

Le Conseil d'administration peut également à tout moment solliciter l'avis d'un expert indépendant. Pour les guestions relatives aux données financières et à l'organisation administrative, il peut s'adresser directement à l'organisation interne et/ou au commissaire.

1.2.4. Nomination et évaluation du Conseil d'administration

Nomination

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, il est veillé à ce que la complémentarité des capacités







et du know-how soit garantie au sein du Conseil d'administration.

Dès qu'un poste d'administrateur devient vacant, un nouvel administrateur est nommé aussi rapidement que cela est possible et/ou souhaitable.

L'Assemblée générale du gérant De Pauw SA peut à tout moment démettre des administrateurs de leurs fonctions.

Les administrateurs étaient nommés par le passé 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 facon illimitée. Les règles ci-dessus s'appliquent dans le respect de la limite d'âge fixée à soixante-cinq 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-cinq 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, sauf autorisation du Conseil d'administration (et en application du principe de comply or explain, ce qui signifie que toute dérogation aux recommandations doit être justifiée). 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 viqueur correspondantes du Code des sociétés et de l'Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières 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 également 5.1. Code de conduite en matière de transactions financières p. 90).

WDP s'efforce de respecter le quota requis de femmes aux postes d'administrateurs d'ici la date limite imposée par la Loi. À l'issue d'un mandat d'administrateur. WDP effectuera à l'avenir une sélection sur la base de critères clairs, explicites et sans discrimination de genre, en ayant conscience qu'il faut donner la préséance au genre sous-représenté. Cette recherche s'accompagnera d'une analyse au niveau du Conseil d'administration, dont l'objectif sera que la composition du Conseil d'administration reflète également mieux à l'avenir l'internationalisation de nos activités, aux Pays-Bas par exemple. 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 en outre rester un organe flexible et opérationnel.

Évaluation

L'évaluation des administrateurs (en tant que membres du Conseil d'administration proprement dit et en tant que membre d'un comité) s'effectue d'une part sur une base permanente, à savoir par leurs collègues. Lorsqu'un administrateur a des questions à formuler concernant 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 personnelle, entreprendre les démarches qui s'imposent.

En outre, tous les administrateurs sont évalués individuellement chaque année, et, le cas échéant, de manière intermédiaire, par le Conseil d'administration, en tenant compte d'éléments comme le taux de présence, le niveau d'interventions pendant les réunions, les suggestions proposées pendant les réunions, l'apport d'idées innovantes enrichie par leur expérience dans d'autres Conseils ou Comités et leur sens de l'identification et de la gestion des risques.

Étant donné la composition restreinte du Conseil d'administration, l'interaction continue entre les membres est préférable pour l'entreprise plutôt que la méthode du questionnaire formel boxticking pour continuellement adapter et améliorer le processus de gestion.

1.2.5. Composition actuelle du Conseil d'administration

Le Conseil se compose des six membres suivants :

→ Mark Duyck

(Lindekensweg 73, B-1652 Alsemberg) est administrateur depuis 1999, président du Conseil d'administration depuis 2003 et président exécutif depuis 2006. Il est diplômé d'économie 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 de cadre à l'Aéroport de Bruxelles.

Au cours des cinq dernières années, il a également été administrateur chez SN Brussels Airlines* et Valck Group*, et gérant de Coconsult SPRL, sociétés auprès desquelles il est également conseiller stratégique.

Son mandat expire le 29 avril 2015 (taux de présence en 2012 : 100 %).

→ MOST BVBA

(Drielindenbaan 66, B-1785 Merchtem), société représentée à titre permanent par

Frank Meysman, est administrateur indépendant depuis 2006. Frank Meysman possède une connaissance approfondie et une expérience internationale du marketing et contribue à ce titre à renforcer l'orientation client de WDP. Il a occupé des postes de direction dans plusieurs entreprises internationales telles que Procter & Gamble, Douwe Egberts et Sara Lee.

Au cours des cinq dernières années, il a été également administrateur chez GIMV*, Picanol, Spadel, Palm Breweries*, MOST BVBA, Grontmij SA*, Betafence et Thomas Cook PLC. Il est également président du Conseil d'administration de JBC.

Son mandat arrive à échéance le 27 avril 2016 (taux de présence en 2012 : 91,66 %).

→ Alex Van Breedam

(Duffelshoek 5, B-2550 Kontich) est administrateur indépendant depuis 2003. Il est docteur en sciences économiques appliquées et titulaire de plusieurs masters. Après avoir acquis de l'expérience chez KPMG, il a été, à partir de 2000, coordonnateur du lancement de l'Institut flamand de logistique et expert indépendant en Supply Chain Management, spécialisé dans l'accompagnement stratégique des entreprises de logistique. Jusqu'à 2008, il a occupé le poste de directeur général de l'Institut flamand de logistique. À l'heure actuelle, il dirige Tri-Vizor SA, qui est un nouvel acteur innovant dans le domaine de la logistique, né de la scission de l'Université d'Anvers. Il exerce aussi une charge d'enseignement à temps partiel et est professeur invité dans trois universités flamandes. Au cours des cinq dernières années, il a été également administrateur chez Tri-Vizor SA, Advisart SPRL (gérant) et Business Development Logistics SPRL.

Son mandat expire le 29 avril 2015 (taux de présence en 2012 : 100 %).

^{*} Ces mandats sont actuellement arrivés à échéance.

→ Dirk Van den Broeck

(Leo de Bethunelaan 79, B-9300 Aalst) est administrateur indépendant depuis 2003. Il a été partenaire chez Petercam de 1988 à 2010 et administrateur de 1994 à 2010. Il a siégé pour Petercam dans plusieurs conseils d'administration de sociétés immobilières actives dans l'émission de certificats immobiliers et il exerce aujourd'hui en tant que consultant indépendant, notamment en immobilier. Dirk Van den Broeck est diplômé en droit et en sciences économiques.

Au cours des cinq dernières années, il a également été administrateur chez 3P (L) SARL*, 3P Air Freighters Ltd*, 3P Air Freighters Belgium SA*, ASL Aviation Group Ltd*, Amil Singapore, AMP Ltd*, Beaulieulaan NV*, Belgian European Properties SA*, Distri-Invest NV*, ALINSO NV*, Financière Sainte Gudule CVBA*. Immobilière de la Place Sainte Gudule SA*, Immo-Régence SA*, Meli NV, New Paragon Investments Ltd*, New Phoenix Investments Ltd*, Omega Preservation Fund Luxembourg, Park De Haan NV*, Petercam NV* et filialen*, Promotus BVBA, Reconstruction Capital II Ltd, Serviceflats Invest NV, Urselia NV*, Wilma Project Development NV*, Terra Capital PLC et Patrimmonia Fund Europe NV et filialen.

Son mandat arrive à échéance le 29 avril 2015 (taux de présence en 2012 : 100 %). Comme la loi interdit aux administrateurs indépendants d'exercer plus de trois mandats consécutifs

d'administrateurs non exécutifs au sein du Conseil d'administration sans que cette période n'excède douze ans, Monsieur Van den Broeck ne sera plus considéré comme un administrateur indépendant à compter du 25 février 2015, et par conséquent avant l'expiration de la durée de son mandat. Comme la loi impose que (le gérant d') une sicaf immobilière ait en toutes circonstances au moins trois administrateurs indépendants, le gérant devra nommer en temps utile un nouvel administrateur indépendant.

\rightarrow Tony De Pauw

(Ganzenbos 5, B-1730 Asse), administrateur exécutif et CEO depuis 1999, représente le principal groupe d'actionnaires, à savoir la famille Jos De Pauw. Au cours des cinq dernières années, il a également été administrateur chez Ensemble Leporello ASBL et Concert Olympique.

Son mandat expire le 29 avril 2015 (taux de présence en 2012 : 100 %).

→ Joost Uwents

(Hillarestraat 4A, B-9160 Lokeren), administrateur depuis 2002 et administrateur exécutif et CEO depuis 2010, forme avec Tony De Pauw l'équipe de direction exécutive de WDP. Il est ingénieur commercial et titulaire d'un MBA.

Son mandat expire le 30 avril 2014 (taux de présence en 2012 : 100 %).

APERÇU DE LA DURÉE DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES RENOUVELLEMENTS DE MANDATS PROPOSÉS (POUR UNE PÉRIODE DE QUATRE ANS)

ADMINISTRATEURS	DÉBUT DU MANDAT	RENOUVELLEMENT	FIN DU MANDAT
MOST BVBA, représentant fixe : Frank Meysman	2006	2012	27 avril 2016
Alex Van Breedam	2003	2009	29 avril 2015
Dirk Van den Broeck	2003 (après cooptation)	2011	29 avril 2015
Tony De Pauw	1999	2011	29 avril 2015
Joost Uwents	2002	2008	30 avril 2014
Mark Duyck	1999	2011	29 avril 2015

^{*} Ces mandats sont actuellement arrivés à échéance..

Les administrateurs Alex van Breedam, Dirk Van den Broeck et MOST BVBA (société représentée à titre permanent par Frank Meysman) remplissent les critères d'indépendance énoncés à l'article 526ter du Code des sociétés.

1.2.6. Déclarations relatives aux administrateurs et à la direction exécutive

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, ni dans le cas de société faisant office d'administrateur, le représentant permanent d'une telle société, ni les membres de sa direction exécutive :
 - ont été condamnés pour des délits de fraude ;
 - 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 :
- 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;
- → il n'a à ce jour été conclu aucun contrat de travail ou de prestation de services avec les administrateurs, ni avec la sicafi, ni avec le gérant statutaire, prévoyant le paiement d'indemnités 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.



Conflits d'intérêts résultant d'un mandat d'administrateur

La réglementation relative aux conflits d'intérêts s'appliquant aux administrateurs (énoncée à l'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 :

DÉTENTION D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS	NOMBRE D'ACTIONS	% D'ACTIONS
MOST BVBA	2.071	0,01
Alex Van Breedam	0	0,00
Dirk Van den Broeck	33.411	0,22
ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS	NOMBRE D'ACTIONS	% D'ACTIONS
Tony De Pauw	0 *	0 *
Joost Uwents	15.000	0,09
PRÉSIDENT EXÉCUTIF DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	NOMBRE D'ACTIONS	% D'ACTIONS
Mark Duyck	6.400	0,04

* 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 (4.331.560, soit 28,73 % du total de titres accordant le droit de vote au sein de WDP), 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 traitent en concertation avec De Pauw SA, détenteur de 1.569 actions WDP. De Pauw SA est contrôlée à 100 % par les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA.

- un administrateur a directement ou indirectement en la matière un intérêt patrimonial, c'est-à-dire un intérêt ayant un impact financier;
- → cet intérêt doit être opposé.

L'intérêt opposé désigne l'intérêt que présente la décision ou l'opération prévue pour la société d'une part et pour l'administrateur concerné d'autre part.

Conformément à ces dispositions, les administrateurs sont tenus de signaler un éventuel intérêt patrimonial opposé aux autres administrateurs avant la prise d'une décision. Ils doivent quitter la séance durant la discussion du point de l'ordre du jour concerné. Ils ne peuvent participer ni aux délibérations ni à la prise de décision sur ce point de l'ordre du jour.

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

Tony De Pauw n'a pas participé au Conseil d'administration du 2 octobre 2012 pour ce qui a concerné les points 6 et 7 à l'ordre du jour, compte tenu d'un conflit d'intérêt potentiel de nature patrimoniale. Ce conflit d'intérêt potentiel avait un lieu avec les accords entre la famille De Pauw et WDP (1) relativement au placement d'actions par la famille De Pauw sur demande de WDP pour reprendre l'accord d'émission de nouvelles actions à la suite de l'apport en nature dans le cadre de la transaction Lake Side bis et (2) relativement à la prise en charge par WDP des frais et commissions liés au mandat donné à ING Belgium SA pour le placement du paquet d'actions de la famille De Pauw. Le Conseil d'administration a approuvé les accords mentionnés en sus, étant donné que le placement a été effectué à la demande de WDP et compte tenu du fait que le placement a rendu possible la transaction dans son ensemble, dans l'intérêt de WDP et de ses actionnaires. La vente des actions de la famille De Pauw et le paiement de la commission de placement connexe ont été réalisés dans des conditions normales de marché et les accords conclus à cet égard avec la famille De Pauw étaient dans l'intérêt de WDP, étant donné que WDP a réussi grâce à cela à acquérir des sites logistiques de qualité supérieure, ce qui a contribué à renforcer et gérer la structure de capital et le taux d'endettement.

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

La sicafi 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 sicafi avec une société liée à celle-ci, à l'exception de ses filiales et (b) les relations entre une filiale de la sicafi et une société liée à celle-ci, autre qu'une filiale de ladite filiale.

Conflits d'intérêts fonctionnels

Les dispositions des articles 18 et 19 de l'AR relatif aux sicaf immobilières s'appliquent à WDP. L'article 18 contient un dispositif s'appliquant aux conflits d'intérêts fonctionnels, qui prévoit que la sicafi doit informer la FSMA chaque fois que certaines personnes entretenant des liens avec la sicafi (énumérées à l'article mentionné, dont le gérant, les administrateurs du gérant, les personnes qui contrôlent la sicafi, entretiennent des liens avec celle-ci ou détiennent une participation dans la sicafi, le promoteur et les autres actionnaires de toutes les filiales de la sicafi) se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération avec la sicafi publique ou avec une de ses filiales. Lorsque la sicafi informe la FSMA, l'intérêt que l'opération envisagée présente pour WDP doit être établi, ainsi que le fait que l'opération concernée s'inscrit dans le cadre de la politique d'investissement de la sicafi.

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, la valorisation de l'expert immobilier tient lieu de prix minimum à respecter (en cas de vente par la sicafi) ou de prix maximum en cas d'acquisition par la sicafi.

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 du Code des sociétés et de l'AR relatif au sicaf immobilières, WDP impose en outre à chaque administrateur d'éviter le plus possible la création de conflits d'intérêts.

Néanmoins, en cas de conflit d'intérêts (ne tombant pas sous le coup de la réglementation légale relative aux conflits d'intérêts) concernant un sujet relevant de la compétence du Conseil d'administration et au sujet duquel le Conseil doit prendre une décision, l'intéressé en informera ses collèques. 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.

Il y a conflit d'intérêts dans le chef d'un membre du Conseil d'administration 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.

1.3. Comités spécialisés constitués par le 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 p. de 70.

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.

1.3.1. Le comité stratégique

Le comité stratégique traite des sujets pouvant influer sur la stratégie de la société.

Eu égard au nombre restreint d'administrateurs et à l'importance de la réflexion stratégique, cette mission est remplie en permanence par l'ensemble du Conseil d'administration. En 2012, le comité stratégique s'est réuni à douze reprises.

Le comité stratégique est présidé par le président du Conseil d'administration.

LE COMITÉ STRATÉGIQUE			
NOM	QUALITÉ	COEFFICIENT DE PRÉSENCE	
Mark Duyck	Président exécutif et président du comité stratégique	100 %	
MOST BVBA	Administrateur indépendant	91,6 %	
Alex Van Breedam	Administrateur indépendant	100 %	
Dirk Van den Broeck	Administrateur indépendant	100 %	
Tony De Pauw	Administrateur exécutif et CEO	100 %	
Joost Uwents	Administrateur exécutif et CEO	100 %	





1.3.2. Le comité d'audit

Le Conseil d'administration constitue en son sein un comité d'audit. Celui-ci est composé des administrateurs non exécutifs du Conseil d'administration. Monsieur Dirk Van den Broeck est président du comité d'audit.

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

Le comité d'audit est présidé par un administrateur indépendant. Celui-ci organise le fonctionnement du comité d'audit et peut inviter les membres de l'équipe de direction, le président et le commissaire à participer aux réunions.

En 2012, le comité d'audit s'est réuni à quatre reprises.

Le comité d'audit est chargé des tâches suivantes :

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

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

LE COMITÉ D'AUDIT			
NOM	QUALITÉ	COEFFICIENT DE PRÉSENCE	
Dirk Van den Broeck	Administrateur indépendant et président du comité de rémunération	100 %	
MOST BVBA	Administrateur indépendant	75 %	
Alex Van Breedam	Administrateur indépendant	100 9	

1.3.3. Le 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, même si ceux-ci 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 le comité de nomination 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 indépendants non exécutifs. 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, bien qu'ayant certaines tâches exécutives, le président du Conseil d'administration n'est pas en même temps le 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 re-nomination.

Le comité de nomination se réunit au moins deux fois par an. Il se réunit aussi à d'autres moments si les circonstances le requièrent. En 2012, le comité de nomination s'est réuni à deux reprises.

LE COMITÉ DE NOMINATION			
NOM	QUALITÉ	COEFFICIENT DE PRÉSENCE	
Mark Duyck	Président exécutif et président du comité de nomination	100 %	
MOST BVBA	Administrateur indépendant	100 %	
Alex Van Breedam	Administrateur indépendant	100 %	
Dirk Van den Broeck	Administrateur indépendant	100 %	
Tony De Pauw	Administrateur exécutif et CEO	100 %	
Joost Uwents	Administrateur exécutif et CEO	100 %	

1.3.4. Le comité de rémunération

Le comité de rémunération est composé de membres non exécutifs du Conseil d'administration. Il est composé d'une majorité d'administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés et 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.

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, si cela s'applique, les propositions en découlant qui doivent être soumises 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, v 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, si cela s'applique, les propositions en découlant qui doivent être soumises aux actionnaires par le Conseil d'administration:
- → préparer le rapport de rémunération qui est ajouté par le Conseil d'administration à la déclaration de gouvernance d'entreprise figurant dans le rapport financier annuel;
- → commenter le rapport de rémunération lors de l'Assemblée générale d'actionnaires.

Le comité de rémunération se réunit au moins deux fois par an (en 2012 également) 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.

LE COMITÉ DE RÉMUNÉRATION			
NOM	QUALITÉ	COEFFI- CIENT DE PRÉSENCE	
MOST BVBA	Administrateur indépendant et président exécutif du comité de rémunération	100 %	
Dirk Van den Broeck	Administrateur indépendant	100 %	
Alex Van Breedam	Administrateur indépendant	100 %	

MOST BVBA, société représentée à titre permanent par Frank Meysman, préside le 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.

2. La direction exécutive

La sicafi WDP SCA est un self-managed fund. Cela signifie que la gestion du patrimoine immobilier n'est pas sous-traitée à des tiers, mais que c'est la société elle-même qui l'assure, 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.

2.1. 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 et assurer le suivi des prestations et des résultats;
- → faire rapport au Conseil.

2.2. Composition actuelle et répartition des tâches de la direction exécutive

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

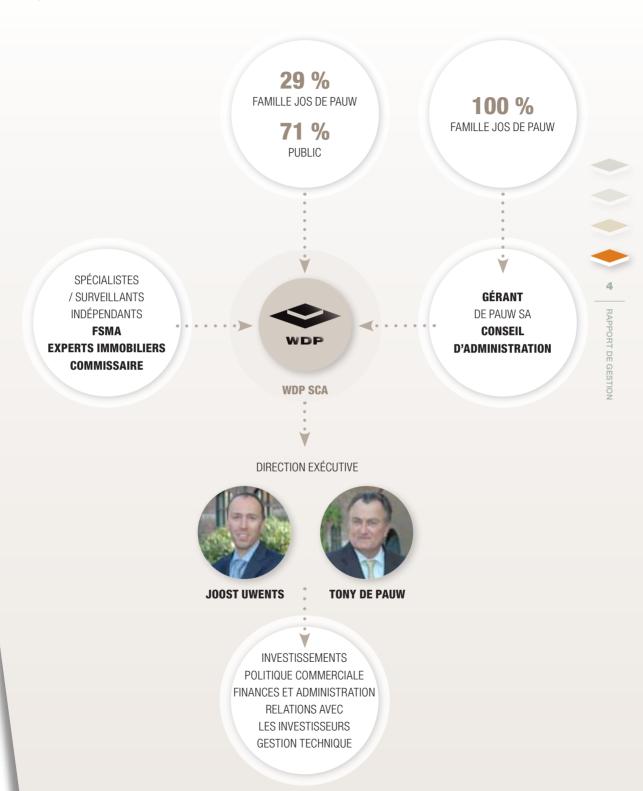
Tony De Pauw est administrateur exécutif et CEO. Il assume en premier lieu la responsabilité finale de :

- → la gestion générale, autrement dit la direction journalière de l'équipe WDP;
- → 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;

- → la gestion du portefeuille immobilier, et plus particulièrement la détermination de la politique de gestion des bâtiments existants (travaux d'entretien, d'ajustement et d'amélioration), en concertation avec les responsables des services généraux (facility managers):
- → la gestion de projets, à savoir le suivi des chantiers de nouvelles constructions en cours, en collaboration avec les responsables de projets.

Joost Uwents est administrateur exécutif et CEO. Il assume en premier lieu la responsabilité finale de :

- → la gestion financière et du reporting interne, comprenant 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 Mickaël Van den Hauwe;
- du marketing, et notamment de l'élaboration d'opérations commerciales auprès de clients existants et potentiels, en collaboration avec le responsable marketing;
- → la politique commerciale, consistant 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 par le maintien de contacts avec les analystes et les journalistes financiers, mais aussi directement avec les investisseurs par le biais de road shows et d'opérations similaires, également 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.



2.3. 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 représentation externe de la société a lieu conformément aux dispositions du Code des sociétés et de l'AR relatif aux sicaf immobilières et comme cela est prévu dans les statuts.

La direction se réunit une fois par semaine. À cette réunion hebdomadaire 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.

2.4. Responsabilité devant 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. Les informations transmises comprennent notamment : 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.

2.5. La direction opérationnelle

Au moins deux membres du Conseil d'administration – personnes physiques ou SPRL représentées par leur unique associé et gérant – assurent la direction effective de la sicafi. Pendant l'exercice écoulé, cette tâche a été exécutée par Tony De Pauw et Joost Uwents. Les tâches leur incombant dans le cadre de la direction opérationnelle de la sicafi ont été décrites plus haut (voir 2.2. Composition actuelle et répartition des tâches actuelles de la direction exécutive, à la p. 82).

2.6. Nomination et évaluation

Nomination

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

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

Évaluation

La direction exécutive est évaluée par le Conseil d'administration sur la base de performances et d'objectifs.

L'évaluation de la direction exécutive est assurée par le comité de rémunération et par le Conseil d'administration.

Les objectifs sur lesquels se base l'évaluation sont définis par le Conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération.

2.7. Conflits d'intérêts relatives à la direction exécutive

Le dispositif de prévention des conflits d'intérêts fonctionnels décrits aux articles 18 et 19 de l'AR relatif aux sicaf immobilières s'applique aussi aux membres de la direction exécutive (Voir 1.2.7. Conflits d'intérêts - Conflits d'intérêts fonctionnels, à la p. 77). Outre les dispositions de l'AR relatif aux sicaf immobilières, WDP impose aussi à chacun des membres de la direction exécutive d'éviter autant que possible l'apparition de conflits d'intérêts.

Néanmoins, en cas de conflit d'intérêts (ne tombant pas sous le coup du dispositif légal relatif aux conflits d'intérêts) concernant un sujet relevant de la compétence du Conseil d'administration et au sujet duquel le Conseil doit prendre une décision, l'intéressé en informe ses collèques. 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.

Il y a conflit d'intérêts dans le chef d'un membre de la direction exécutive lorsque :

- → le membre ou l'un des proches parents de celui-ci 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 de la direction exécutive 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.

Tony De Pauw n'a pas participé au Conseil d'administration du 2 octobre 2012 pour ce qui a concerné les points 6 et 7¹ à l'ordre du jour, en raison d'un conflit d'intérêt potentiel de nature patrimoniale. Ce conflit d'intérêt potentiel avait un lieu avec les accords entre la famille De Pauw

et WDP (1) relativement au placement d'action par la famille De Pauw sur demande de WDP pour reprendre l'accord d'émission de nouvelles actions à la suite de l'apport en nature dans le cadre de la transaction Lake Side bis et (2) relativement à la prise en charge par WDP des frais et commissions liés au mandat donné à ING Belgium SA pour le placement du paquet d'actions de la famille De Pauw. Le Conseil d'administration a approuvé les accords mentionnés en sus, étant donné que le placement a été effectué à la demande de WDP et compte tenu du fait que le placement a rendu possible la transaction dans son ensemble, dans l'intérêt de WDP et de ses actionnaires. La vente des actions de la famille De Pauw et le paiement de la commission de placement connexe ont été réalisés dans des conditions normales de marché et les accords conclus à cet égard avec la famille De Pauw étaient dans l'intérêt de WDP, étant donné que WDP a réussi grâce à cela à acquérir des sites logistiques de qualité supérieure, ce qui a contribué à renforcer et gérer la structure de capital et le taux d'endettement.

3. 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 2012, 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 de la direction exécutive :





¹ Le procès-verbal complet du Conseil d'administration du 2 octobre 2012 est disponible au siège social de la société.

- → une déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs, adoptée pendant l'exercice 2012, qui contient au moins les informations suivantes :
 - les principes de base 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'acquérir des actions;
 - des informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices à venir ;
- → le montant des rémunérations et de tous les autres avantages reçus de la société ou de WDP par les administrateurs non exécutifs à titre individuel :
- au cas où les administrateurs exécutifs ou les membres de la direction exécutive pourraient prétendre à des rémunérations liées aux performances de 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 WDP. Ces informations seront ventilées comme suit :
 - salaire de base :
 - rémunération variable : toute rémunération additionnelle liée aux critères de prestation avec indication des modalités de paiement de cette rémunération variable;
 - pension: les montants versés pendant l'exercice 2012 ou les coûts relatifs aux services fournis au cours de l'exercice 2012, en fonction du type de plan de pension, avec une déclaration relative au plan 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).

Procédures internes

Le comité de rémunération procède à des examens périodiques comparatifs de la rémunération des administrateurs non exécutifs aussi bien qu'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 s'avère nécessaire pour conserver et motiver ces administrateurs, et si un tel ajustement est raisonnable 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 terne est en accord avec l'appétence pour le risque de l'entreprise.

Suivant la proposition du comité de rémunération, le Conseil d'administration n'a pas l'intention d'apporter de modifications significatives à la politique de rémunération s'appliquant aux administrateurs ainsi qu'à la direction exécutive pour les exercices 2013 et 2014.

La rémunération du gérant s'élève à 1.000.000 EUR en 2012. Ce montant correspond au coût total du Conseil d'administration en 2012 et comprend le système de bonus de la direction exécutive et la gestion de la sicafi.

La rémunération totale des administrateurs non exécutifs et du président exécutif s'élève à 254.250 EUR pour l'exercice 2012 (100 % fixe). Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances.

La rémunération totale de la direction exécutive se monte à 700.000 EUR pour l'exercice 2012 (dont 40 % 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 2012, les critères appliqués étaient par ordre d'importance décroissante : le résultat opérationnel du groupe et le taux d'occupation en ce qui concerne les objectifs annuels et l'exécution du projet d'énergie solaire et la maîtrise du taux d'endettement en ce qui concerne les objectifs pluriannuels. 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 sont, ainsi que d'autres critères, 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 administrateurs Tony De Pauw et Joost Uwents. Conformément à l'AR relatif aux sicaf immobilières, ces critères d'octroi de la rémunération variable – ou de la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats – portent uniquement sur le résultat net consolidé de WDP, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et aucune rémunération ne peut être accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de WDP ou de ses filiales.

La rémunération variable ne peut être pavée que si les critères de paiement ayant été fixés pour la période de référence entre un membre de la direction exécutive et WDP sont remplis. Il est en outre prévu que : (a) la rémunération variable d'un membre de la direction exécutive doit pour au moins 25 % se baser sur des critères de performance qui sont mesurés sur une période d'au moins deux ans et pour un (autre) pourcentage de 25 % sur des critères de performance qui sont 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.

APERÇU DES RÉMUNÉRATIONS INDIVIDUELLES POUR L'EXERCICE 2012

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS	FIXTE 1 (EN EUR)	VARIABLE (EN EUR)
MOST BVBA	21.750	-
Alex Van Breedam	21.750	
Dirk Van den Broeck	21.750	
ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS	2	4
Tony De Pauw	210.000	140.000
Joost Uwents	210.000	140.000
PRÉSIDENT EXÉCUTIF DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 3		
Mark Duyck	189.000	

- 1 La rémunération fixe comprend une rémunération de base, dans laquelle est comprise une contribution pour assurance et cotisation de pension, ainsi qu'une indemnité de frais de 3.500 EUR par an.
- 2 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.
- 3 Le Conseil d'administration a décidé d'accorder une rémunération supplémentaire au président pour des prestations additionnelles, telles qu'une mission exécutive à temps partiel.
- 4 Les montants liés à l'atteinte de 100 % des objectifs sont à hauteur de 50 % payables sur deux et trois ans.

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

Il n'est par ailleurs 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 (soit toutes les personnes à qui l'information doit être fournie 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).

L'Assemblée générale ordinaire qui statue sur le rapport annuel du Conseil d'administration, statuera également par un vote spécial sur le rapport de rémunération.

4. 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 *sicaf 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), à l'exception de WDP Nederland qui possède depuis le 29 octobre 2010 la forme juridique de société anonyme (NV) et à l'exception de WDP Development NL qui possède aussi la forme juridique de société anonyme (NV).
- → WDP détient une participation de 100 % dans toutes les sociétés étrangères sauf dans la co-activité 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) avec la transparence fiscale qui les caractérise. De plus amples informations sur le statut de FBI et de SIIC sont données dans la partie 11. Informations générales concernant la sicaf immobilière et les statuts fiscaux, p. 251.

PARTICIPATION

ÉTRANGÈRES

DE WDP BELGIQUE

DANS DES FILIALES

WDP France SARL

rue Cantrelle 28 36000 Châteauroux

PAYS-BAS

WDP Nederland NV

Princenhagelaan 1-A2 Herenkantoor B, 4813 DA Breda, Boîte postale 9770, 4801 LW Breda

WDP Development NL

NV, Princenhagenlaan 1-A2 Herenkantoor B, 4813 DA Breda, Boîte postale 9770, 4801 LW Breda

WDP Development NL NV

Princenhagenlaan 1-A2 Herenkantoor B, 4813 DA Breda Postbus 9770 – 4801 LW Breda

ROUMANIE

WDP Development RO SRL

Baia de Arama n° 1, secteur 2 Bucarest, co-activité à 51-49 % avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans



100 % DEV.







À l'automne 2012, il a été décidé de vendre 100 % des actions de WDP CZ. La finalisation de la transaction est prévue pour le 30 juin 2013 au plus tard. → Les bénéfices nets peuvent être versés à WDP et le prélèvement à la source ou l'exonération de ce prélèvement dépendent de la directive mère-filiale et des traités respectifs visant 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 l'article 53, §1 de l'AR relatif aux sicaf immobilières. Le même taux d'endettement maximum s'applique aussi au niveau individuel à la sicaf immobilière à compter du 7 janvier 2011). Dans la consolidation, les prêts de groupe subordonnés n'ont pas d'impact sur le taux d'endettement du groupe, contrairement aux 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 des sociétés ;
- → le pourcentage de retenue fiscale à la source 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 28, 36000 Châteauroux.

WDP Nederland NV a elle-même une filiale détenue à 100 %, WDP Development NL NV, Princenhagelaan 1-A2 Herenkantoor B, 4813 DA Breda, Boîte postale 9770, 4801 LW Breda.

- 5. Autres dispositions de gouvernance d'entreprise, telles que publiées dans la charte de gouvernance d'entreprise
- 5.1. Code de conduite en matière de transactions financières

5.1.1. Compliance officer

Le compliance officer (ou responsable conformité) est charge de controler le respect des lignes de conduite s'appliquant aux transactions financières, énoncées dans la charte de gouvernance d'entreprise (règlement de transaction ou dealing code).

Il/elle doit posséder un nombre suffisant d'années d'expérience au sein de la société. Chez WDP, c'est *Legal Counsel* Ilse Fruytier qui a été désignée comme *compliance officer*.

5.1.2. Directives relatives aux transactions sur des actions de la société

Les directives suivantes s'appliquent à tous les membres du Conseil d'administration, aux membres de la direction exécutive, à tous les membres du personnel de WDP SCA et de De Pauw SA, ainsi qu'aux collaborateurs des estimateurs immobiliers indépendants, disposant de par leur fonction d'informations dont ils savent ou sont censés savoir qu'il s'agit d'informations privilégiées. Par information privilégiée, il faut entendre toute information non rendue publique, précise et concernant directement ou indirectement un ou plusieurs émetteurs d'instruments financiers et qui, si elle était rendue publique, pourrait considérablement influer sur le cours de ces instruments financiers (ou sur celui de leurs dérivés).

Ce système où le compliance officer s'acquitte

Ces directives sont également applicables aux transactions conclues dans le cadre de programmes d'acquisition d'actions propres par la société.

Obligation de déclaration

WDP applique au gérant et aux administrateurs du gérant les dispositions de l'article 25bis, §2 de la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et des services financiers (Loi du 2 août 2002), en ce qui concerne la déclaration de transactions effectuées par ces personnes. Cela implique que les personnes exercant une responsabilité de direction au sein de WDP SCA (le gérant et son remplacant permanent), ainsi que les personnes liées étroitement à celles-ci (au sens visé à l'article 2, 23° de la Loi du 2 août 2002 précitée) et les administrateurs de De Pauw SA sont tenus de déclarer au compliance officer toute transaction de titres émis par WDP SCA faite pour leur compte personnel (en communiquant toutes les informations requises pour permettre au compliance officer de faire la déclaration prescrite par la loi à la FSMA pour le compte de ces personnes). Cette déclaration doit être faite au cours du jour ouvrable suivant le jour ouvrable où la transaction a eu lieu.

Le compliance officer communiquera chaque déclaration à la FSMA dans les meilleurs délais et au plus tard dans les cinq jours ouvrables suivant le jour de la transaction. Le compliance officer pourra cependant différer ces communications jusqu'au 31 janvier de l'année calendaire suivante à condition que le montant total des transactions effectuées par une même personne durant l'année calendaire en cours reste en dessous du seuil de 5.000 EUR. Lorsque ce seuil est dépassé, le compliance officer communique l'ensemble des transactions effectuées par la même personne jusqu'à ce jour dans un délai de cinq jours ouvrables suivant l'exécution de la dernière transaction de cette personne.

Communication d'informations privilégiées

Le Conseil d'administration doit communiquer les informations privilégiées (ou selon les cas reporter la communication de ces informations) conformément aux dispositions légales. Tous les membres du Conseil d'administration, de la direction exécutive ou du personnel obtenant des informations relatives à WDP susceptibles d'influer sur le cours sont tenus d'en informer le compliance officer.

Les administrateurs s'engagent à préserver le caractère confidentiel des informations privilégiées, à ne les diffuser sous aucune forme quelconque et à ne laisser quiconque en prendre connaissance, sauf avec l'accord préalable du président du Conseil d'administration et conformément aux dispositions légales en la matière.

Interdiction d'abus d'informations privilégiées Dans ce domaine, WDP se conforme à l'article 25, §1, 1° de la Loi du 2 août 2002.

Interdiction de manipulation du marché WDP suit les dispositions de l'article 25, §1, 2° de la Loi du 2 août 2002.

Périodes de prudence

A partir du seizième jour ouvrable suivant la fin de chaque trimestre et jusqu'au jour inclus de la communication des résultats du trimestre écoulé (périodes de prudence), il est interdit d'acheter ou de vendre des actions ou d'autres instruments financiers de la société. La vente partielle d'actions en vue du financement du prix d'exercice d'options ou d'éventuels impôts sur la plus-value est également interdite durant ces périodes.







Le compliance officer peut cependant accorder des dérogations à ce principe dans des cas exceptionnels. Il peut aussi décréter occasionnellement des périodes de prudence, sur la base d'informations privilégiées importantes, connues du Conseil d'administration et de la direction exécutive, mais dont la communication est différée en application de l'article 10 de la Loi du 2 août 2002.

Ces périodes de prudence occasionnelles débutent au moment où l'information est communiquée au Conseil d'administration et à la direction exécutive. Elles se prolongent jusqu'au moment où l'information est rendue publique.

Les périodes de prudences fixes et occasionnelles sont applicables aux membres du Conseil d'administration et de la direction exécutive, ainsi qu'à tous les membres du personnel de WDP.

Transactions interdites en toutes circonstances

Les transactions spéculatives à court terme sont toujours interdites. Cela signifie que les transactions en options à court terme ou *short selling* et la couverture d'options octroyées dans le cadre de plans d'options ne sont pas autorisées.

Transactions autorisées en toutes circonstances, y compris en période de prudence :

- → L'achat et la vente sont possibles même durant les périodes de prudence, à condition que les ordres d'achat et de vente aient été transmis en dehors de ces périodes (et à un moment où de toute évidence les intéressés ne disposaient pas d'informations privilégiées). Les ordres d'achat et de vente comportant des limites ne peuvent pas être modifiés pendant les périodes de prudence.
- → L'exercice d'options octroyées dans le cadre d'un plan d'options sur actions, à condition que l'ordre d'achat ou de vente ait été transmis en dehors d'une période de prudence (et à un moment où de toute évidence les intéressés ne disposaient pas d'informations privilégiées). La vente des actions acquises

par cet exercice pendant une période de prudence reste toutefois interdite.

- → L'acquisition d'actions dans le cadre d'un versement de dividende (et à un moment où de toute évidence les intéressés ne disposaient pas d'informations privilégiées).
- → Les transactions réalisées dans le cadre de la gestion discrétionnaire de patrimoine, où la personne concernée n'exerce aucune influence sur la gestion ni sur le choix des instruments financiers du gestionnaire et ne consulte pas la personne concernée.

5.2. Relations avec les actionnaires et avec l'Assemblée générale

La société accordera un traitement identique à tous les actionnaires de WDP se trouvant des circonstances identiques. 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.

Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés dans les articles 6 à 13 inclus de la Loi du 2 mai 2007, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert 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, lorsque les droits de vote liés aux titres accordant le droit de vote en sa possession atteignent ou dépassent 3 % du nombre total des droits de vote existants. Conformément à l'article 18 de la Loi du 2 mai 2007, ce seuil a été ajouté aux statuts, de même que les seuils mentionnés au paragraphe suivant.

Cette notification est également obligatoire en cas d'acquisition directe ou indirecte de titres

conférant le droit de vote, si cette acquisition a pour conséquence que le nombre de droits de vote atteint ou dépasse 5 %, 10 %, 15 %, 20 % ou un multiple de 5 % du nombre total de droits de vote existants. Cette même notification est également obligatoire en cas de cession directe ou indirecte de titres conférant le droit de vote, si cette cession a pour conséquence que les droits de vote tombent en dessous d'un des seuils précités.

Il n'est pas octroyé de droits de contrôle spéciaux à certaines catégories d'actionnaires. WDP n'a actuellement qu'un seul actionnaire de référence (Voir 1.2.5. Composition actuelle du Conseil d'administration, p. 75), disposant d'un (unique) représentant au Conseil d'administration.

Les convocations à l'Assemblée générale mentionnent l'ordre du jour et les propositions de décisions.

Suite à l'entrée en vigueur le 1er janvier 2012 de la Loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées (*Loi Droits des actionnaires*), il est également indiqué dans la convocation :

- → le lieu, la date et l'heure de l'Assemblée générale, une description claire et précise des formalités que les actionnaires doivent accomplir pour être admis à l'Assemblée générale et pour y exercer leur droit de vote, et notamment le délai dans lequel l'actionnaire doit indiquer son intention de participer à l'assemblée, ainsi que des informations sur les formalités à accomplir pour participer à l'Assemblée générale et exercer le droit de vote, la date limite d'inscription en vue de la participation, la procédure de vote par procuration et de participation et de vote à distance, pour autant que cette possibilité soit prévue dans les statuts;
- → la date d'enregistrement et la mention que seules les personnes qui sont actionnaires à cette date ont le droit de participer et de voter à l'Assemblée générale;

- → le lieu où il est possible de consulter les documents prescrits par le Code des sociétés et les modalités de consultation;
- → le site Web sur lequel les informations suivantes sont disponibles : la convocation et l'ordre du jour de l'Assemblée générale ; le nombre total d'actions et de droits de vote à la date de convocation : les documents destinés à être présentés à l'Assemblée générale ; pour chaque sujet à traiter inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, une proposition de décision ou. lorsque le suiet à traiter ne requiert pas l'adoption d'une décision, un commentaire émanant du Conseil d'administration; les formulaires qui peuvent être utilisés pour voter par procuration et, le cas échéant, pour voter par correspondance, sauf si ces formulaires sont adressés directement à chaque actionnaire. Lorsque ces formulaires ne peuvent être rendus accessibles sur le site Web pour des raisons techniques, la société indique sur son site internet comment obtenir ces formulaires sur papier.

De même, en conséquence de la Loi Droits des actionnaires, les convocations aux Assemblées générales sont faites par des annonces insérées trente jours au moins avant l'assemblée dans (a) le Moniteur belge, (b) des médias dont on peut raisonnablement attendre une diffusion efficace des informations auprès du public dans l'ensemble de l'Espace économique européen et qui sont accessibles rapidement et de manière non discriminatoire (WDP publiera à cet effet la convocation sur son site Web) et (c) dans un organe de presse de diffusion nationale. Si une Assemblée générale ordinaire a lieu dans la commune, aux lieu, jour et heure indiqués dans l'acte constitutif et dont l'ordre du jour se limite à l'examen des comptes annuels, du rapport annuel et du rapport des commissaires, au vote sur la décharge des administrateurs et des commissaires, ainsi qu'au vote sur les points mentionnés à l'article 554, alinéas 3 et 4 du Code des sociétés, la société est dispensée de l'obligation d'insérer l'annonce dans un organe de presse de diffusion nationale. Les publications mentionnées sous (a) et (b) restent néanmoins

obligatoires. Si une deuxième convocation est nécessaire en raison de l'absence du quorum requis pour la première assemblée, que la date de la deuxième assemblée était mentionnée sur la première convocation et qu'il n'a été inscrit aucun point nouveau à l'ordre du jour, l'annonce de la deuxième assemblée doit être faite dix-sept jours au moins avant la date d'enregistrement.

Les convocations adressées aux porteurs d'actions nominatives sont envoyées par lettre, respectivement trente et dix-sept (s'il s'agit d'une deuxième convocation) jours avant l'assemblée, sauf si les destinataires ont expressément et par écrit accepté de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

C'est le président qui préside l'Assemblée générale. Il prévoit suffisamment de temps pour pouvoir répondre dans le cadre défini par la Loi aux questions des actionnaires sur le rapport financier annuel ou sur les points inscrits à l'ordre du jour.

Les actionnaires souhaitant faire figurer certains points à l'ordre du jour d'une Assemblée générale doivent les soumettre au Conseil d'administration au moins deux mois à l'avance. Il convient ici de tenir compte de l'intérêt de la société, des délais légaux de convocation de l'Assemblée générale et d'un délai raisonnable à accorder au Conseil d'administration pour l'examen des propositions. Le Conseil d'administration n'est pas tenu de réagir à ces propositions. Ceci ne porte pas préjudice au droit des actionnaires représentant 20 % du capital social et ayant demandé au Conseil d'administration de convoquer l'Assemblée générale en application de l'article 532 du Code des sociétés, de faire figurer des points à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée.

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi Droits des actionnaires, un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital social pourront faire figurer des points à traiter à l'ordre du jour de l'Assemblée générale et des propositions de décisions relatives aux points figurant à l'ordre du jour ou devant y figurer, jusqu'au vingt-deuxième jour avant la date de

l'Assemblée générale au plus tard. Ceci ne s'applique pas si une Assemblée générale est convoquée par une nouvelle convocation, parce que le quorum requis n'a pas été réuni à la première convocation.

Des actionnaires représentant plus d'un cinquième du capital social peuvent demander la convocation d'une Assemblée générale extraordinaire.

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi Droits des actionnaires, les dispositions suivantes s'appliquent également :

- → Un actionnaire ne peut participer à l'Assemblée générale et y exercer le droit de vote, qu'en vertu de l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, à la date d'enregistrement, soit par l'inscription des actions dans le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription sur les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions détenu par l'actionnaire au jour de l'Assemblée générale. Le quatorzième jour précédant l'Assemblée générale, à vingtquatre heures (heure belge) constitue la date d'enregistrement.
- → L'actionnaire fait part à la société de sa volonté de participer à l'Assemblée générale, au plus tard le sixième jour précédant la date de l'Assemblée générale.
- → Le gérant tiendra un registre indiquant pour chacun des actionnaires qui a fait part de son désir de participer à l'Assemblée générale, ses nom ou dénomination sociale et adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'Assemblée générale, ainsi que la description des documents établissant la possession des actions à cette date d'enregistrement. Sans préjudice de l'article 549, §1, 1º du Code des sociétés (sollicitation publique de procuration),

- → L'actionnaire d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché visé à l'article 4 du Code des sociétés (sociétés cotées), ne peut désigner, pour une Assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire. Par dérogation à cette disposition :
 - l'actionnaire peut désigner un mandataire distinct par forme d'actions qu'il détient, ainsi que par compte titres s'il détient des actions d'une société sur plus d'un compte titres ;
 - une personne ayant le statut d'actionnaire, mais agissant à titre professionnel pour le compte d'autres personnes physiques ou morales, peut donner procuration à chacune de ces autres personnes physiques ou morales ou à une tierce personne désignée par celles-ci.
- → Une personne agissant en qualité de mandataire peut détenir des procurations de plusieurs actionnaires. Au cas où un mandataire détient des procurations de plusieurs actionnaires, il peut exprimer des votes différents pour différents actionnaires.
- → La désignation d'un mandataire par un actionnaire d'une société cotée a lieu par écrit ou par formulaire électronique et doit être signée par l'actionnaire, le cas échéant par une signature électronique avancée au sens de l'article 4, §4 de la Loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique des signatures électroniques et des services de certification, ou par un procédé

- de signature électronique qui répond aux conditions de l'article 1322 du Code civil.
- → La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit. Cette notification peut également avoir lieu par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation.
- → La société doit être en possession de la procuration le sixième jour qui précède la date de l'assemblée au plus tard.
- → Pour le calcul des règles de guorum et de majorité, seules les procurations introduites par des actionnaires qui satisfont aux formalités d'admission à l'assemblée visées à l'article 536, §2 du Code des sociétés, sont prises en compte.
- → Sans préjudice de la possibilité de s'écarter des instructions lui avant été données par son mandant en certaines circonstances, conformément à l'article 549, alinéa 2 du Code des sociétés. le mandataire vote conformément aux éventuelles instructions de vote qui auraient été données par l'actionnaire d'une société cotée qui l'a désigné. Le mandataire doit conserver un registre des instructions de vote pendant une période d'une année au moins et confirmer, à la demande de l'actionnaire qu'il a observé les instructions de vote.
- → En cas de conflit d'intérêts potentiel tel que visé à l'article 547bis, §4 du Code des sociétés entre l'actionnaire et le mandataire qu'il a désigné, le mandataire doit divulguer les faits précis qui sont pertinents pour permettre à l'actionnaire d'évaluer le risque que le mandataire puisse poursuivre un intérêt autre que l'intérêt de l'actionnaire. Le mandataire n'est autorisé à voter pour l'actionnaire qu'à la condition qu'il dispose d'instructions de vote spécifiques pour chaque point inscrit à l'ordre du jour.







5.3. Abus de biens sociaux et corruption

Il est interdit aux administrateurs, aux membres de la direction exécutive et au personnel de WDP d'utiliser les biens ou la solvabilité de WDP à des fins personnelles. Ces personnes ne peuvent le faire que si elles y ont été valablement mandatées.

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. En cas d'infraction, le Code pénal est appliqué.

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.

5.4. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques

Environnement de contrôle

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 considérablement étendue.

Ainsi, WDP est organisé en différents services (d'appui). Les différentes fonctions sont assurées par les services Gestion commerciale & Développement d'activités, Finance, Juridique, Ressources humaines, Gestion des services généraux et Gestion de projets.

En dépit de la poursuite de la professionnalisation, la taille de l'équipe reste réduite, car la lourdeur d'une structure et le formalisme constitueraient plutôt des entraves. Une certaine souplesse dans laquelle certains doivent servir de renforts à d'autres collègues pour l'exécution de certaines tâches reste indispensable. Les responsabilités sont cependant rigoureusement délimitées et les affaires courantes sont suivies dans le cadre d'une concertation permanente se déroulant au jour le jour.

Organisation du contrôle interne

En ce qui concerne l'organisation du contrôle interne, une tâche spécifique incombe au comité d'audit en ce qui concerne le contrôle interne et la gestion des risques de WDP. La composition et les activités de ce comité d'audit ont déjà été traitées ci-dessus (voir 1.3.2. Le comité d'audit à la p. 80).

Analyse des risques et opérations de contrôle

L'analyse des risques est décrite au chapitre 1. Gestion des risques de ce rapport financier annuel (voir à la p. 3). Y sont décrites les mesures prises par WDP et la stratégie adoptée pour limiter l'impact potentiel de ces risques et les maîtriser, au cas où ils surviendraient.

Le comité d'audit et le Conseil d'administration procèdent régulièrement à une évaluation de ces 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'intérêt, l'évaluation des risques liés aux locataires, etc.).

Information et communication financières

Le processus de présentation des informations financières est structuré en fonction de tâches prédéfinies à exécuter selon des calendriers contraignants.

WDP utilise une liste de contrôle 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).

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 résultats réels et les résultats historiques ;
- → une analyse ad hoc de tous les montants et écritures comptables significatifs.

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

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 2012, le processus entourant la facturation, les achats, la déclaration TVA, le suivi administratif des panneaux solaires, ainsi que 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, corrigé;
- → 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. Gestion des risques à la p. 3).

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.

6. Dispositions statutaires relatives au gérant et à la modification des statuts

6.1. Le gérant statutaire

L'une des caractéristiques d'une société en commandite par actions est d'être administrée par un gérant, qui doit avoir la qualité d'associé commandité (gérant). Ce gérant est quasiment inamovible et il 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.

Pour le Conseil d'administration du gérant, nous renvoyons à 1.2. Le Conseil d'administration du gérant De Pauw SA, à la p. 72.











Pour tout acte de disposition portant sur un bien immobilier, au sens visé dans la législation applicable aux sicaf immobilières, la société est représentée par son gérant statutaire, De Pauw SA, agissant par l'entremise de son représentant permanent et d'au moins un administrateur agissant conjointement. Le gérant peut donner une procuration spéciale, pour autant qu'il exerce un contrôle effectif sur les actes ou documents qui sont signés par le(s) mandataire(s) spécial (spéciaux) et que la procédure interne relative à la nature du contrôle et à sa périodicité mise en place à cette fin est respectée. La procuration peut être accordée uniquement en vue d'une transaction bien définie ou d'un groupe bien défini de transactions et elle est limitée au temps nécessaire pour régler l'opération. Enfin, les limites pertinentes en la matière doivent être indiquées dans la procuration même. Le gérant fait usage de cette possibilité qui a été prévue dans les statuts pour accorder une procuration spéciale à la seule fin de signer des actes authentiques ou sous seing privé et après approbation du document en question par son service juridique.

Le gérant, c'est-à-dire la société De Pauw SA, a été désigné pour une durée indéterminée. Le 1er septembre 2002, Tony De Pauw a été nommé représentant permanent de De Pauw SA dans le cadre de son mandat de gérant statutaire de la société, dans le respect de l'article 9, §2 de l'AR relatif aux sicaf immobilières.

Le gérant de WDP, De Pauw SA, satisfait à l'article 40 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles (structure de gestion appropriée, organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée, contrôle interne approprié, politique en matière d'intégrité et méthode de gestion des risques appropriées).

6.2. Modification des statuts

L'Assemblée générale extraordinaire ne peut valablement statuer sur une modification des statuts que si les modifications envisagées ont été spécialement 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.

7. Le commissaire

Le 25 avril 2007, le cabinet Deloitte Réviseurs d'entreprises, société civile ayant la forme d'une SCRL, membre de l'Institut des Reviseurs d'Entreprise, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck et ayant ses bureaux a 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, a été désignée en tant que commissaire de WDP SCA. Le 28 avril 2010, le commissaire a été renomme jusqu'à l'Assemblée générale de 2013.

Le mandat du commissaire comprend le contrôle des comptes annuels consolidés du groupe WDP et celui des comptes annuels statutaires de WDP SCA.

En France, le cabinet Deloitte & Associés, représenté par Monsieur Édouard Lhomme, dont les bureaux sont établis 67, rue de Luxembourg, 59777 Euralille, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP France SARL.

Aux Pays-Bas, le cabinet Deloitte Accountants BV, représenté par Monsieur Jef Holland, dont les bureaux sont établis Orlyplein 1, 1040 HC Amsterdam, a été désigné comme commissaire des filiales WDP Nederland NV et WDP Development NL NV.

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 Reviseurs d'Entreprise et par les dispositions applicables relativement à l'indépendance du commissaire décrites dans le Code des sociétés.

Les honoraires du mandat du commissaire de WDP SCA et de ses filiales pour l'exercice 2012 se montent à 98.391 EUR (hors TVA). Au cours de l'année 2012, il a été payé des honoraires relatifs à d'autres missions de contrôle légales et à d'autres missions de conseil (en due diligence, par exemple) pour un montant total de 72.788 EUR (hors TVA).

8. L'expert immobilier

Conformément à la réglementation applicable aux sicaf immobilières, l'expert valorise tous les bâtiments de la sicaf immobilière 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 actualise en outre la valorisation totale qui a été 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 sicaf immobilière et de ses filiales, lorsque la sicafi

souhaite procéder à une opération telle qu'une émission d'actions ou une fusion.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la

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 auguel le site sera probablement négocié entre des acquéreurs et des vendeurs bien informés et consentants, sans qu'il n'y ait à tenir compte de 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'enregistre-

ment et/ou de la TVA.

Le nouvel Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières du 7 décembre 2010 énonce des recommandations sur la facon de procéder avec les experts immobiliers afin de garantir l'indépendance nécessaire de ceux-ci lors de l'estimation de biens immobiliers. L'exigence d'indépendance de l'expert est particulièrement mise en évidence et il est précisé que sa rémunération ne doit pas être liée à la valeur du bien immobilier soumis à son expertise. Il est en outre introduit pour la sicaf immobilière une double exigence de rotation pour l'(es) expert(s) nommé(s) par la sicaf immobilière. Ainsi, la sicaf immobilière ne peut désigner un expert que pour une période renouvelable de trois ans. En outre, 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 sicaf immobilière publique ou de ses filiales. Des règles particulières s'appliquent si l'expert est une personne morale.

Dans ce cadre, les contrats existants avec les experts immobiliers Stadim et Cushman & Wakefield ont été dénoncés avant la fin de l'année 2011 et il a en outre été décidé par WDP de faire appel à des estimateurs distincts pour chaque pays. De nouveaux contrats ont ainsi été conclus en vue de l'estimation du patrimoine immobilier et les estimateurs suivants ont été désignés pour les différents pays : Stadim et Cushman & Wakefield pour le portefeuille belge, DTZ Zadelhoff pour le portefeuille néerlandais, BNP Paribas Real Estate pour le portefeuille français et Cushman & Wakefield pour les portefeuilles tchèque et roumain 1.

La rémunération des experts immobiliers n'a aucun lien avec la valeur du bien immobilier et est basée sur une rémunération fixe par bâtiment à estimer et/ou sur une rémunération variable en fonction de la superficie à estimer. Les nouveaux contrats sont conformes à la nouvelle réglementation et la nomination des experts immobiliers a été approuvée par la FSMA.

Les honoraires des estimateurs immobiliers se sont montés en 2012 à 231.343 EUR (hors TVA).

9. Autres dispositions relatives à l'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs 'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé belge

9.1. Structure du capital

À la date du présent rapport financier annuel, le capital social de WDP SCA se monte à 109.380.548,04 EUR et est divisé en 15.081.692 actions ordinaires, représentant chacune le 1/15.081.692° du capital. Aucune de ces actions ne confère de droit de vote spécial ni d'autre droit quelconque.

9.2. Plan d'actions pour les salariés

Il existe à l'heure actuelle un plan d'actions pour les salariés au sein de WDP. Renvoi est fait à cet égard au paragraphe 9.4. Compétences de l'organe de gestion en matière d'émission ou de rachat d'actions ci-dessous

¹ En ce qui concerne les estimateurs, des personnes morales, qui étaient également chargés par le passé de l'évaluation d'une partie du portefeuille de WDP, de nouveaux estimateurs, des personnes physiques, ont été désignés, au sujet desquels il a été établi qu'il existait entre eux une indépendance fonctionnelle adéquate et que les conditions posées dans le nouvel AR relatif aux sicaf immobilières étaient ainsi remplies.

9.3. Contrats entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions de cession ou d'exercice du droit de vote

Dans le cadre de l'article 74, §6 de la Loi du 1er avril 2007 relative aux Offres publiques d'acquisition, le groupe familial Jos De Pauw a confirmé par écrit qu'il existe un accord verbal entre ses membres, dans le but d'agir en concertation mutuelle lors des Assemblées générales, afin d'y exprimer solidairement leur vote. La déclaration en question contient également la confirmation des modalités de cette concertation mutuelle.

9.4. Compétences de l'organe de gestion en matière d'émission ou de rachat d'actions

Le gérant est autorisé, pour une durée de trois ans à compter de la publication du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2011 (publié aux Annexes du Moniteur belge du 4 mai 2011), à acquérir, à prendre en gage et à aliéner pour le compte de la société les actions propres de la société, sans décision préalable de l'Assemblée générale, si cette acquisition ou aliénation est nécessaire pour protéger la société d'un dommage grave et imminent.

Le gérant peut en outre, pendant une période de cinq ans suivant l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2011, acquérir, prendre en gage et ré-aliéner (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 EUR par action (acquisition et prise en gage) ou, respectivement, à 75 % de la cotation à la clôture du jour de bourse précédant la date de transaction (ré-aliénation) et qui ne peut être supérieur à 70,00 EUR par action (acquisition et prise en gage) ou, respectivement, à 125 % de la cotation à la clôture du jour de bourse précédant la date de transaction (ré-aliénation), sans que la société ne puisse détenir plus de 20 % de la totalité des actions émises.

Le gérant de WDP, De Pauw SA, a fait usage le 3 juillet 2009 du pouvoir précité que lui confèrent les statuts et a acheté 1.490 actions propres de la société sur NYSE Euronext Bruxelles. Ces actions ont été transmises à des salariés de WDP le 6 juillet 2009, dans le cadre d'un programme d'incitation. Ces actions ont été acquises au prix de 28,106 EUR par action. (Voir aussi 1.2.6. Déclarations relatives aux administrateurs et à la direction exécutive, p. 77).

Au 31 décembre 2012, WDP SCA ne possédait aucune action propre. Le gérant, De Pauw SA, possédait 1.569 actions. La valeur comptable de ces actions se monte à 52.668.65 EUR.

Ces 1.569 actions restantes ne font pas partie du programme d'incitation.

10. Couverture d'assurance

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.

Les primes d'assurance payées en 2012 s'élèvent au total à 841.000 EUR (449.000 EUR pour la Belgique, 227.000 EUR pour les Pays-Bas, 75.000 EUR pour la France, 25.000 EUR pour la République tchèque, 6.000 EUR pour la Roumanie et 59.000 EUR pour les panneaux solaires situés en Belgique).



La valeur assurée du portefeuille immobilier (panneaux solaires compris) s'élève à 913 millions EUR (479 millions EUR pour la Belgique, 291 millions EUR pour les Pays-Bas, 63 millions EUR pour la France, 29 millions EUR pour la République tchèque, 8 millions EUR pour la Roumanie et 43 millions EUR pour les panneaux solaires).

Il en résulte que l'intégralité de la valeur à neuf du portefeuille immobilier (panneaux solaires compris) tombe sous la couverture d'assurance.



L'action WDP





5

Le cours de l'action

La valeur de l'action WDP a augmenté au cours des premiers mois de 2012 de 37 EUR au 31 décembre 2011 à un sommet de 42 EUR en avril – le mois précédant le *détachement du coupon*, où les cours grimpent traditionnellement à l'approche du paiement de dividende. Après le paiement du dividende, le dividende optionnel a enregistré une légère baisse habituelle.

Après la volatilité qui a caractérisé les bourses pendant le premier semestre 2012 en raison du contexte macro-économique difficile et la crise de la dette européenne, la reprise s'est amorcée au deuxième semestre, redonnant confiance aux investisseurs.

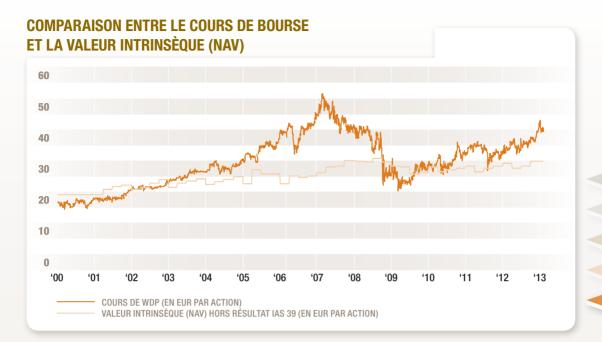
Dans ce contexte, WDP a pu de nouveau compter sur sa réputation et sur ses atouts traditionnels. Le premier réside dans l'importance que les investisseurs potentiels et les actionnaires attachent à la valeur ajoutée qu'offre WDP. Il s'agit premièrement et principalement de la position de leader du marché de l'immobilier logistique et semi-industriel au Benelux et du régime fiscal transparent sous lequel la sicafi opère tant en Belgique qu'en France et aux Pays-Bas. Ensuite le fait que WDP est un self managed fund – ce qui veut dire que le management est assuré au sein même de la société et qu'il est entièrement au service des actionnaires. Le portefeuille immobilier leur offre en outre d'un seul coup une importante grandeur d'échelle dans des régions spécifiques. Le dernier et non le moindre de ces atouts est la stabilité du dividende.

Ce solide intérêt des investisseurs et leur confiance envers le plan de croissance stratégique 2011-13 ont été confirmés par le succès des augmentations de capital réalisées en 2012, ce qui a créé de l'espace pour de nouveaux investissements. L'évolution des cours a également été caractérisée par un solide rallye en fin d'année. Le cours de l'action a clôturé l'année à 47,24 EUR le 31 décembre 2012. Ce rallye a été principalement poussé par les grands fonds institutionnels qui étaient à la recherche d'actions au *return* de dividende élevé et au profil de risque modéré.

Vélocité et liquidité

La capitalisation boursière a augmenté pour s'établir à environ 700 millions EUR à la suite des augmentations de capital réalisées par l'introduction du dividende optionnel, de la scission partielle d'Immo Weversstraat et de l'apport (indirect) en nature de trois sites par le biais de la transaction *Lake Side bis*, ainsi que du bon *return* de l'action au cours de 2012.

La liquidité de l'action WDP s'est aussi renforcée. En 2012, il a été négocié en moyenne un volume quotidien de 506.943 EUR (contre 474.468 EUR en 2011). 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 21,2 %, 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.





Return

Pour 2012, le return ¹ total de l'action WDP s'élève à 37,0 %. Selon l'indice GPR 250 EUROPE de Global Property Research, pour l'année passée le return moyen de l'immobilier européen coté en bourse était de 29,5 % à la fin décembre. La performance de WDP a donc été largement supérieure à celle de l'indice des actions immobilières belges. L'indice GPR 250 BELGIUM a obtenu un résultat de -5,6 % pour 2012. Le return brut de l'indice Bel20 au 31 décembre 2012 était de 18,8 %. Voir également à ce sujet l'actualisation mensuelle des chiffres sur le site www.wdp.be.

Les chiffres de Global Property Research montrent aussi qu'au cours des douze années écoulées – c'est-à-dire depuis l'introduction en bourse de la fin de juin 1999 – avec un *return* de 13,30 % le score de WDP est toujours nettement supérieur à celui de l'immobilier européen (6,67 %), de l'immobilier belge (4,72 %) et de l'indice Bel20 (-1,72 %).

En d'autres termes, WDP a donc également réalisé en 2012 un beau *return*, et ce dans un climat général de faibles taux d'intérêt. WDP tient bon malgré les difficultés de la situation économique.

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

- Le return d'une action au cours d'une période donnée est égal au return 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 *return* brut du dividende obtenu lorsque celui-ci est réinvesti dans la même action.

DONNÉES PAR ACTION	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11	31 DÉC. 10
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	15.081.692	13.638.521	12.533.938
Free float	71 %	69 %	69 %
Capitalisation boursière (en EUR)	712.459.130	505.443.588	459.368.828
Volume traité par an	3.198.319	3.249.196	3.302.75
Volume journalier moyen (en EUR)	506.943	474.468	445.03
Vélocité 1	21,21 %	23,82 %	26,35 %
Cours boursier pour l'année - maximum - minimum - clôture	47,25 37,02 47,24	41,95 31,51 37,06	40,93 30,11 36,63
Valeur intrinsèque 2 (en EUR)	29,85	29,43	29,6
Valeur intrinsèque ² (hors résultat IAS 39) (en EUR)	34,52	33,24	32,5
Pourcentage de distribution	90 %	90 %	95 %
Résultat net courant/action 3 (en EUR)	3,45	3,25	3,1
Résultat net courant/action 4 (en EUR)	3,67	3,42	3,1
Dividende brut/action (en EUR)	3,10	2,94	2,9
Dividende net/action (en EUR)	2,33	2,32	2,5

- 1 Le nombre d'actions négociées en un an divisé par le nombre total d'actions en fin d'année.
- 2 Valeur intrinsèque = Capitaux propres avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.
- 3 Le calcul du résultat net courant par action se fait au prorata du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.
- 4 Le calcul du résultat net courant par action se fait sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Structure de l'actionnariat de l'entreprise à la date de clôture de l'exercice (situation établie sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre $2012)^{1}$

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 (4.331.560, soit 28.73 % du total de titres accordant le

droit de vote au sein de WDP), 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 traitent en concertation avec De Pauw SA, détenteur de 1.569 actions WDP. De Pauw SA est contrôlée à 100 % par les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA.

Le 31 décembre 2012, la participation de Société Fédérale de Participations et d'investissement s'élevait toujours à plus de 3 % 2.

Agenda financier

1010412013	Date limite d'enregistrement des actions en vue de la participation à l'Assemblée générale du 24 avril 2013
18 04 2013	Date limite de confirmation de la participation à l'Assemblée générale du 24 avril 2013 (attestation bancaire/procuration)
24 04 2013	Assemblée générale
2910412013	Date de détachement du coupon de dividende 2012
03 05 2013	Date de clôture du registre des dividendes 2012
08 05 2013	Publication des résultats du 1er trimestre 2013
21 08 2013	Publication des résultats et du Rapport financier semestriel 2013
06 11 2013	Publication des résultats du 3° trimestre 2013
Semaine 7l2014	Publication des résultats annuels 2012

Les dates de la période d'enregistrement, de paiement et de cotation des nouvelles actions seront fixées lors du Conseil d'administration du 24 avril 2013.

Pour d'éventuelles modifications, prière de consulter l'agenda financier sur le site Web www.wdp.be.



NYSE Euronext IPO: 28|06|1999 cotation: continue

Code ISIN: BE0003763779 liquidity provider: ING België NV

en Kempen & Co

¹ Les éventuelles modifications communiquées peuvent également être consultées sur www.wdp.be.

² Société Fédérale de Participations et d'Investissement (annonce du 26 octobre 2011): entreprise mère de Belfius NV, qui est à son tour l'entreprise mère de Dexia Insurance Belgium (364.273 actions). Dexia Insurance Belgium est l'entreprise mère des entreprises DELP

Invest (12.000 actions) et Dexia Life & Pensions (40.907 actions).





1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

1. Situation du portefeuille au 31 décembre 2012

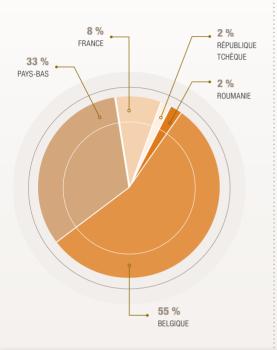
Les estimateurs indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (actifs détenus en vue de la vente compris et panneaux solaires non compris) selon la norme IAS 40 à une juste valeur (fair value) de 1.095,2 de 31 millions EUR au 31 décembre 2012.

La valeur comparable s'élevait à 922,4 millions EUR à la fin de 2011.

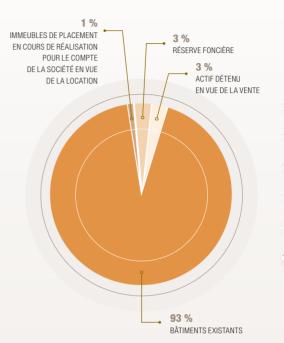
Le portefeuille peut se répartir de la façon suivante :

JUSTE VALEUR (EN EUR X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	ROUMANIE	TOTAL
Bâtiments existants Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en	572,3	361,6	77,6	0,0	4,1	1.015,6
vue de la location.	5,0	2,2	0,0	0,0	0,0	7,2
Réserve foncière	13,7	0,0	3,0	0,0	21,1	37,8
Actif détenu en vue de la vente	9,7	0,0	0,0	24,9	0,0	34,6
TOTAL	600,7	363,8	80,6	24,9	25,2	1.095,2

¹ Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés dans le cas d'une hypothétique aliénation d'immeubles de placement il s'agit des frais à payer lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. La juste valeur à laquelle les immeubles de placement sont évalués, comprend la valeur d'investissement diminuée des frais de transaction. Les droits d'enregistrement locaux théoriques qui sont déduits de la valeur d'investissement sont en moyenne pour chaque pays les suivants : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 5,8 %, France : 3,2 %, République tchèque : 2,0 % et Roumanie : 3,0 %.



RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



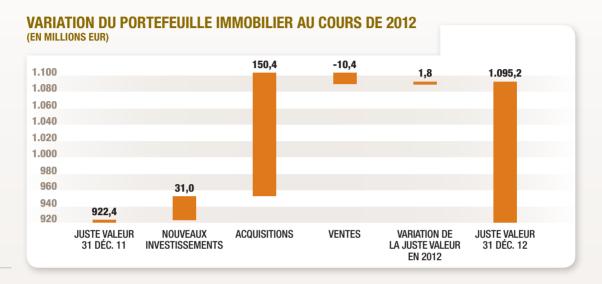
STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	BELGIUE	PAYS-BAS	FRANCE	RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	ROUMANIE	TOTAL
Nombre de sites louables (#)	62	27	8	5	1	103
Superficie louable brute (en m²)	1.159.577	662.225	150.113	39.356	6.879	2.018.150
Terrains (en m²)	2.417.414	1.007.977	376.174	131.224	860.977	4.793.766
Juste valeur (en millions EUR)	600,7	363,7	80,6	24,9	25,2	1.095
% de la juste valeur totale	55 %	33 %	8 %	2 %	2 %	100 %
% de variation de la juste valeur en 2012	0,7 %	0,0 %	-2,6 %	-1,5 %	-0,6 %	0,2 %
Vacance (EPRA) ^{1, 2} Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	3,5 % 5,2	1,3 % 8,9	8,4 % 3,0	0,0 %	0,0 %	2,9 % 6,4
Taux de rendement locatif brut de WDP ³ Effet de la vacance Ajustements des revenus locatifs bruts à	7,7 %	8,7 %	8,8 %	10,5 %	9,3 %	8,2 %
	-0,3 %	-0,1 %	-0,7 %	0,0 %	0,0 %	-0,2 %
nets (EPRA)	-0,3 %	-0,2 %	-0,2 %	-0,7 %	0,0 %	-0,3 %
Ajustements pour frais de mutation	-0,2 %	-0,5 %	-0,3 %	-0,2 %	-0,3 %	-0,3 %
Taux de rendement initial net EPRA ¹	7,0 %	7,9 %	7,6 %	9,7 %	9,0 %	7,4 %

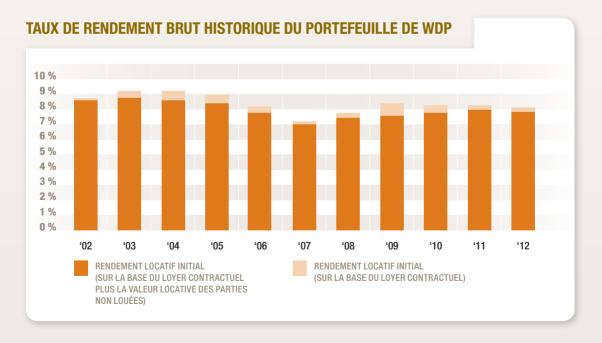
¹ Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

RAPPORT IMMOBILIER

² Panneaux solaires non compris.

³ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).





En 2012, les investissements de WDP en nouvelles acquisitions se sont montés à un total de 150,4 millions EUR. Il a également été consacré 31,0 millions EUR à l'achèvement de projets préloués pour le compte de la société. Il a en outre été vendu plusieurs petits sites non stratégiques pour un montant net de 10,4 millions EUR.

La variation de la valorisation des immeubles de placement de 1,8 million EUR s'explique par l'évolution des revenus locatifs notamment sous de l'effet de l'indexation et de l'augmentation du taux d'occupation. Le rendement locatif brut moyen sur la base du revenu locatif, après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, s'élève à 8.2 % au 31 décembre 2012, soit une valeur stable par rapport à 8,3 % à la fin de 2011.

3. Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale du portefeuille est de 479,4 hectares, dont 28,6 hectares en concession. Les 450.8 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 409.4 millions d'EUR soit 36 % de la juste valeur de la totalité du portefeuille. La valeur movenne des terrains s'élève ainsi à 87,7 EUR/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique et en Roumanie.

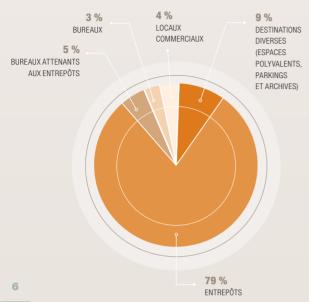
La superfic de 2,0 mill totale estir pôts s'y ta superficie de 1.588.800 m² et une valeur locative totale de 63.7 millions EUR. Leur valeur locative moyenne au m² se monte ainsi à 40,1 EUR/m².

cie louable totale des bâtiments est	
lion de m² pour une valeur locative	
mée à 83,6 millions EUR. Les entre-	
aillent la part du lion (76,2 %), avec une	6

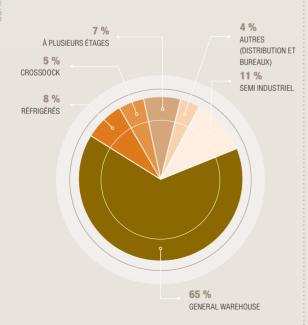
DESTINATION AU 31 DÉC. 12	SUPERFICIE BÂTIE (EN M²)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (EN MILLIONS EUR)	VALEUR LOCATIVE MOYENNE ESTIMÉE AU M² (EN MILLIONS EUR)	% DE LA VALEUR LOCATIVE TOTALE
Entrepôts Bureaux attenants aux entrepôts Bureaux Locaux commerciaux Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	1.588.800 94.522 66.439 90.389	63,7 7,5 7,4 2,7	40,1 79,7 111,1 29,7	76,2 % 9,0 % 8,8 % 3,2 %
TOTAL	2.018.150	83,6	41,4	100,0 %

Les espaces de bureaux, distincts ou attenants aux entrepôts, représentent 160.961 m² ou une valeur locative de 14,9 millions EUR. La valeur locative movenne au m² s'élève à 92,6 EUR. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 90.389 m² et représentent une valeur locative de 2,7 millions EUR, soit 29,7 EUR en moyenne au m². Enfin, diverses autres destinations représentent 178.000 m² ou 2,3 millions EUR, avec une valeur locative moyenne de 12,7 EUR/m².

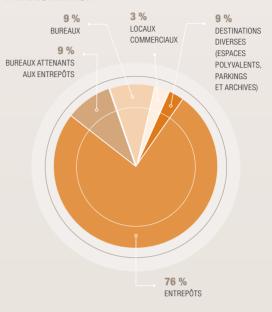
RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE BÂTIE TOTALE PAR DESTINATION



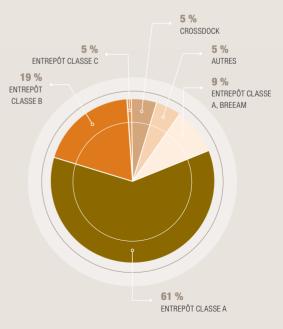
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DU PRODUIT LOCATIF) PAR TYPE DE BÂTIMENT



RÉPARTITION DE LA VALEUR LOCATIVE TOTALE PAR DESTINATION



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DU PRODUIT LOCATIF) PAR TYPE DE BÂTIMENT

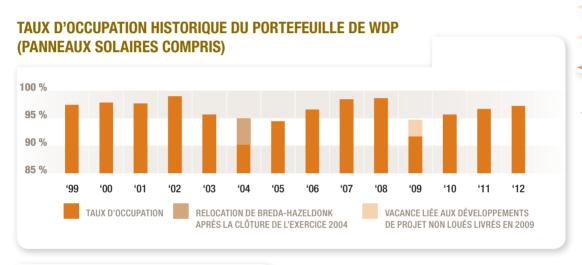


4. Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP se monte à 97,3 % à la fin de 2012 (panneaux solaires compris) ¹. 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 aussi dans le fait que la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance des contrats de bail est de 8,3 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée restante s'élève à 6.4 ans.

¹ Sans compter les panneaux solaires, le taux d'occupation est de 97,1 %.



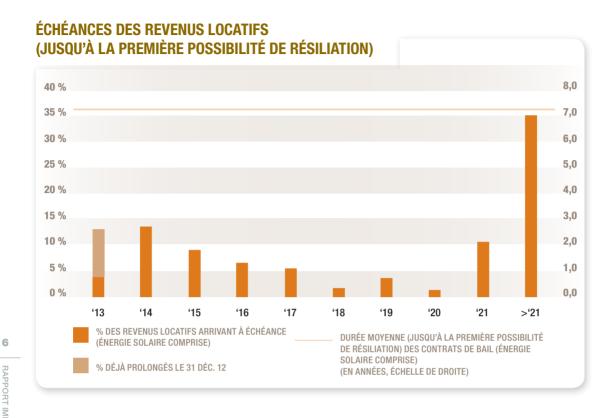
PRINCIPAUX PRENEURS	% REVENUS LOCATIFS *
DHL	10,1 %
Groupe Univeg	10,0 %
Produits de l'énergie solaire	7,7 %
Kuehne + Nagel	6,4 %
Philips Lighting	4,2 %
Distri-Log	2,5 %
Lidl	2,2 %
V&D	2,1 %
Descamps	1,8 %
Terumo	1,7 %
TOP 10	48,7 %

Produits de l'énergie solaire inclus.

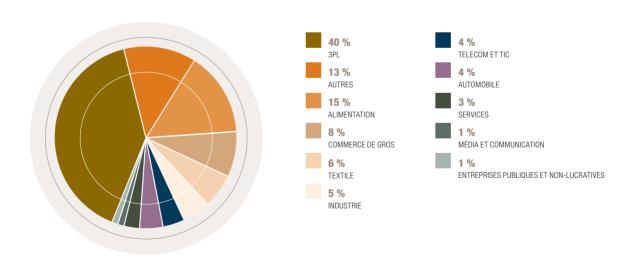
Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance est de 9,0 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée restante s'élève à 7,2 ans.

Les principaux preneurs sont : DHL avec une part de 10,1 % du produit locatif, le groupe Univeg (10,0 %), produits de l'énergie solaire (7,7 %), Kuehne + Nagel (6,4 %), Philips Lighting (4,2 %), Distri-Log (2,5 %), Lidl (2,2 %), V&D (2,1 %), Descamps (1,8 %) et Terumo (1,7 %). Les dix principaux preneurs totalisent une part de 48,7 %. Le top 20 représente 62,4 % et le top 50, 79,2 %.

RAPPORT IMMOBILIER

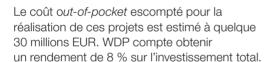


REVENUS LOCATIFS 2012 PAR SECTEUR DE LOCATAIRES



5. Aperçu des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location ¹

(EN EUR X 1.000)	PAYS	SUPERFICIE LOUABLE (EN M²)	LIVRAISON PRÉVUE	LOCATAIRE
PROJETS EN COURS DE RÉALISATION (PRÉLOUÉS)			'	1
Nivelles – Buisson aux Loups 8-10 Zwijndrecht – Vitshoekstraat 12 Aalst – Tragel 47 Londerzeel – Nijverheidsstraat/Weversstraat	Belgique Belgique Belgique Belgique	4.000 20.000 3.000 N/R	Quatrième trimestre 2013 Quatrième trimestre 2013 Quatrième trimestre 2013 Premier trimestre 2014/ Premier trimestre 2015	GLS (100 %) Van Moer Group (100 %) Tech Data (100 %) Varia (100 % verhuurd)
SOUS-TOTAL		27.000		
TOTAL		27.000		



¹ Voir aussi 4.3. Transactions et réalisations, p. 38.

6. Principales informations sur les propriétés en portefeuille

L'ensemble des sites énumérés dans cet aperçu ont été inspectés au quatrième trimestre de 2012 par les experts indépendants de Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate.

		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) *	REVENUS LOCATIFS 2012	TAUX D'OCCUPATION 31 DÉC. 12
BELGIQUE		44.252.473	41.296.822	96,5 %
Aalst, Denderstraat 54-56 – Tragel	Parcelle de 7.518 m² dans une zone industrielle située à proximité de la gare d'Aalst-Nord. Le bâtiment qui se compose d'un hall industriel de 1.932 m² (+ 1.032 m² auvent) et de 576 m² de bureaux a été rénové en 2006.	200.764	220.865	100,0 %
Aalst, Tragel 5 – Gheererdtstraat 15-16	Parcelle de 16.546 m² dans une zone industrielle. Un complexe ancien comportant 12.543 m² d'entrepôts.	302.017	309.341	91,1 %
Aalst, Tragel 47	Parcelle de 44.163 m² dans une zone indus- trielle. Bâtiment construit en 1998-1999, comportant 4.202 m² de bureaux, 1.222 m² d'ateliers en 16.718 m² d'entrepôts. Site équipé de panneaux solaires.	943.116	996.993	100,0 %
Aalst, Wijngaardveld 3-5 – Dijkstraat 7	Parcelle de 39.822 m² dans la zone industrielle de Wijngaardveld. Deux entrepôts ayant une superficie totale de 17.319 m², construits en 1992. Un bâtiment de 4.583 m² d'entrepôts avec possibilité de bureaux, construit en 2005. Site équipé de panneaux solaires.	669.780	664.708	100,0 %
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	Parcelle de 17.184 m² dans le parc industriel de Nieuwland. Construction neuve datant de 2009, dotée de 8.264 m² d'espaces de stockage répartis sur deux unités et 168 m² de bureaux. Site équipé de panneaux solaires.	376.279	384.407	100,0 %
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 – Biestebroeckkaai 300 – Walcourstraat	Parcelle de 26.236 m² en pleine propriété et autre parcelle de 2.240 m² en copropriété dans la zone industrielle d'Anderlecht-Forest. La première parcelle comporte une construction datant de 1969 dotée de 16.666 m² d'espace de stockage et de 3.679 m² de bureaux. Sur la deuxième parcelle, WDP est propriétaire du troisième au huitième étage de la Tour Asar (2.016 m² de bureaux et 359 m² d'espaces d'archivage).	922.425	932.291	100,0 %

^{*} La valeur locative estimée est la valeur locative qui est déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour en savoir plus sur le rapport des experts immobiliers indépendants et la méthode d'évaluation, veuillez vous en référer au chapitre 6.3. Rapport immobilier – Conclusions des experts immobiliers à la p. 136.

		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	REVENUS LOCATIFS 2012	TAL D'OCCUPATIO 31 DÉC.
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 200	Entrepôt réfrigéré <i>Full led</i> de 3.200 m².	297.489	283.263	100,0
Asse (Mollem), Assesteenweg 25	Parcelle d'environ 47.800 m² dans la zone PME de Mollem. Les bâtiments existants construits en 1967, 1988 et 1996 ont été entièrement rénovés et agrandis. Ils comprennent 15.508 m² d'entrepôts, 2.111 m² de bureaux et 905 m² d'ateliers et espacés sociaux. Un bâtiment neuf a été construit à côté, comprenant 7.175 m² d'entrepôts, 660 m² de bureaux et 330 m² de divers. Site équipé de panneaux solaires.	1.321.189	1.457.194	100,0
Asse (Mollem), Terheidenboslaan 10	Entrepôt de 5.993 m² faisant office de hall de production, comprenant 654 m² de bureaux sur un terrain d'une superficie totale de 10.000 m².	236.276	258.898	100,0
Beersel (Lot), Heideveld 3-4	Parcelle de 22.459 m² dans la zone industrielle de Heideveld. Bătiment datant de 2001 comprenant 6.703 m² d'entrepôts et 456 m² de bureaux, des espaces sociaux. Site équipé de panneaux solaires.	401.830	396.383	100,0
Beringen (Paal), Industrieweg 135 – Rijsselstraat	Parcelle de 21.438 m² in de zone industrielle entre Beringen-Paal et Tessenderlo. Complexe de trois bâtiments récents et de deux bâtiments rénovés en 2008, comprenant 9.056 m² d'entrepôts et 1.483 m² de bureaux. Site équipé de panneaux solaires.	448.654	468.168	100,0
Boom, Langelei 114-120 – Industrieweg 1	Parcelle de 71.412 m² en bordure de l'A12 dans la zone industrielle de Krekelenberg. Nouvelle construction de 2000-2001 comprenant 34.222 m² d'entrepôts et 2.982 m² de bureaux. Site équipé de panneaux solaires.	1.734.018	1.453.604	91,4
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	Quatre parcelles d'un total de 40.151 m² dans une petite zone PME Le complexe date du début des années 90 et comprend 3.120 m² de bureaux, 14.335 m² d'entrepôts et 130 m² de bureaux. L'une des trois parcelles restantes est réservée comme espace de stockage extérieur, les deux autres font déjà l'objet de projets de construction futurs.	613.110	440.758	77,1
Bornem, Rijksweg 17	Parcelle de 31.000 m² ayant une excellente situation et une accessibilité par la N16. Complexe construit en 1996, comprenant un immeuble de bureaux de 1.616 m² doté de 323 m² d'espaces d'archivage et de 9.973 m² d'entrepôts.	578.700	670.705	100,0
Bornem, Rijksweg 19	Parcelle de 38.000 m² ayant une excellente situation et une accessibilité par la N16. Complexe composé en partie d'espaces rénovés et aménagés et d'un nouveau bâtiment construit en 2004. La superficie totale de 19.948 m² d'entrepôts et de quais de déchargement et 2.463 m² comprend des bureaux, des espaces de service et des locaux techniques.	1.038.975	994.237	98,7

	.,			
		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	REVENUS LOCATIFS 2012	TAUX D'OCCUPATION 31 DÉC. 12
Courcelles, rue de Liège 6	Terrain de 106.735 m² dans la zone industrielle. Groupe de bâtiments développé en trois phases entre 2007 et 2009 comprenant une superficie totale de 29.382 m² d'entrepôts et 1.400 m² de bureaux.	1.233.966	1.228.794	100,0 %
Genk, Brikkenovenstraat 48	Parcelle de 62.905 m² dans la zone industrielle de Hermes. Plateforme logistique comprenant un espace de stockage de 16.619 m² construit en 2008 et un deuxième espace de stockage avec bureaux attenants de 16.700 m² datant de 2010.	1.328.789	1.391.305	100,0 %
Genk, Brikkenovenstraat 50	Site de 36.000 m² avec un bâtiment de 19.000 m² dans le parc de Hermes à Genk. Doté de 18.774 m² d'entrepôts et de 410 m² de bureaux.	740.539	728.387	100,0 %
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31	WDP est le concessionnaire de la moitié de la parcelle de 117.984 m² donnée en concession par le port maritime de Bruxelles. 5.096 m² de bureaux et d'espaces sociaux construits en 1978 et 48.017 m² d'entrepôts construits en 1996. Site équipé de panneaux solaires.	1.189.608	1.012.135	100,0 %
Grimbergen, Industrieweg 16	Parcelle de 27.724 m². Bâtiment pour la distribution datant de 2008, superficie de 14.760 m² et 298 m² de bureaux attenants. Site équipé de panneaux solaires.	718.020	716.173	100,0 %
Jumet, Zoning Industriel – 2 ^{lème} rue	Parcelle de 9.941 m² dans une zone industrielle. Deux bâtiments industriels rénovés entièrement en 2005 et agrandis, comprenant 5.648 m² d'entrepôts et 634 m² de bureaux.	290.256	283.778	100,0 %
Kontich, Satenrozen 11-13 – Elsbos	Parcelle d'environ 160.743 m² dans une zone PME. Bâtiments de production, partiellement construits en étages, et un grand immeuble de bureaux construit en 1985. Petit immeuble de bureaux datant de 1996. La superficie totale comprend 51.561 m² d'entrepôts et 6.000 m² de bureaux. Site équipé de panneaux solaires.	2.421.399	2.628.558	100,0 %
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	Parcelle de 10.663 m². Immeuble de bureaux de 820 m² et deux halls de stockage de 2.344 m² chacun, dotés en tout de 1.061 m² de mezzanines. Site équipé de panneaux solaires.	332.919	247.010	100,0 %
Louvain (Wilsele), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, coin Lefèvrelaan	Parcelle de 13.526 m² en bordure du canal de Louvain Ancien complexe industriel de 20.758 m² réaménagé et modernisé au milieu des années 80.	666.217	694.763	97,1 %
Louvain, Vaart 25-35	Parcelle de 3.170 m² bénéficiant d'un excellent emplacement sur le plan publicitaire. Les anciens <i>Moulins Hungaria</i> ont été rénovés en 2000 pour former un complexe de 15.305 m².	1.225.404	728.708	74,7 %

		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	REVENUS LOCATIFS 2012	TAL D'OCCUPATIO 31 DÉC.
Londerzeel, Weversstraat 2	Site industriel avec environ 10.000 m² de surface bâtie pour environ 30.000 m² de superficie totale. Les anciens bâtiments seront démolis. Le site entier sera assaini et préparé pour un redéploiement.	309.702	312.678	100,0
Londerzeel, Nijverheidstraat 13-15	Parcelle de 42.115 m² dans une zone industrielle le long de l'A12. Deux bâtiments industriels construits en 1989-1991. Depuis les travaux d'aménagement effectués en 2005, ils comprennent 25.770 m² d'entrepôts et 1.698 m² de bureaux et d'espaces sociaux.	1.015.584	819.096	87,8
Liège (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99	Entrepôt crossdocking comportant un entrepôt de 5.137 m² et 464 m² de bureaux sur une parcelle de 25.549 m².	254.697	263.929	100,0
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 – Nieuwburgstraat	Parcelle de 12.360 m² dans le quartier de Haren-Buda. Complexe industriel de 14.300 m², rénové en profondeur et réaménagé en hôtel internet. En 2006, un entrepôt supplémentaire à deux niveaux de 1.564 m² a été ajouté à la demande du locataire.	1.288.208	1.275.000	100,0
Mechelen, Zandvoortstraat 3	Parcelle de 42.012 m². Complexe logistique récent, comprenant 29.330 m² d'entrepôts et 3.247m² de bureaux.	1.179.777	1.136.133	100,0
Meer, Seoelstraat 1	Parcelle de 28.901 m² comportant un complexe logistique datant de la fin des années quatre-vingt-dix comprenant 18.196 m² d'entrepôts et 810 m² de bureaux.	526.105	496.517	100,0
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 5	Parcelle de 13.241 m². Ancien bâtiment industriel rénové et réaménagé en local commercial de 4.448 m².	325.870	217.947	100,0
Nivelles, chaussée de Namur 66	Parcelle de 21.250 m². Bâtiment semi-industriel rénové, comprenant 10.000 m² d'entrepôts et 185 m² de bureaux.	468.948	390.808	100,0
Nivelles, rue de l'Industrie 30	Parcelle de 60.959 m² dans la zone industrielle de <i>Nivelles Sud</i> . Construction de 1990 et nouveau bâtiment datant de 2004, comprenant en tout 23.906 m² d'entrepôts et 3.093 m² de bureaux.	1.287.324	1.259.200	92,5
Nivelles, rue du Bosquet 12	Parcelle de 19.429 m² dans la zone industrielle de <i>Nivelles Sud.</i> Bâtiment industriel de 2007 divisible en trois unités d'une superficie respective de 3.901 m², 3.551 m² et 2.096 m², comportant respectivement 382 m², 364 m² et 363 m² de bureaux.	657.363	500.273	66,4
Nivelles, rue Buisson-aux-Loups	Site d'une superficie totale de 51.000 m², que WDP va d'ici quelque temps redéployer.	N/R	0	N
Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan 9	Parcelle de 5.579 m². Bâtiment industriel de 1.282 m² de bureaux et de 1.015 m² d'entrepôts.	158.518	214.374	100,0

		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	REVENUS LOCATIFS 2012	TAUX D'OCCUPATION 31 DÉC. 12
Puurs, Lichterstraat 31	Terrain de 24.134m^2 , comportant un entrepôt de 12.836m^2 doté de 2.035m^2 de bureaux datant des années 70.	544.213	346.874	77,1 %
Rumst (Terhagen), Polder	Parcelle de 47.435 m² dans une zone industrielle de <i>Molleveld.</i> Complexe de 21.189 m², dont 20.020 m² d'entrepôts et d'ateliers, 426 m² de bureaux et 743 m² de superficie d'habitation (3 unités).	599.150	392.587	74,7 %
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 – Strijbroek 4	Deux parcelles d'une superficie totale de 52.411 m², dont une partie en bail emphytéotique. Bâtiment industriel construit en 1991 comprenant 15.405 m² d'entrepôts et 1.653 m² de bureaux. Un deuxième bâtiment, construit en 1991, a été réaménagé en 2007 et comprend 4.785 m² d'entrepôts et 767 m² de bureaux.	854.797	959.039	100,0 %
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	Parcelle de 46.941 m² dans le parc industriel de Sint-Katelijne-Waver, dont 39.614 m² en bail emphytéotique et le reste en pleine propriété. Complexe industriel construit en 1996, agrandi en 1997 et 1998, comprenant 20.892 m² d'entrepôts et 1.683 m² de bureaux. Site équipé de panneaux solaires.	1.233.846	1.350.563	100,0 %
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19-27	Deux parcelles de terrains industriels ayant une superficie totale de 39.783 m², dans une zone PME. Bâtiment industriel de 2.685 m² et de 565 m² de bureaux.	289.125	297.063	100,0 %
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	Parcelle de 4.797 m² dans le parc industriel de Sint-Katelijne-Waver, en bail emphytéotique. Bâtiment construit en 2007 avec 2.103 m² de bureaux.	292.915	330.756	100,0 %
Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan	Site industriel de 27.835 m² à développer, situé dans le parc industriel régional <i>Europark Zuid II</i> .	N/R	0	N/R
Ternat, ndustrielaan 24	Parcelle d'environ 28.274 m² dans une zone PME. Bureaux et magasin construits en 1977-1978 et 1985 et rénovés en 2000-2001, et nouveau bâtiment datant de 2000. Dans le courant de l'année 2012, ce site a été partiellement redéployé sur mesure. Total : 13.717 m² d'entrepôts et 3.512 m² de bureaux et de locaux de service.	770.422	392.528	89,1 %
/ilvoorde, Havendoklaan 12	Parcelle de 27.992 m² dans le parc industriel de <i>Cargovil</i> . Les bâtiments datant de 1994 ont été réaménagés et agrandis. La première phase a porté sur 4.133 m² d'entrepôts, 1.003 m² de bureaux et 42 m² d'espaces d'archivage. La deuxième phase a ajouté 7.878 m² d'espaces de stockage et 850 m² de bureaux. Site équipé de panneaux solaires.	791.435	858.161	100,0 %
Vilvoorde, Havendoklaan 13	Parcelle de 18.066 m² dans le parc industriel de <i>Cargovil</i> . Immeuble de bureaux rénové en 2006 de 845 m² et un hall de stockage de 3.150 m². Nouvelle construction avoisinante de 1.774 m² datant également de 2006. Site équipé de panneaux solaires.	379.815	487.048	100,0 %

		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	REVENUS LOCATIFS 2012	TA D'OCCUPATIO 31 DÉC.
Vilvoorde, Havendoklaan 19	Parcelle de 19.189 m² dans le parc industriel de <i>Cargovil</i> . 10.677 m² d'entrepôts et deux immeubles de bureaux séparés ayant une superficie totale de 879 m², construits en 2002-2003. Site équipé de panneaux solaires.	586.381	506.741	100,0
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	Parcelle de 13.853 m² dans une zone industrielle. La superficie totale comprend 6.010 m² d'aires de stockage et 371 m² de bureaux, situés dans une nouvelle construction de 2004 et dans un complexe industriel ancien, qui a été partiellement rénové et adapté en 2007.	311.525	340.288	100,C
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	Parcelle de plus de 47.203 m². Superficie totale de 1.990 m² de bureaux et 18.843 m² d'entrepôts, entièrement rénovés en 1996-1997 et agrandis en 2005. Site équipé de panneaux solaires.	906.496	639.045	97,7
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	Parcelle de 58.207 m² en bordure de l'autoroute A12. Superficie totale de 20.505 m² de bureaux, d'ateliers et d'entrepôts construits à la fin des années 70 et en 1999. Les entrepôts situés à l'arrière ont été remplacés par un nouveau bâtiment de 15.000 m². Vu son excellente situation, allié au numéro 16 attenant, ce site est devenu un site logistique contemporain stratégiquement situé.	1.177.853	420.275	100,0
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	Parcelle de terrain industriel de 63.902 m². Nouvelle construction de 2008 comprenant 23.600 m² d'entrepôts et 1.050 m² de bureaux. Site équipé de panneaux solaires. Vu son excellente situation, alliée au numéro 14 attenant, ce site est devenu un site logistique contemporain stratégiquement situé.	1.141.061	1.245.894	100,0
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	Parcelle de 52.051 m² de terrain en concession, comprenant 32.700 m² d'entrepôts et 896 m² de bureaux. Site équipé de panneaux solaires.	1.229.350	1.226.234	100,0
Zaventem, Fabriekstraat 13	Een perceel van 14.051 m². Een kantoorgebouw van 701 m² uit 1984. 6.811 m² magazijnen uit 1980, 1987 en deels 1993.	385.862	393.867	100,0
Zele, Lindestraat 7 – Baaikensstraat	Parcelle de 71.415 m² dans une zone industrielle. Complexe de 1.812 m² de bureaux, de 37.911 m² d'entrepôts et de 1.533 m², composé en partie de nouvelle construction datant de 2008 et d'une partie rénovée en 2003, 2005 et 2007. Site équipé de panneaux solaires.	1.590.219	1.439.962	100,0
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	Entrepôt de 43.650 m² doté de 732 m² de bureaux avec espace additionnel d'entreposage extérieur de 73.000 m² sur une parcelle d'une superficie totale de 120.643 m².	1.255.140	1.263.860	100,0

		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	REVENUS LOCATIFS 2012	TAU D'OCCUPATIO 31 DÉC. 1
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	Bâtiment logistique de 20.000 m², situé au port d'Anvers, à Zwijndrecht, entre les tunnels Kennedy et Liefkenshoek.	920.617	262.303	100,0
Biens ayant une juste valeur inférieure à 2,5 millions EUR	Douze biens générant un produit locatif, d'une juste valeur inférieure à 2,5 millions EUR. Il s'agit des biens situés à Beersel, Stationsstraat 230 – Boom, Groene Hofstraat 13 – Aalst, Dendermondsesteenweg 75 – Lebbeke, Kapittelstraat 31 – Antwerpen, Lefebvredok Grevendilf Vrieskaai – Sint-Jans-Molenbeek, Delaunoystraat 35-36 + 58-60 – Willebroek, Breendonkstraat – Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238 – Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 (Asar-toren) – Moeskroen, rue du Pont Bleu 21 – Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 44 en Doornik (Marquain), rue de Terre a Briques 14. Ces bâtiments ont ensemble un taux d'occupation de 95,7 %.	1.581.331	1.666.353	95,7
PAYS-BAS		30.118.490	25.123.303	98,7
Alkmaar, Berenkoog 48	Bâtiment industriel logistique de 7.137 m² doté de 555 m² de bureaux dans la zone industrielle de <i>Berenkoog</i> . La superficie totale du terrain est de 24.345 m².	493.343	385.163	100,0
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	Parcelle de 21.235 m², située dans la zone industrielle de <i>Molenwetering</i> et comportant un centre de distribution de 16.142 m² doté de 1.656 m² de bureaux.	847.340	874.440	100,0
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	Centre de distribution situé sur un terrain de 30.170 m², comportant des bâtiments industriels, des bureaux et un logement de fonction d'une superficie totale de 14.532 m².	725.073	625.929	100,0
Amersfoort, Basicweg 1-3	Parcelle de 25.345 m², située dans la zone industrielle de De Brand, sur laquelle il a été construit un complexe de distribution, composé d'un hall de distribution de 10.245 m² et de près de 1.300 m² de bureaux et d'une cantine.	619.240	713.114	100,0
Amsterdam, Hornweg 64	Espace industriel logistique d'une superficie de 12.519 m² dont un bureau de 918 m². Ce complexe se trouve sur une parcelle de 29.000 m².	781.414	736.111	100,0
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	Terrain de 50.315 m², centre de distribution, dont une partie encore en construction, de 34.188 m² : 28.417 m² d'entrepôts, 4.369 m² de bureau et 1.402 m² d'espace commercial et autres	1.828.735	137.261	100,0
Breda – Hazeldonk 6462 et 6464	Terrain de 49.487 m² dans la zone industrielle de <i>Hazeldonk</i> , près de Breda et de la frontière belge. Le complexe date des années 90 et comprend 35.977 m² d'entrepôts et d'espaces logistiques et 1.100 m² de bureaux.	1.203.375	1.061.691	100,0

Haarlemmermeer,

Incheonweg 7

Helmond, Sojadijk 2	Bâtiment livré en 2011, comprenant un entrepôt de 12.320 m² et des bureaux de 950 m².	644.650	487.890	100,0 %
Maastricht-Aachen (Beek), Engelandlaan 30	Ce bâtiment de 2012 sur un terrain de 38.200 m² comprend un entrepôt de 24.405 m² et des bureaux de 327 m². Ce centre de distribution cross-dock est situé dans la zone industrielle Aviation Valley près du Maastricht Aachen Airport.	1.127.655	78.966	100,0 %
Nijmegen, Bijsterhuizen 2404	Site de 25.137 m², situé dans la zone industrielle de Bijsterhuizen, comprenant 13.000 m² d'entre- pôts et 1.050 m² de bureaux livrés en 2010.	860.520	1.376.732	100,0 %
Nieuwegein, Inundatiedok 14	Entrepôt neuf de 40.950 m² avec bureaux de 2.537 m², situé directement sur la nationale A27 dans le parc d'entreprises <i>Het Klooster</i> .	2.290.017	1.712.718	100,0 %
Oss, Menhirweg 15	Bâtiment logistique récent comprenant un entrepôt de 9.042 m² et des espaces bureaux de 1.583 m² dans le parc d'entreprises <i>A50/A59</i> .	548.575	533.115	100,0 %
Oss, Keltenweg 70	Ce bâtiment de 2012, situé dans le même parc d'entreprises que le précédent, comprend un entrepôt de 14.560 m² ainsi que des bureaux de 2.581 m².	1.017.659	616.287	100,0 %
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	Terrain de 15.333 m² situé dans la zone industrielle de <i>Dombosch II</i> . Bâtiment comprenant 1.060 m² de bureaux et 3.975 m² d'espaces industriels avec, à l'extérieur, 1.950 m² supplémentaires d'espaces industriels couverts. Une extension de 2.760 m² a été réalisée en 2009.	458.050	440.393	100,0 %
Ridderkerk, Handelsweg 20	Terrain de 43.237 m² sur un site logistique de premier ordre. Bâtiment de 16.495 m² d'entrepôts et d'espaces logistiques et de 3.747 m² de bureaux. Au cours de l'automne 2009, il a été réceptionné un nouvel entrepôt comportant 12.437 m² d'espaces de stockage et de logistique et 3.501 m² de bureaux. L'ensemble est complété d'un site industriel	3.055.200	5.251.472	100,0 %

de 5.040 m² sur lequel la construction d'un pont

Sur un terrain de 32.000 m², un entrepôt

de 6.965 m2 et des bureaux de 847 m2 sont

Immeuble de bureaux comportant un complexe

de halls d'une superficie totale de 15.834 m², situé dans le parc d'entreprises de Borchwef.

de stationnement est prévue.

entrés en service en 2012.

Parcelle de plus de 3 ha.

Site de 15.512 m² avec entrepôt de 10.813 m²

et 1.596 m² de bureaux, situé au sud de l'aéroport de Schiphol dans la zone industrielle

Schiphol Logistics Park.

REVENUS LOCATIFS 2012

430.313

1.153.499

801.300

711.843

244.684

722.398

100,0 %

100,0 %

D'OCCUPATION 31 DÉC. 12

100,0 %





Roosendaal,

Roosendaal,

Borchwerf 23

Aanwas 9

		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	REVENUS LOCATIFS 2012	TA D'OCCUPATI 31 DÉC.
Tilburg, Siriusstraat 7-9	Terrain de 27.897 m² situé dans la zone industrielle de <i>Loven</i> . L'ancien site a été assaini en vue du développement d'un projet de nouvelle construction de 17.761 m².	934.040	1.126.336	100,0
Utrecht, Rutherfordweg 1	Centre de distribution de 12.600 m² avec bureau intégré de 850 m², situé dans le parc d'entreprises <i>Lageweide</i> . La superficie totale de la parcelle est de 31.270 m².	768.450	715.673	100,0
Veghel, Doornhoek 3765	Terrain de 10.000 m² comportant un entrepôt de 9.007 m² et des espaces bureaux de 813 m².	496.675	548.847	100,0
Veghel, Kennedylaan 19	Grand centre de distribution avec bureaux de 21.020 m², livré en 2002. Ce site fait partie du parc d'entreprises <i>De Dubbelen</i> .	876.400	177.352	100,0
Veghel, Marshallweg 1	Terrain de 148.279 m² situé entre Bois-le-Duc et Eindhoven. Le complexe se compose de neuf bâtiments comprenant 75.955 m² d'espaces industriels et 2.208 m² de bureaux.	3.130.168	2.772.682	100,0
Venio, Ampèrestraat 7-9	Terrain de 50.400 m² situé dans la zone industrielle de <i>Venlo Trade Port</i> , près de la frontière allemande. En 2009, il a été réceptionné un premier bâtiment de distribution comprenant 14.680 m² d'entrepôts et 290 m² de bureaux. En 2012, il a été réceptionné un premier bâtiment de distribution comprenant 17.260 m² d'entrepôts et 290 m² de bureaux.	1.453.595	566.325	85,3
Venlo, Edisonstraat 9	Terrain de 70.000 m² situé dans la zone industrielle de Venlo Trade Port, près de la frontière allemande. <i>Sale and rent back</i> de bâtiments ayant une superficie totale de 24.344 m² d'entrepôts et 4.849 m² de bureaux.	1.010.125	501.816	100,0
Voorhout, Loosterweg 33	Terrain de 63.159 m² situé entre Amsterdam et La Haye. Le complexe construit en 1988 comprend 25.425 m² d'entrepôts, 11.752 m² de serres et 1.396 m² de bureaux.	1.073.540	1.082.746	100,0
Zwolle, Lippestraat 15	Terrain de 35.826 m² avec un entrepôt et bureaux d'un total de 19.765 m² dans le parc d'entreprises <i>Hessenpoort</i> .	1.208.010	1.202.849	100,0
FRANCE		6.330.162	6.193.257	91,6
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	Terrain de 31.179 m² dans la zone industrielle Les Milles. Bâtiment construit en 2000 comprenant 8.259 m² d'entrepôts et 1.012 m² de bureaux avec un espace de stockage extérieur.	804.175	804.461	100,0

		VALEUR LOCATIVE	REVENUS LOCATIFS	TAUX D'OCCUPATION
		ESTIMÉE (VLE)	2012	31 DÉC. 1
Lille – Libercourt, Zone Industrielle – Le Parc à stock	Terrain de 138.003 m² pour une nouvelle construction dont 29.900 m² d'entrepôts et 438 m² de bureaux ont déjà été livrés et 30.250 m² sont encore en construction.	1.522.584	1.380.628	100,0 %
Lille – Roncq, avenue de l'Europe 17	Terrain de 27.948 m² au nord de Lille, dans le parc d'activités du <i>Centre International de</i> <i>Transport</i> . Bâtiment construit en 2003 et agrandi en 2006, avec des entrepôts de 12.234 m² et des bureaux de 858 m².	383.532	172.378	0,0 9
Lille – Seclin, rue Marcel Dassault 16B	Terrain de 28.157 m² dans une zone industrielle au sud de Lille. Le bâtiment comprend 12.397 m² d'entrepôts et 709 m² bureaux.	555.280	663.926	100,0 %
Lille – Templemars, route de l'Epinoy 16B	Parcelle de 11.718 m² de terrain en concession, comprenant 2.935 m² d'entrepôts et 1.412 m² de bureaux.	250.795	269.645	100,0 9
Lille – Templemars, route d'Ennetières 40	Terrain de 44.071 m² situé à trois kilomètres de l'aéroport de Lille. Bâtiment construit en 1989 et agrandi en 2007, parfaitement entretenu, comprenant 17.391 m² d'entrepôts et 1.790 m² de bureaux.	782.524	784.410	100,0 9
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	Terrain de 24.200 m², situé au nord de Lille, près de la frontière belge, dans la zone industrielle Tourcoing-Nord. Bâtiment construit en 2007 comprenant 13.065 m² d'entrepôts et 248 m² de bureaux.	533.003	622.799	100,0 9
Vendin-le-Vieil, rue Calmette – rue des Frères Lumière	Terrain de 82.200 m² dans une zone industrielle près de Lens. Bâtiment construit en 2004 comprenant 26.788 m² d'entrepôts et 2.353 m² de bureaux. La parcelle offre des possibilités d'extension pour l'avenir.	1.498.269	1.495.010	100,0 9
ROUMANIE		687.597	414.171	100,0 %
Aricestii Rahtivani	Terrain de 250.000 m².			
Codlea	Terrain de 227.500 m².			
Corbii Mari	Terrain de 222.207 m².			
Oarja	Complexe semi-industriel de 5.000 m² construit sur un terrain de 224.225 m².	687.597	414.171	100,0 %

Dans un deuxième temps, il a été livré un autre

complexe de 7.000 m2.

Il s'agit ici des six terrains restants,

d'une superficie totale de 765.168 m².



Biens ayant une juste valeur

inférieure à 2,5 millions EUR

	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	REVENUS LOCATIFS 2012	TAU) D'OCCUPATION 31 DÉC. 13
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	2.202.095	2.579.394	100,0 %
À l'automne 2012, nous avons décidé de vendre 100 % des actions de la filiale tchèque de WDP, WDP CZ. Cette transaction cadre dans la stratégie de WDP : renforcer sa position sur ses principaux marchés en Europe occidentale, avec comme complément le marché logistique en croissance en Roumanie. Voir le communiqué de presse du 13 novembre 2012.			
TOTAL	83.591.817	75.606.948	97.1 %

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

1. Belgique

Vue d'ensemble

La conjoncture économique reste faible en Belgique. Le redressement des marchés financiers dans la deuxième moitié de 2012 n'a pas restauré la confiance des entrepreneurs. Les projets sont peu nombreux, et une offre insuffisante contraint les acteurs en quête d'espaces prêts à l'emploi à se tourner vers d'autres marchés. Pour autant, l'immobilier semi-industriel et logistique belge a globalement bien résisté en 2012. Le secteur des PME n'y est pas étranger, au contraire. L'accès au crédit restant difficile pour de nombreuses entreprises, la location prend le pas sur l'achat. Les logisticiens recherchent en priorité des espaces relativement petits, ce qui n'empêche pas une forte demande de grandes unités sur les sites de premier ordre.

Demande

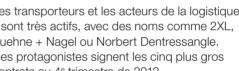
En 2012, le take-up des bâtiments semi-industriels totalise 615.000 m². La hausse est surtout marquée en Flandre, mais Bruxelles et la Wallonie progressent également. Le take-up logistique atteint 697.000 m², un chiffre important compte tenu d'une offre limitée de biens disponibles. Bruxelles et la Wallonie font particulièrement fort.

Les transporteurs et les acteurs de la logistique y sont très actifs, avec des noms comme 2XL, Kuehne + Nagel ou Norbert Dentressangle. Ces protagonistes signent les cinq plus gros contrats au 4e trimestre de 2012.

On observe par ailleurs en 2012 un déplacement de la demande. À cause d'une meilleure efficacité des processus logistiques, les marchandises restent souvent moins longtemps en stock. Cela a pour effet d'alimenter la demande de magasins moins étendus, entre 3,500 et 4,500 m². Simultanément, la consolidation de la distribution stimule la demande de grands centres de distribution bien situés par rapport à l'infrastructure de transport. Mais l'offre correspondante reste limitée. En ce qui concerne ces biens de qualité, le take-up reste concentré sur l'axe Bruxelles-Anvers. En 2012, ces locaux représentent la majeure partie (70 %) des transactions au-dessus de 10.000 m².

Offre

Pendant toute l'année, les loyers des bâtiments logistiques sont restés inchangés à Bruxelles (46 EUR/m²/an), Gand (36 EUR/m²/an) et Hasselt-Genk (35 EUR/m²/an). Ils augmentent en revanche à Anvers (43 EUR/m²/an, + 2,4 %) et à Liège (35 EUR par m²/an, + 2,9 %).



L'offre de nouveaux espaces reste limitée. Les promoteurs, en effet, jugent la situation économique encore trop incertaine pour construire sans prélouer. La faiblesse persistante des loyers renforce leur attentisme. La pénurie concerne surtout les bâtiments logistiques modernes de grandes dimensions.

Investissements

Bien que les investissements soient restés en veilleuse durant la plus grande partie de 2012, le dernier trimestre témoigne d'une légère amélioration. La plupart des investissements sont le fait de petites et moyennes entreprises qui achètent des biens pour leur propre usage.

La stagnation du marché a maintenu les rendements au même niveau toute l'année. À Bruxelles et Anvers, ils se situent à 7,5 %. Gand, Hasselt-Genk et Liège affichent 8 %.

Perspectives

Quand les grandes entreprises et les promoteurs vont-ils retrouver la confiance en l'avenir ? Cela reste une inconnue. En attendant, la croissance devra encore largement venir des PME en 2013. On s'attend à voir l'immobilier semi-industriel conserver son niveau de performance de 2012. La fin de l'année 2012 s'accompagne en effet d'un take-up total de 185.000 m². En ce qui concerne les biens logistiques, un total de 203.000 m² est entré en service. Un signe positif à l'amorce de 2013.

D'après certaines sources, les loyers européens devraient augmenter en moyenne de 1,4 % par an dans la période 2013-2017. C'est mieux que la baisse moyenne annuelle de 1,8 % entre 2008-12.

Dans un proche avenir, l'immobilier européen va ressentir les effets du projet *Motorways of the Sea*, lancé en 2001 par la Commission européenne. L'initiative a pour but de soulager à terme les nœuds routiers surchargés en privilégiant le transport par bateau et en améliorant la

coordination des différents systèmes de transport. Cela permettra aux entreprises logistiques d'élargir géographiquement leur stratégie d'implantation. Cela ouvre des perspectives pour des villes portuaires comme Anvers.

Vu ces pronostics de croissance – toute limitée qu'elle soit – des loyers, le *return* à venir sera principalement le fait des loyers.

2. Pays-Bas

Vue d'ensemble

En 2012, le marché immobilier logistique des Pays-Bas est resté stable. Cela explique l'intérêt d'investisseurs relativement nouveaux. Sur ce marché, la connaissance spécifique de l'utilisateur constitue un facteur déterminant, ce qui est à l'avantage des acteurs spécialisés comme WDP. Ceux-ci savent comment raisonnent les utilisateurs des centres de stockage et de distribution. Ils réagissent aux desiderata changeants des occupants. Les détaillants, en particulier, ont besoin de sites de distribution pour leurs activités d'e-commerce.

Demande

En 2012, le take-up total des espaces professionnels a reculé de 6,5 % par rapport à l'année précédente pour se situer à 2,8 millions de m². Pourtant, ce niveau de take-up correspond toujours à la moyenne de la période 2005-12. La demande des prestataires logistiques cible surtout les centres de distribution neufs, modernes, implantés sur les hotspots logistiques. Les principales transactions de l'année concernent toutes des immeubles neufs ou des bâtiments de moins de dix ans. Les deux affaires les plus importantes sont le fait de WDP, à savoir l'achat de Lake Side Portfolio et du nouveau centre de distribution de Pon Onroerend Goed à Barneveld, Globalement, au 4º trimestre, l'activité se concentre sur Tilburg et Venlo/Venray.

Tilburg voit le take-up grimper de 165.000 m², une croissance de 45 % par rapport à 2011.

Offre

En 2012. l'offre s'est contractée de 3.3 %, reculant à 9,3 millions m². La faiblesse de la conjoncture économique des années précédentes explique le petit nombre de bâtiments logistiques disponibles sur le marché. Presque tous les nouveaux projets sont préloués et construits aux mesures du client. Cela a l'avantage de donner naissance à une nouvelle génération de centres de distribution, équipés d'installations durables et peu gourmandes en énergie. Ces sites sont implantés aux grands nœuds de la distribution, comme le port de Rotterdam ou l'aéroport de Schiphol, ou sur les autoroutes du Brabant et du Limbourg qui mènent en Allemagne et en France. Revers de la médaille : le parc logistique existant prend un coup de vieux et souffre de vacance. Ces bâtiments ne se louent que quand un prestataire logistique rencontre un besoin urgent ou qu'un contrat de courte durée est proposé à un prix intéressant.

En 2012, les loyers sont longtemps restés au même niveau, mais au 4e trimestre, tout le pays a connu une baisse de 3 à 4 %. Concrètement. les loyers ont reculé à Amsterdam et Eindhoven de 4,2 % à 57,5 EUR par m²/an, à Venlo et Tilburg de 4 % à 48 EUR par m²/an. Rotterdam perd aussi 3,3 % à 58 EUR par m²/an Nijmegen reste stable à 50 EUR par m²/an, tandis que les meilleurs loyers, ceux de Schiphol, gagnent 2,9 % pour atteindre 87,50 EUR par m²/an.

Dans l'ensemble des Pays-Bas, la vacance reste limité aux environs de 7 %, et ne dépasse nulle part 10 %.

Investissements

Les investissements reprennent enfin au dernier trimestre de 2012 et dépassent 130 millions EUR, contre 93 millions EUR pour la même période de 2011. Il n'empêche : le volume total investi,

330 millions EUR, se situe à 44 % en dessous du niveau de 2011. Les meilleurs rendements restent inchangés ou à peu près : 7,60 % (Schiphol), 7,75 % (Eindhoven, Venlo, Tilburg et Nijmegen) et 7.80 % (Amsterdam, Rotterdam), Les investisseurs s'intéressent en priorité aux bâtiments modernes, très bien situés, avec des contrats de location de longue durée. C'est précisément la rareté de ces biens qui va peut-être inciter les promoteurs à lancer de nouveaux projets.

Perspectives

L'offre d'espaces logistiques plus anciens augmente à mesure que les investisseurs vendent ce type de bâtiments. La différence de rendement initial entre le vieux et le neuf va donc continuer à grandir.

En ce qui concerne l'évolution des loyers, les villes portuaires de Rotterdam et Amsterdam pourront peut-être tirer parti du projet européen Motorways of the Sea (voir plus haut 1. Belgique). Là aussi, on estime que les loyers devraient rester stables durant les cinq années à venir.

D'après les prévisions, les loyers et les rendements de tous les sites néerlandais de premier ordre vont rester inchangés en 2013. La pression portera sur les sites secondaires. L'offre de constructions neuves restera limitée. et la vacance progressera dans les bâtiments de deuxième ordre.

3. France

Overzicht

Après sa croissance de 2011, le marché français de l'immobilier semi-industriel s'est contracté sous l'effet de la situation économique nationale et internationale.









Les résultats des élections de 2012 ne sont pas davantage de nature à renforcer la confiance des utilisateurs et des promoteurs. Bon nombre d'entreprises logistiques françaises voient aussi leur activité ralentir. Dans ces conditions, l'attentisme prévaut généralement.

Demande

En 2012, le take-up des espaces de stockage totalise plus de 1,6 million de m², en recul de 36 % sur l'excellente année 2011. Principale explication : les locataires tendent à renégocier les loyers plutôt que de déménager. Simultanément, les acteurs logistiques rationalisent les sites dans le but de comprimer les coûts de la supply chain. Ces tendances sont à l'origine de quelques affaires qui compensent un peu la faiblesse de l'activité de 2012. Les détaillants, de leur côté, ont acheté un certain nombre de grands espaces, par exemple Intermarché à Vert-Saint-Denis (94.000 m²). Le rôle d'Amazon n'est pas négligeable : son achat clé sur porte de Lauwin-Planque représente 100.000 m², et l'entreprise a aussi loué 41.000 m² de stockage à Dijon, non loin de là. En 2012, l'e-commerce est intervenu pour 20 % dans le take-up des sites de qualité.

Côté régions, Lille, Paris, Lyon et Marseille continuent de dominer le marché. Ces grandes villes représentent ensemble 73 % du take-up de 2012. On observe cependant des différences entre elles. À Paris, par exemple, le take-up recule même de 60 % à 507.000 m². La région ne constitue plus que 31 % du take-up total français, contre 50 % en 2011. Lyon connaît en revanche une bonne année, avec des transactions couvrant 378.000 m². Lille égale la moyenne du take-up à long terme, notamment grâce à Transfreight, qui occupe 42.000 m² de la plate-forme trimodale Delta 3. Malgré un léger recul, Marseille signe huit gros contrats.

Offre

Toute l'année, la disponibilité des sites est restée stable à 3 millions de m². D'une part, un grand nombre de bâtiments usagés mais de qualité sont arrivés sur le marché. D'autre part, ces trois dernières années, les projets non préloués ont été très peu nombreux. Résultat : l'offre de locaux neufs a atteint son niveau le plus bas depuis dix ans avec 350.000 m². Ces sites de seconde main représentent 40 % du take-up total de 2012.

La forte demande d'espaces de qualité, capables de réduire les charges d'exploitation, épuise la majeure partie de l'offre de complexes de seconde main modernes et bien situés. Les projets spéculatifs sont inexistants, et l'offre limitée de bâtiments neufs est immédiatement consommée. Les quelques projets à l'étude n'empêcheront pas la pénurie d'espaces de qualité de gagner en acuité.

Les meilleurs loyers des locaux logistiques de qualité restent partout inchangés : 52 EUR par m²/an (Paris), 47 EUR par m²/an (Lyon et Strasbourg) et 42 EUR par m²/an (Bordeaux, Lille, Marseille et Toulouse).

Investissements

Au dernier trimestre, les investissements ont atteint près de 380 millions EUR, un bon niveau, même s'il est inférieur à celui du 3° trimestre. Au total, les transactions de 2012 dépassent 1,3 milliard EUR, une progression considérable par rapport à 2011.

Les rendements restent largement stables. À Paris, ils passent de 7 % en 2011 à 7,25 %, à Lyon et Lille de 7,25 à 7,50 %, et à Marseille de 7,50 à 7,75 %. À Bordeaux, Strasbourg et Toulouse, les rendements stagnent à 8 %.

6

Perspectives

On estime que le recul économique va se poursuivre en 2013. Aussi le marché immobilier semi-industriel et logistique ne devrait-il connaître qu'une très légère croissance. La baisse des exportations sous l'effet de la crise se traduira par une activité économique ralentie, qui accentuera la nécessité de renforcer l'efficience et de réduire les coûts. Néanmoins, les quelques transactions amorcées en 2012 apporteront un peu de mouvement sur le marché.

4. Roumanie

Vue d'ensemble

La crise de la zone euro, premier partenaire commercial de la Roumanie, a elle aussi exercé ses effets sur le secteur industriel et logistique de ce pays d'Europe centrale. Le take-up y est très limité, tandis que l'activité locative se maintient dans la logistique et la production. Sur le plan des investissements, le calme règne, avec à la clé des rendements inchangés.

Demande

Tandis que la croissance économique recule progressivement à moins de 1 % en 2012, le marché immobilier semi-industriel et logistique ne bouge presque pas. Cela n'empêche pas quelques transactions de taille, toutes en dehors de la capitale Bucarest. C'est le secteur logistique qui est le plus actif. Une des plus grosses affaires concerne à Ploiesti la location d'un projet de 15.000 m² par Immofinanz à Profi. D'autres transactions importantes ont eu lieu à Timisoara et Brasov.

Offre

Au 4º trimestre, la disponibilité descend à moins de 110.000 m², ce qui se traduit à Bucarest par une vacance de 11,1 %. La construction de projets neufs est presque entièrement à l'arrêt. Les cas sont rares où un promoteur se risque à construire sans louer à l'avance. Au 4º trimestre, 20.000 m² ont été livrés à DSV, tandis que FM Logistics ajoutait 8.000 m² à sa plate-forme logistique de Timis.

Les meilleurs loyers des espaces les plus demandés de Bucarest, Brasov, Constanta et Timisoara restent inchangés à 43,20 EUR par m²/an.

Investissements

Les investissements dignes de mention font défaut en 2012. Les investisseurs attendent à cause de la faiblesse de l'économie. Les projets potentiels ne dépassent pas le stade de la planche à dessin, faute de crédits.

Sur la base des rares données disponibles, on estime que les rendements restent inchangés à 9,50 % pour Bucarest, et 10,50 % pour Brasov, Constanta et Timisoara.

Perspectives

Il n'est pas exclu que l'activité leasing reprenne légèrement en 2013. Mais le take-up restera limité, en l'absence d'une demande digne de ce nom. Les nouveaux projets seront à peu près exclusivement le fait d'utilisateurs soucieux de rationaliser leurs espaces actuels. La conjoncture générale, peu favorable, éloigne en effet les investisseurs. Les fonds spécialisés se sont presque entièrement retirés du pays. Pour 2013, seules des transactions en actions devraient animer un tant soit peu le marché.

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 WDP SCA au 31 décembre 2012.

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 agissant dans des conditions de concurrence normale. 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 le haut degré d'ingénierie fiscale auquel il est fait appel sous différentes formes (de façon par ailleurs parfaitement légale), 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 EUR, était limité à 2,5 %. La valeur acte en mains correspond donc à la juste valeur plus 2,5 % de frais d'acte. La juste valeur 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 EUR et les biens étrangers tombent sur le coup du 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 immeubles 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 liée 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 photovoltaïques et des actifs détenus en vue de la vente) de WDP s'élève au 31 décembre 2012 à 1.060.587.499 EUR (soit un milliard soixante millions cinq cent quatre-vingtsept mille quatre cent quatre-vingt-dix-neuf EUR).

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

KOEN NEVENS

CEO | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS

Administrateur déléqué | Stadim

LEOPOLD WILLEMS

Directeur adjoint du Service d'expertise international | DTZ Zadelhoff

JEAN-CLAUDE DUBOIS

Président | BNP Paribas Real Estate















Responsabilité sociétale des entreprises

1. Durabilité, une pierre angulaire stratégique pour le rendement financier à long terme

Partenaire de premier plan de l'immobilier logistique, WDP ne se soustrait pas à ses responsabilités en matière d'entrepreunariat durable, tant pour ses clients que pour ses actionnaires. Dans ce domaine également, priorité est donnée à une approche à long terme, l'une des pierres d'angle de la stratégie de WDP.

C'est ainsi que chaque investissement envisagé fait l'objet d'une évaluation approfondie sur son impact pour toutes les parties prenantes en matière de durabilité. Si tel client recherche un simple entrepôt, tel autre a besoin d'équipements logistiques sophistiqués. Dans les solutions proposées à l'un comme à l'autre, WDP tiendra toujours compte de sa responsabilité en matière de durabilité. Qu'il s'agisse de conception ou de rénovation, les possibilités des énergies renouvelables et d'efficience énergétique sont mises d'emblée sur la table à dessin. Cette approche concertée avec le client augmente donc la compétitivité du nouveau locataire grâce aux gains en coût d'énergie et renforce sa prise de conscience durable par le biais d'un impact plus responsable sur l'environnement, le climat et la collectivité.

Le succès des réalisations BREEAM est plus que prometteur. Ces certificats sont le reflet de notre intention d'associer valeur immobilière et entreprise durable. À l'issue d'un audit relatif à l'empreinte carbone de notre portefeuille immobilier, un plan d'action a été élaboré et mis en oeuvre. Nos propres bureaux ont fait l'objet de cette étude, eux aussi. Aussi ambitionnonsnous de réduire notre empreinte écologique,

notamment par le recours à des véhicules plus respectueux de l'environnement, aux transports publics, aux téléconférences, etc.

WDP veut évoluer vers une neutralité en CO₂ à moyen terme. Dans cette perspective, nous voulons implémenter la *Trias Energetica*: réduire la consommation d'énergie, maximiser les sources d'énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse, ...) et la consommation efficient des combustibles fossiles non renouvelables (*relighting*, optimisation du chauffage, stockage chaleur-fraîcheur, ...).

En tant que partenaire logistique, nous voulons également une valeur ajoutée par la création de synergies entre clients, régions, villes, ports, autorités... pour, de cette manière, atteindre la logistique intelligente (trimodalité, bundling, ...). Une telle approche facilite le transport, réduit la pression automobile autour des villes et soulage la pression sur la collectivité. L'entreprise durable, c'est cela aussi.

Par ce rapport de durabilité, nous espérons vous donner davantage de transparence quant à l'approche adoptée par WDP relativement au développement durable et aux efforts fournis pour réaliser une création de valeur responsible et à long terme.

Une fois encore, Warehouses with brains.

JOOST UWENTS
CEO | WDP

1.1. Vision et stratégie

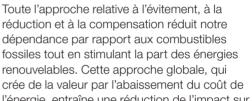
Comme indiqué précédemment, WDP vise, à moyen terme, la neutralité en CO, pour son portefeuille. Pour le ministère britannique de l'énergie et du changement climatique (DECC, R.-U.), neutre en CO signifie que le résultat net des émissions de carbone est égal à zéro – au terme d'un processus transparent de calcul des émissions, qui passe par la réduction des émissions et la compensation des émissions résiduelles. Les sociétés et les individus qui visent le statut de neutralité en CO₂ doivent en premier lieu réduire et éviter les émissions de carbone, de sorte que seules les émissions inévitables devront être compensées. Généralement, un statut de neutralité en CO. peut s'obtenir de deux manières :

→ Rétablir l'équilibre entre, d'une part, le dioxyde de carbone reieté dans l'atmosphère par la combustion de carburants fossiles et, d'autre part, des énergies renouvelables qui génèrent une quantité équivalente d'énergie utile,

de manière à compenser le CO, émis. Une autre possibilité consiste à recourir aux seules énergies renouvelables, non productrices de dioxyde de carbone (ce que l'on appelle également l'économie post-carbone).

→ Compenser le CO₂ en rémunérant des tiers pour retirer de l'atmosphère 100 % du dioxyde de carbone émis – par exemple via le financement de projets climatiques qui résulteraient dans l'évitement d'émissions de gaz à effet de serre à l'avenir ou via l'achat de crédits carbone pour, de la sorte, les retirer (les soustraire) via le trading de carbone.

réduction et à la compensation réduit notre dépendance par rapport aux combustibles fossiles tout en stimulant la part des énergies renouvelables. Cette approche globale, qui crée de la valeur par l'abaissement du coût de l'énergie, entraîne une réduction de l'impact sur le climat et sur la collectivité.



La philosophie Trias Energetica*:

l'énergie la plus durable est celle que l'on épargne.

RÉDUIRE LA DEMANDE D'ÉNERGIE EN ÉVITANT LES DÉCHETS ET EN METTANT EN ŒUVRE DES MESURES D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE UTILISER DES SOURCES D'ÉNERGIE DURABLES AU LIEU DE COMBUSTIBLES FOSSILES NON RENOUVELABLES PRODUIRE ET EXPLOITER L'ÉNERGIE FOSSILE AUSSI EFFICACEMENT QUE POSSIBLE

^{*} Source : SenterNovem.

L'objectif de neutralité en CO₂ en vue de créer de la valeur durable par l'entremise de la responsabilité sociale exige une approche structurée et économiquement viable. Trias Energetica (voir p. 141) est une méthode reconnue que nous utilisons pour réduire notre consommation et pour utiliser l'énergie de manière durable.

La mesure de l'empreinte carbone de nos bureaux et de notre portefeuille d'entrepôts nous permet de mieux appréhender notre situation actuelle et les défis qui nous attendent. Le calcul de l'empreinte énergétique confié à CO2logic se fonde sur la consommation énergétique de vingt-et-un sites étudiés ainsi que sur celle de notre siège en Belgique. Grâce à ces calculs, WDP connaît les éléments sur lesquels se concentrer et dans lesquels investir pour que l'entreprise performe au mieux.

1.1.1. Réduction

Ces dernières années, WDP a investi dans un système de suivi énergétique pour monitorer de près une proportion importante de l'énergie consommée (électricité et gaz) par son portefeuille immobilier. Ceci donne à WDP une idée plus claire de sa consommation d'énergie actuelle, ce qui lui permet d'intervenir plus rapidement lorsque des anomalies sont constatées. Un bon suivi est le fondement d'une stratégie de réduction pertinente. Sur la base de ce système de suivi, WDP comparera en permanence les performances de ses entrepôts et focalisera ses efforts en matière de rénovation, de *relighting...* sur les entrepôts les moins performants.

L'exigence du Very Good de l'échelle BREEAM pour les nouveaux grands entrepôts de WDP implique des niveaux élevés de qualité et de performance. Ainsi, les performances et la valeur de notre portefeuille immobilier seront garanties pour les années à venir.

Pur abaisser encore la consommation énergétique de son portefeuille immobilier – l'accent étant mis sur l'électricité – WDP investit dans le *relighting* (LED...), l'isolation et les solutions plus efficientes en matière de chauffage/refroidissement, comme la géothermie et les MCP (matériaux à changement de phase, en anglais *phase change materials*).

Les MCP permettent de stocker la chaleur et la fraîcheur. Ils sont capables d'absorber de la chaleur au sein d'une plage de températures données sans modification significative de leur propre température. Au contraire, l'absorption ou le dégagement de chaleur s'accompagne d'un changement de l'état général du matériau. Certains matériaux peuvent stocker de grandes quantités de chaleur alors qu'ils fondent. Cette énergie sera libérée durant un processus de cristallisation. Quant à la température du matériau, elle reste pratiquement constante pendant la fusion comme la cristallisation. Pour cette raison, le processus est parfois appelé stockage de chaleur latent. En recourant à des matériaux à enthalpie de fusion élevée, il est possible de stocker de grandes quantités de chaleur dans des plages de température relativement étroites.

1.1.2. Compensation

WDP possède jusqu'ici une capacité installée de 16 Megawatt-crête (MWp) en énergie verte grâce à ses investissements en panneaux solaires sur les toitures de ses bâtiments en Belgique (15 MWp) et en Roumanie (1 MWp).

WDP étudie actuellement de nouveaux investissements en énergie solaire, éolienne, géothermie et biomasse, pour autant que ces investissements présentent un profil de risque faible et de rendement élevé, comparable à celui du portefeuille actuel d'immobilier logistique.

7

1.1.3. Gain

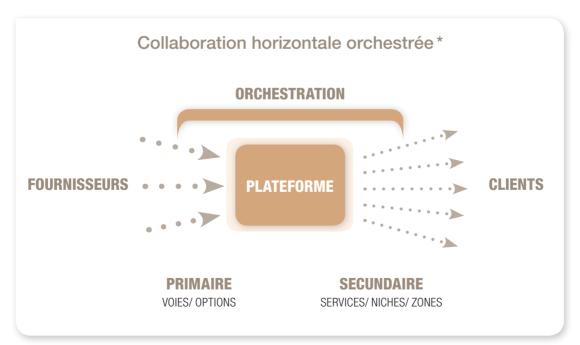
Notre approche des questions de durabilité profite à nos clients, à WDP, à ses actionnaires et à ses parties prenantes externes. Notre vision et notre stratégie quant au portefeuille immobilier de WDP réduiront le coût total de possession par la réduction à un minimum de la facture énergétique par mètre carré et l'empreinte carbone de WDP et de ses clients. De même, il y aura réduction de notre dépendance par rapport aux combustibles fossiles et du risque lié aux fluctuations de prix potentielles sur des marchés nerveux. Cette approche réduira d'une manière générale notre impact et celui de nos clients sur l'environnement et la collectivité. Par ailleurs, elle est susceptible d'augmenter la valeur de notre portefeuille immobilier et de nos services.

Mais l'influence et l'appui de WDP ne se limitent pas aux murs des entrepôts. Par la mise en place de synergies entre clients, régions, villes, ports et autorités visant à stimuler des activités logistiques intelligentes (trimodalité, bundling, ...), nos clients seront moins exposés aux effets négatifs des contraintes liées aux transports (taxe CO₂ ...). Parallèlement, nous stimulerons l'efficience tout en réduisant la pression de la circulation routière sur les zones urbaines et sur la collectivité.

Actuellement, WDP étudie de manière approfondie le transport multimodal et le bundling, avec la conviction que cela améliorera le prix coûtant, le niveau de prestation de service et la durabilité de la chaîne d'approvisionnement.

Transport multimodal et bundling

Le transport multimodal signifie que la personne qui prend les décisions en matière de transport est en mesure de choisir le moyen de transport idéal compte tenu des caractéristiques du flux des produits et des exigences logistiques. Souvent, il s'agira d'un transport unimodal par route, rail ou eau ; dans d'autres cas, la formule idéale est le transport intermodal, qui associe de manière séquentielle plusieurs modes de transport en un trajet unique (par ex. navigation intérieure avec transport routier amont ou aval).



* Source : Tri-Vizor.

Le terme de *comodalit*é, souvent employé dans ce contexte, met l'accent sur les points forts de chaque mode de transport. Le terme de *synchromodalit*é, pour sa part, fait référence à un transport dans lequel plusieurs modes sont proposés en parallèle. La formule signifie que pour un transport donné, le chargeur (ou son partenaire transporteur) choisit la modalité.

Transport urbain

Dans la perspective d'un transport urbain durable, l'un des choix possibles consiste en la création d'une plate-forme de distribution urbaine durable, fondée sur la notion de collaboration horizontale orchestrée. Ce concept d'orchestration a montré qu'il était de nature à entraîner une amélioration sensible de l'efficience du transport de marchandises, par la réduction de la consommation de carburant, des émissions de gaz à effet de serre et d'autres nuisances.

Par collaboration horizontale orchestrée, on entend la collaboration entre tous les partenaires concernés par le transport de marchandises (fournisseurs, chargeurs, destinataires, plates-formes multimodales, pouvoirs publics, ...) et un orchestrateur.

La collaboration a pour objectif d'améliorer l'efficience de la chaîne de transport et de réaliser des économies. Concrètement, il s'agit de combiner de manière proactive les chargements afin d'augmenter le taux de remplissage des camions et de réaliser des économies d'échelle. L'orchestrateur est une petite structure, neutre et indépendante, qui agit en tant que manager, trustee et juge de paix de la communauté.

Le schéma ci-dessous montre clairement que les flux entrants et sortants doivent être tous deux intégrés dans la plate-forme de distribution urbaine.

2. Gestion durable de l'immobilier

C'est une caractéristique inhérente de l'activité industrielle - y compris le secteur immobilier qu'elle peut exercer un impact sur son environnement – tant l'environnement naturel sous toutes ses facettes que les personnes qui résident et travaillent dans les bâtiments et aux alentours. En tant qu'entreprise durable et responsable. WDP cherche à développer son portefeuille, tout en réduisant, dans le même temps, son impact sur l'environnement et sur les richesses naturelles de manière cohérente. L'entreprise vise à réduire d'année en année son empreinte écologique en se focalisant sur l'occupation du sol et la consommation d'eau, les flux de déchets, les transports, les matériaux durables et les énergies renouvelables.

2.1. Étude du sol

Avant d'acheter un bâtiment existant ou un terrain, WDP réalise toujours une étude détaillée des éventuels dangers pour l'environnement ou irrégularités qui pourraient résulter des utilisations précédentes à haut risque. À la moindre présomption de pollution, il est procédé à une étude sur la qualité du sol et des eaux souterraines. S'il s'avère que le sol est pollué, WDP veille à ce que le nécessaire soit fait pour maîtriser et éliminer ce risque. C'est ainsi que WDP effectue actuellement des travaux de réhabilitation du sol sur le site à Heppignies, récemment acquis. Les systèmes potentiellement à haut risque subissent des inspections régulières après la mise en service d'un bâtiment, conformément à toutes les normes et réglementations statutaires. WDP respecte en

toutes occasions l'ensemble des réglementations nationales et régionales en matière d'attestations de sol et autres obligations liées à la pureté du sol.

2.2. Permis d'environnement et d'urbanisme

Pour tous les bâtiments et systèmes, WDP possède tous les permis d'environnement et d'urbanisme requis, conformément aux réglementations statutaires des pays concernés. Au cas où le locataire est responsable de l'obtention des permis – y compris du permis d'environnement – WDP insistera auprès de ce dernier pour qu'il prenne aussi rapidement que possible les dispositions nécessaires. Les lois et règlements locaux relatifs aux bâtiments et systèmes sont suivis de près et implémentés. En cas de changement de la législation – ou des systèmes techniques – les permis sont immédiatement mis à jour.

2.3. Inspection des systèmes techniques et de protection

Tous les systèmes techniques et de sécurité installés dans les bâtiments qui font partie du portefeuille de WDP sont régulièrement inspectés, soit à la demande de WDP elle-même soit sur l'initiative du locataire, imposées par WDP. Dans ce dernier cas, WDP suit également de près la qualité du contrôle. Dans le cadre de ce suivi, nous faisons appel à des spécialistes indépendants et/ou internes.











2.4. Réduction des gaz à effet de serre des réfrigérants

WDP soutient entièrement la politique de dissuasion adoptée par les autorités européennes quant aux réfrigérants synthétiques. Pour limiter autant que possible les émissions de gaz à effet de serre (chlorofluorocarbones/CFK), WDP installe, partout où c'est possible, des systèmes modernes de climatisation basés sur des réfrigérants naturels et exempts d'ozone, comme l'ammoniac et le dioxyde de carbone. C'est notamment le cas pour le bâtiment récemment achevé à Mollem, Belgique, et destiné au groupe laitier Lactalis, ainsi que pour le bâtiment certifié BREEAM à Wijchen, Pays-Bas. Les systèmes de climatisation font eux aussi l'objet d'inspections régulières. C'est important dans la mesure où un équipement correctement entretenu reste performant et maintient donc la consommation d'énergie au plus bas, ce qui, à son tour, est bénéfique pour l'environnement.

2.5. Désamiantage

Même si, en fait, le désamiantage relève plutôt de la responsabilité de l'opérateur que de celle du propriétaire, le bâtiment est toujours inspecté par des experts en vue de détecter la présence d'amiante, qu'il s'agisse d'un bien existant ou à acquérir. En cas de danger potentiel pour la santé des utilisateurs du bâtiment. l'amiante est éliminée conformément aux normes et réglementations statutaires. Si les experts concluent qu'en raison du type d'utilisation du bâtiment, l'amiante ne constitue pas un danger dans la situation présente, le risque est qualifié de latent et fait l'objet d'évaluations régulières. Dès que le risque augmente – par exemple si le bâtiment devient inutilisable ou à l'occasion d'un changement de la réglementation - l'amiante est immédiatement éliminé. Des travaux d'entretien ou de réparation sont effectués pour simplifier les opérations d'assainissement de ce type.

2.6. Recyclage des déchets

WDP encourage ses collaborateurs à trier les déchets : sur nos sites, nous collectons notamment le papier, les déchets organique, le verre et les déchets résiduels. Par ailleurs, les locataires sont encouragés à trier – et à réduire les déchets. Pour les bâtiments érigés conformément aux directives BREEAM (voir ci-dessous), les déchets sont triés sur les sites en quatre à six flux, pris en charge par des entreprises de traitement des déchets certifiées. L'entreprise a opté pour des structures préfabriquées, ce qui permet de réduire les volumes de déchets sur les chantiers de construction.

Outre le fait qu'il est fait appel à une entreprise certifiée pour la collecte des déchets, WDP s'efforce également de réutiliser les déchets sur le chantier de construction. C'est ainsi, par exemple, que les déchets de construction des travaux de démolition ont été réutilisés pour les fondations d'un nouveau projet développé à Willebroek.

2.7. Efficience énergétique et réglementation PEB

WDP s'engage à réduire autant que possible la consommation énergétique des bâtiments de son portefeuille. Cela se fait par l'isolation très élevée des murs et des toitures (avec une résistance thermique respective minimum de 2.5 m²K/W et de 3,2 m²K/W). En outre, nous optons toujours pour les alternatives les plus efficientes, du point de vue du coût et de l'énergie, en matière de chauffage, de ventilation et de climatisation. WDP mène une politique durable pour ses entrepôts. Les projets durables du point de vue de la puissance électrique, du chauffage et de l'isolation 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. L'accent mis sur la durabilité ne porte pas uniquement sur les nouveaux projets : les sites plus anciens du

portefeuille sont, eux aussi, l'objet d'améliorations pour devenir des bâtiments efficients, durables, à la pointe des techniques.

Depuis le 1^{er} ianvier 2006. les nouveaux développements et rénovations nécessitant un permis d'urbanisme dans l'Union européenne doivent, en vertu d'une Directive européenne, se conformer au Règlement concernant la performance énergétique des bâtiments (également appelé règlement PEB). Ce règlement édicte des normes en matière de performance énergétique et de climat intérieur (normes PEB). Les normes PEB déterminent le niveau d'isolation thermique et de ventilation à atteindre. Pour les nouveaux projets de développement, les systèmes techniques sont également pris en compte. En conséquence, le niveau de performance énergétique total (niveau E) doit être calculé. La Directive européenne prévoit pour les bâtiments existants aussi l'introduction d'un certificat PEB, faisant état des performances énergétiques du bâtiment.

Tous les projets que WDP a achevés en 2012 satisfont aux normes exigées. WDP vise à atteindre un niveau E inférieur à celui prescrit par la loi. C'est notamment le cas d'un nouveau bâtiment construit à Mollem. Le niveau E de ce site est de 72, alors que le minimum légal est de 100, une amélioration d'environ 30 %.

2.8. BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est une attestation de durabilité quant aux performances des bâtiments durant l'ensemble du cycle de vie. BREEAM, la principale norme de durabilité, et la plus utilisée, pour les bâtiments en Europe, se distingue notamment des autres 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. Les bâtiments se voient attribuer un score total allant de Acceptable 1, Pass, Good, Very Good, Excellent ou Outstanding.

Actuellement, 9 % du portefeuille de WDP (sur la base des revenus locatifs contractuels) sont certifiés BREEAM. Trois nouveaux bâtiments ont déjà été certifiés avec un score moyen de *Very Good.*

Mais WDP ne compte pas se borner à réaliser des bâtiments à hautes performances énergétiques et environnementales. Avec ses propriétés à Nijmegen, Bijsterhuizen 2404 et Tilburg, Siriusstraat 7-9 – Industriezone Loven, WDP est la première société immobilière à avoir obtenu, en 2010, le certificat global de durabilité BREEAM.

1 Ce score s'applique uniquement à BREEAM In-Use.

BREEAM DANS LE PORTEFEUILLE WDP

SITE	SCORE BREEAM	
Haarlemmermeer (NL), Incheonweg 7	****	
Nijmegen (NL), Bijsterhuizen	****	
Tilburg (NL), Siriusstraat 7-9	★★★☆☆☆	
Helmond (NL), Sojadijk 2	★★★☆☆☆	(phase projet)
Nieuwegein (NL), Inundatiedok 14	******	(phase projet)
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 16	****	(en cours de certification)
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	****	

→ PAS DE SCORE	
ightarrow acceptable*	
ightarrow pass	★★☆☆☆☆
ightarrow good	★★★☆☆☆
ightarrow very good	****
ightarrow excellent	****
ightarrow outstanding	*****

Ce score s'applique uniquement à BREEAM In-Use.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTERPRISES Deux immeubles du Lake Side Portfolio – à Nieuwegein et Helmond – ont également obtenu la certification BREEAM. En Belgique, le site WDP de Willebroek, Koningin Astridlaan 14, a reçu en première pour le pays, le certificat BREEAM pour sites existants (BREEAM In-Use). Le projet voisin, Koningin Astridlaan 16, recevra le certificat *Very Good*.

WDP a la conviction que les actifs existants recèlent un potentiel important – la durabilité du bâtiment comme du management se traduisent d'ailleurs par des coûts inférieurs et de meilleures marge.

La méthodologie permet d'évaluer la durabilité totale des actifs et leur benchmarking, mais aussi d'atteindre les objectifs.

Dans la mesure où la conception d'un nouveau bâtiment intègre le calcul de l'empreinte carbone pour les dix années suivantes, WDP adoptera des critères stricts à cet égard.

Par conséquent, nous avons l'intention de viser, pour tous les bâtiments d'une superficie de plus de 5.000 m², un score BREEAM minimum de *Very Good.*

2.9. Énergie solaire

En 2007, WDP a lancé un projet d'énergie solaire pour donner corps à son ambition d'assurer à moyen terme la neutralité en CO_2 de son portefeuille immobilier. Fin 2012, l'entreprise possède une capacité installée de 16 Megawatt-crête (MWp) en énergie verte grâce aux panneaux solaires installés sur environ 30 sites en Belgique (15 MWp) et en Roumanie (1 MWp). Environ 55 % de l'électricité verte produite sur ces sites sont consommés par les locataires, le solde étant injecté sur le réseau.

L'énergie solaire est également mise à profit dans les chauffe-eau solaires, pour la production d'eau chaude. La société a également investi dans des pompes à chaleur, notamment sur les nouveaux sites de Willebroek et de Haarlemmermeer (Schiphol Logistics Parc (SLP) I).

2.10. La durabilité au quotidien sur nos propriétés

La Commission européenne a interdit la fabrication des gourmandes ampoules TL8, une interdiction entrée en vigueur en 2010. En lieu et place, WDP utilise actuellement des ballasts TL5 à haute fréquence, avec battery voltage lamp ignition. Au-delà d'une meilleure efficience énergétique, ces modèles se distinguent aussi par une longévité plus grande et un rendement lumineux supérieur. Reliée à un dimmer et à des détecteurs de présence, leur énergie est utilisée plus efficacement encore.

WDP étudie également les possibilités de mise en œuvre à grande échelle d'éclairage LED dans ses entrepôts ; le projet récemment achevé à Mollem est intégralement éclairé en LED : bâtiment industriel, bureaux et éclairage extérieur. Comme l'entrepôt dispose également du conditionnement d'air, l'éclairage LED offre – en plus d'une longévité accrue et d'une meilleure efficience énergétique – de nombreux autres avantages par rapport à l'éclairage TL, comme le nombre réduit de problèmes d'allumage et le moindre dégagement de chaleur.

Pour réduire la consommation d'eau, WDP recourt à des moyens comme les détecteurs de mouvement à infrarouges sur les robinets et les urinoirs. Ceci permet la collecte et la réutilisation d'eau de pluie pour la chasse des toilettes. En outre, des systèmes de détection de fuites ont été installés pour éviter toute perte d'eau.

Le suivi de la consommation d'électricité, de gaz et d'eau sur différents domaines nous permet de déterminer là où des réductions sont envisageables.

La norme BREEAM ainsi que le calcul de l'empreinte carbone des actifs existants faciliteront l'évaluation et le suivi du score du bâtiment et de ses performances.

Des compteurs d'énergie supplémentaires élimineront les incertitudes des scores actuels pour l'ensemble du parc de bâtiments et permettront d'en assurer un suivi correct.

2.11. Benchmark en matière de consommation d'énergie

Le récent benchmark de vingt-et-un sites belges de WDP montre que le portefeuille immobilier analysé obtient un meilleur score en matière de consommation énergétique que les normes de l'ISA (2011), du BIM (2009), de l'Agentschap NL (2008) et de la Royal Commission on Environmental Pollution britannique (2006).

Même s'il s'agit là d'excellents résultats, WDP continuera à saisir les opportunités de benchmarking interne et externe. Les bâtiments présentant les plus mauvais scores seront soumis à un *energy-quick-scan* pour que les résultats puissent être améliorés.

2.12. Nouvelles technologies

Projets tests

Ces dernières années, WDP a mené à bien plusieurs projets tests pour engranger de l'expérience en nouvelles technologies. C'est ainsi, par exemple, que le site de Mollem (pour Lactalis) a été intégralement équipé d'éclairage LED, que le site de Haarlemmermeer (Schiphol) possède une pompe à chaleur et un chauffe-eau solaire et qu'un système de récupération de chaleur a été installé sur les refroidisseurs de Wijchen.

Les bâtiments certifiés BREEAM de Nieuwegein et de Helmond ont ceci de particulier que ce sont les premiers biens du portefeuille WDP à disposer du stockage chaud/froid, une technologie qui permet de stocker la chaleur ou la fraîcheur dans le sol et, par conséquence, de les chauffer et/ou les rafraîchir au fil des saisons. Pour cet aspect également, WDP joue un rôle de pionnier dans le secteur logistique.

BENCHMARK EXTERNE

MESURE DE LA PERFORMANCE DE LA DURABILITÉ	UNITÉS DE MESURE	ISA (2011)	BIM ¹ (2009)	AGENTSCHAP NL (2008) ²	ROYAL COMMISSION ON ENVIRONMENT POLLUTION UK (2006) ³	WDP (21 SITES) ⁴
Intensité énergétique du bâtiment	kWh/m²/an	117	145	104	145	99
Intensité des gaz à effet de serre de l'énergie du bâtiment	kg CO ₂ e/m²/an	78	-	-	-	14

- 1 Commerces de gros et détail > 5000 m². Électricité: 89 kWh/m², gaz: 56 kWh/m².
- 2 Commerce de gros. Électricité: 65 kWh/m², gaz: 42 kWh/m².
- 3 Électricité: 81 kWh/m², gaz: 64 kWh/m².
- 4 Ces résultats sont fondés sur les vingt-et-un sites pour lesquels la consommation énergétique a été mesurée.







3. Développement durable corporate

Même si l'essentiel de notre empreinte carbone est à mettre au compte de notre portefeuille immobilier, nous voulons également réduire l'empreinte carbone de notre exploitation et, donc, mettre en œuvre les mêmes principes dans nos bureaux et dans nos activités opérationnelles quotidiennes.

3.1. Mesures quotidiennes durables au sein de la société

Dans le cadre de ses activités quotidiennes également, WDP a pris des mesures pour réduire son empreinte, notamment par la gestion électronique des documents. La numérisation des documents entrants et leur archivage électronique nous ont permis de réduire fortement les volumes papier. De même, le recours au logiciel SAP Real Estate de planification des ressources d'entreprise (ERP) (voir ci-dessous) nous aide à réduire les quantités de déchets de papier.

Même si le papier reste indispensable, nous nous efforçons d'en limiter la consommation, par l'adoption de mesures simples, mais néanmoins efficaces, comme l'impression recto verso. Avantage supplémentaire, par leurs performances, les imprimantes et copieurs haute capacité génèrent moins de déchets et réduisent la consommation énergétique. Tout le papier utilisé dans l'entreprise provient de forêts gérées en développement durable et porte le label FSC.

WDP a adopté cette même philosophie verte pour son parc de véhicules, optant pour des motorisations plus performantes. Les véhicules sont efficients en carburant et émettent moins de dioxyde de carbone, particules fines et dioxyde d'azote. Le parc automobile compte également des véhicules hybrides, qui associent les avantages des moteurs électriques (pour circuler à vitesse réduite) à ceux d'un moteur diesel très efficient, avec une attention particulière pour une consommation efficiente de carburant et pour la réduction de la pollution de l'air.

3.2. Durabilité et ERP

Une activité durable va plus loin que le seul recours à des matériaux et à des technologies respectueux de l'environnement : cela implique également que les processus d'entreprise doivent être optimisés afin que la rentabilité maximale soit atteinte avec un minimum d'énergie et d'équipements ce qui, au final, bénéficie à toutes les parties prenantes de la société. Dans cette perspective, WDP recourt au logiciel SAP Real Estate, un système de planification des ressources d'entreprise (ERP) qui améliore également la transparence des processus d'entreprise et la durabilité du fonctionnement.







3.3. Empreinte carbone de WDP

WDP a confié à CO2logic, le spécialiste du développement durable, le calcul de l'empreinte carbone des principaux sites de WDP. Les sites de Belgique, de Roumanie et des Pays-Bas ont émis 141,2 tonnes, 155 tonnes et 16 tonnes de CO_ae, respectivement. Ceci signifie que les émissions par ETP ont atteint 6 tCO e, 8 tCO e et 31 tCO₂e, respectivement (BJ 2011).

De très nombreux facteurs, de l'électricité et du chauffage jusqu'au transport et à la consommation de papier, interviennent dans le calcul de l'émission de carbone. En termes techniques, on parle des champs d'application 1 à 3. Toutes les émissions internes relevant du champ d'application 1 (à savoir chauffage, réfrigérants et voitures de société) sont prises en compte dans le calcul. Ceci vaut également pour les émissions du champ d'application 2 (électricité). Le champ d'application 3 analyse les émissions générées par les navetteurs, les voyages d'affaires et le papier et tient compte de tous les gaz à effet de serre, y compris les émissions indirectes.

Bon nombre de ces émissions sont liées au transport, surtout pour la Roumanie, qui exige un certain nombre de vols. Au total, 82 % des émissions roumaines résultent du transport, contre 54 % pour la Belgique et les Pays-Bas. Les bâtiments prennent à leur compte environ 45 % des émissions. Le solde - négligeable - est lié à la consommation de papier.

Comme déjà souligné, WDP a déployé des efforts visant à réduire les émissions. Cette étude tient compte de ces mesures. WDP étudiera celles qui pourraient encore être prises et élaborera un Carbon Reduction Action Plan avec CO2logic. Par ce plan, WDP ambitionne de réduire encore ses émissions de carbone de 20 % d'ici la fin de 2015.

4. Rapport général – tableau des scores

BIENS D'INVESTISSEMENT

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Biens d'investissement	Projets tests	Ces dernières années, WDP a mené à bien plusieurs projets tests : Éclairage LED, stockage chaud/froid, dimming éclairage, récupération de la chaleur des 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 demande, pour l'avenir, à mener des projets tests ou à être impliqué dans des projets de recherche sur les entrepôts.	En cours	N/A
	Calcul empreinte carbone (base)	En 2013, l'empreinte carbone liée aux biens d'investissement de WDP a été calculée pour l'exercice 2012. Le champ d'application de l'étude a été limité aux données relatives à l'énergie (champs d'application 1 et 2 du protocole GHG). Le calcul a porté sur les données des vingt-et-un bâtiments surveillés.	2013	100 %
		Vu le fait que ce calcul est une première, les résultats serviront de base de comparaison pour les années à venir.		
	Actualisation de l'empreinte carbone	À l'avenir, l'empreinte carbone sera calculée chaque année.	2014	0 %
	Mesure de l'énergie	Depuis 2008-12, la consommation d'énergie est mesurée électroniquement sur les vingt-et-un sites. Aujourd'hui, la consommation d'énergie des autres bâtiments n'est pas connue en détail.	2018	65 %
		Pour avoir une idée correcte de la consommation totale d'énergie du portefeuille WDP, la société entend, à l'avenir, augmenter systématiquement le nombre des bâtiments sous surveillance.		

BIENS D'INVESTISSEMENT

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Biens d'investissement	Énergies renouvelables	Fin 2012, l'entreprise possédait une capacité installée de 16 Megawatt-crête (MWp) en énergie verte grâce aux panneaux solaires installés sur environ 30 sites en Belgique (15 MWp) et en Roumanie (1 MWp). WDP étudie actuellement la faisabilité de l'installation de plusieurs types d'énergies renouvelables, pour autant que l'évaluation du risque soit faible et le rendement financier, similaire à celui des biens d'investissement.	En cours	55 %
Biens d'investissement (bâtiments existants)	Réduction de la consommation énergétique des bâtiments existants	Le rapport sur l'empreinte carbone pour l'exercice 2012 réalisé début 2013 montre que, sur certains sites, la consommation était supérieure à la moyenne des vingt-et-un sites de l'étude.	2013	0 %
		WDP effectuera un <i>energy-quick-scan</i> sur les sites les moins performants. Priorité sera donnée aux plus grands de ces sites puisqu'ils recèlent le plus grand potentiel de réduction.		
	Électricité verte	Actuellement et hormis l'énergie verte produite localement, les sites utilisent une énergie grise.	2013-16	0 %
		WDP envisage de passer à l'énergie verte lors du renouvellement des contrats de fourniture. L'empreinte carbone de WDP pourrait s'en trouver sensiblement réduite.		
	Performances énergétiques au-delà des exigences légales	Depuis 2006, la Directive Européenne sur la Performance Energétique des Bâtiments a incité les États membres à prendre des mesures de régulation de l'énergie.	En cours	0 %
		WDP vise à respecter ces réglementations ainsi qu'à atteindre un niveau E inférieur à celui prescrit par la loi.		
Biens d'investissement (bâtiments neufs)	Certification BREEAM	Depuis 2010, une partie de la politique de WDP consiste à ce que les nouveaux bâtiments obtiennent un certificat BREEAM et donc à ce que ces critères soient intégrés dans le processus d'élaboration du projet.	2012	100 %
		WDP vise à ce que chaque nouveau bâtiment d'une superficie de plus de 5.000 m² obtienne au minimum le Very Good.		

BUREAUX

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux	Calcul empreinte carbone (base)	L'empreinte carbone des bureaux en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie a été calculée pour l'exercice 2011. Vu le fait que ce calcul est une première, les résultats serviront de base de comparaison pour les années à venir.	2012	100 %
	Réduction de la consommation énergétique	WDP a l'intention effectuer un <i>energy-quick-scan</i> de ses bureaux pour identifier et implémenter des mesures d'amélioration rapide.	2013	0 %
	Réduction de la consommation de papier	WDP réduit la consommation de papier dans ses bureaux. Dans cette perspective, WDP a réglé le mode par défaut de ses imprimantes sur recto verso.	2013	0 %

MOBILITÉ

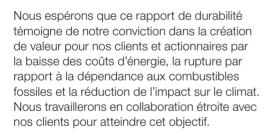
CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux	Réduction des émissions de CO ₂ du parc de véhicules de la société	WDP se propose de réduire systématiquement les émissions liées à son parc automobile. Cela passera par le renouvellement de la flotte, le contrôle régulier de la pression des pneumatiques et la formation du personnel à une conduite plus écologique.	2013-16	15 %
Biens d'investissement	Réduction des émissions de CO ₂ résultant des activités logistiques	WDP entend réduire les émissions liées à la logistique par l'adoption de nouveaux concepts de mobilité comme la tri-modalité, le <i>bundling</i> , etc.	2013-16	0 %

ÉVEILLER LA CONSCIENCE

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux et biens d'investissement	Réduction de l'empreinte des fournisseurs	Comme la durabilité des fournisseurs a une incidence sur celle de l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement, WDP a conçu le plan de réduire l'empreinte carbone de ses fournisseurs et d'utiliser l'échelle de performance CO_2 pour les évaluer.	2013	0 %

COMMUNICATION

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux et biens d'investissement	Publication d'un rapport de durabilité	À partir de l'exercice 2012, WDP entend publier chaque année un rapport sur sa politique en matière de durabilité.	2013	100 %
	Site internet durabilité	Le rapport sur la politique de durabilité devrait être aisément consultable sur le site internet de WDP.	2013	100 %
	Rapport annuel sur papier neutre du point de vue CO ₂	WDP limitera le nombre d'exemplaires papier et stimulera la consultation en ligne de ses rapports annuel et de durabilité. Les exemplaires <i>papier</i> seront imprimés sur papier portant le label FSC/PEFC.	2013	100 %



Notre objectif est de donner priorité aux actions qui concilient les avantages pour l'homme, la planète et le bien-être. Notre stratégie déterminée en matière de durabilité constitue la meilleure manière d'améliorer nos performances financières, de renforcer les relations avec nos parties prenantes, de favoriser la gestion des risques, d'optimiser nos opportunités commerciales et de créer de la valeur.









Déclarations du gérant statutaire

Le gérant statutaire de WDP 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 récente – 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.

WDP déclare que les informations fournies par les experts et par le commissaire ont été reprises fidèlement. Pour autant que WDP en ait connaissance et ait pu le conclure des informations publiées par les experts et par le commissaire, il n'a pas été omis de fait, par suite de quoi les informations reproduites telles qu'elles ont été fournies par les experts et le commissaire deviendraient inexactes ou trompeuses.

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.

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 et qu'ils ont approuvé le contenu, la forme et le contexte dans lequel la partie en question est jointe au rapport financier actuel.

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 2012.





Comptes annuels

Table des matières

//	1. Comp	otes annuels consolidés de l'exercice 2012	165
		Compte de résultat	
		État du résultat global	168
		Composants du résultat net	168
		Bilan – Actif	169
		Bilan – Passif	170
		Aperçu du flux de trésorerie	171
		Aperçu de mutation des fonds propres consolidés 2012	172
		Aperçu de mutation des fonds propres consolidés 2011	174
//	2. Annex	xes	177
	I.	Informations générales concernant la société	178
	II.	Base de présentation	178
	III.	Règles d'évaluation	180
	IV.	Valorisations comptables significatives et	
		principales sources d'incertitude en matière d'estimation	190
	V.	Informations segmentées – Résultat sectoriel	192
	\bigvee I.	Informations segmentées – Actifs des segments	194
	$\vee \parallel$.	Critères de la méthode de consolidation appliquée	195
	$\vee \parallel \parallel$.	Données concernant les filiales	195
	IX.	Aperçu des revenus locatifs futurs	
		(y compris les produits annualisés de l'énergie solaire)	196
	X.	Résultat sur la vente d'immeubles de placement	197
	XI.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	198
	$\times \parallel$.	Résultat financier	199
	$\times \parallel \parallel$.	Impôt	200
	\times I \vee .	État des immobilisations incorporelles	201
	$\times \vee$.	Immeubles de placement – Tableau des mutations	202
	XVI.	État des autres immobilisations corporelles	204
	$\times VII.$	Actifs financiers non courants	205
	\times	Instruments financiers dérivés	205
	X X.	Créances de location-financement	208
	XX.	Créances commerciales et autres actifs non courants	208
	XXI.	Actifs détenus en vue de la vente	208
	$\times \times \parallel$.	Créances commerciales et débiteurs douteux	211
	$\times \times $.	Créances fiscales et autres actifs courants	212

XXIV.	Capital	213
XXV.	Provisions	
XXVI.		015
XXVII.	Calcul du taux d'endettement et	
	commentaire sur l'évolution du taux d'endettement	217
$\times VIII.$	Autres passifs courants	
XXIX.	Effectif moyen du personnel et	
	répartition des frais de personnel	220
XXX.	Transactions entre entreprises liées	220
	Droits et engagements hors le bilan	
	Variations des besoins en fonds de roulement	
XXXIII.	Besoins en fonds de roulement	222
	ort du commissairetes annuels non consolidés de l'exercice 2012	223
	Comptes annuels non consolidés de l'exercice 2012	229
	Compte de résultat	230
	État du résultat global	232
	Composants du résultat net	
	Bilan – Actif	233
	Bilan – Passif	234
	Traitement statutaire du résultat	235
	Obligation de distribution en application de l'Arrêté royal	
	du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi	236
	Capitaux propres non distribuables selon l'article 617	
	du Code des sociétés	237

// 1.
Comptes annuels consolidés de l'exercice 2012

Compte de résultat

EN E	UR (X 1.000)	ANNEXE	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
	REVENUS LOCATIFS		75.897	63.75
	Loyer Indemnité pour rupture anticipée de bail	IX	75.607 290	63.53 21
I.	CHARGES RELATIVES À LA LOCATION		-513	-64
	Loyer à payer sur locaux pris en location Réductions de valeur sur créances commerciales Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		-470 -548 505	-34 -57 26
	RÉSULTAT LOCATIF NET		75.384	63.10
1.	RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS		6.033	5.15
	Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		2.548 3.485	1.84 3.31
VII.	CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS		-7.267	-5.94
	Charges locatives exposées par le propriétaire Précomptes et taxes sur immeubles loués		-2.732 -4.535	-2.01 -3.93
/III.	AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION		7.185	6.77
	Indemnité de gestion du bien immobilier Produits de l'énergie solaire		910 6.275	56 6.20
	RÉSULTAT IMMOBILIER		81.335	69.09
Χ.	FRAIS TECHNIQUES		-1.396	-1.27
	Frais techniques récurrents Réparations Primes d'assurances		-1.291 -868 -423	-1.33 -1.04 -28
	Frais techniques non récurrents Sinistres Indemnités sinistres par les assureurs		-105 -173 68	5 -17 23
(.	FRAIS COMMERCIAUX		-579	-27
	Commissions d'agence Publicité Honoraires d'avocats et frais juridiques		-70 -198 -311	-6 -10 -9
(II.	FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE		-174	14
	Honoraires versés aux gérants (externes) Charges (internes) de gestion d'immeubles		-36 -138	-3 18
	CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.149	-1.40
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		79.186	67.69
(IV.	FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ		-4.914	-4.36
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		74.272	63.32

EN E	UR (X 1.000)	ANNEXE	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
KVI.	RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	X	101	17
	Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction) Valeur comptable des immeubles vendus		10.386 -10.285	2.893 -2.876
KVIII.	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT *	XI	1.757	3.399
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement Dégradation des actifs en construction (aménagement et reprise)		17.245 -19.028 3.540	24.777 -19.432 -1.946
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		76.130	66.745
¢Χ.	REVENUS FINANCIERS		794	1.365
	Intérêts et dividendes perçus Redevances de location-financement et similaire Autres revenus financiers		629 0 165	640 12 713
KXI.	CHARGES D'INTÉRÊT NETTES		-21.991	-20.066
	Intérêts nominaux sur emprunts Intérêts intercalaires activés Charges résultant d'instruments de couverture autorisés Produits résultant d'instruments de couverture autorisés Autres charges d'intérêt		-8.096 871 -14.650 26 -142	-10.856 1.586 -12.337 1.768 -227
XXII.	AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		-115	-216
	Frais bancaires et autres commissions Autres		-49 -66	-60 -156
CXIII.	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS	3	-18.488	-17.272
	RÉSULTAT FINANCIER	XII	-39.800	-36.189
	RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		36.330	30.556
(XV.	IMPÔTS DES SOCIÉTÉS		-1.004	-156
	Impôts des sociétés Impôt différé sur les fluctuations du marché Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché Impôts latents sur amortissements des reprises Autres impôts différés		-534 -24 71 -162 -355	-87 -183 317 -146 -57
KXVI.	EXIT TAX		0	-696
	IMPÔT	XIII	-1.004	-852
	RÉSULTAT NET		35.326	29.704
	Attribuable aux : Actionnaires de la société mère		35.326	29.704

* Il s'agit en l'occurrence uniquement des fluctuations de la juste valeur des immeubles de placement. Les fluctuations de la juste valeur des panneaux solaires sont comptabilisées directement dans les capitaux propres conformément à la norme IAS 16, sous la rubrique *Réserves*. Voir aussi l'annexe *III. Règles d'évaluation* à la p. 180.

État du résultat global

EN	EUR (X 1.000)	ANNEXE	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
I.	RÉSULTAT NET		35.326	29.704
II.	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		-1.691	-1.480
	H. Autres éléments du <i>résultat global</i> , nets d'impôt Variations de la juste valeur des panneaux solaires Différences de change		-1.691 -1.691 0	-1.480 -1.302 -178
	RÉSULTAT GLOBAL		33.635	28.224
	Attribuable aux : Actionnaires de la société mère		33.635	28.224

Composants du résultat net

EN EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Résultat net courant Résultat sur le portefeuille * Résultat IAS 39	52.072 1.742 -18.488	44.268 2.708 -17.272
RÉSULTAT NET	35.326	29.704
EN EUR (PAR ACTION) **	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Résultat net courant Résultat sur le portefeuille * Résultat IAS 39	3,67 0,12 -1,30	3,42 0,21 -1,33
RÉSULTAT NET	2,49	2,29
* Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille ** Calcul du résultat net courant sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.		

Bilan – Actif

	LEUR (X 1.000)	ANNEXE	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
	ACTIFS NON COURANTS		1.146.822	992.41
В.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	XIV	213	3
C.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	XV	1.060.615	908.08
	Immeubles disponibles en vue de la location Développements de projets		1.015.602 7.207	835.55 28.09
	Autres : réserve foncière		37.806	44.44
D.	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	XVI	69.018	68.18
	Immobilisations corporelles à usage propre Autres : Panneaux solaires		1.108 67.910	1.18 67.00
E.	ACTIFS FINANCIERS NON COURANT	XVII, XVIII	11.396	11.4
	Actifs détenus jusqu'à leur échéance Instruments de couverture autorisés Prêts et créances Autres		0 0 11.396 11.396	11.4 11.4
F.	CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	XIX	0	
G.	CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	XX	5.580	4.40
	ACTIFS COURANTS	200	49.603	26.4
Α.	ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE	XXI	34.564	14.3
	Immeubles de placement		34.564	14.3
C.	CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	XIX	0	
D.	CRÉANCES COMMERCIALES	XXII	8.393	6.6
E.	CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	XXIII	2.457	1.4
	Impôts Autres		1.997 460	8 5
F.	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		1.801	1.7
G.	COMPTES DE RÉGULARISATION		2.388	2.3
	TOTAL DE L'ACTIF		1.196.425	1.018.8



Bilan – Passif

EN	EUR (X 1.000)	ANNEXE	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
Ī	CAPITAUX PROPRES		450.181	401.334
	FONDS PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		450.181	401.334
	Capital Capital souscrit Frais d'augmentation de capital	XXIV	117.349 120.955 -3.606	106.336 109.38 -3.045
	B. Primes d'émission		138.428	94.168
	C. Réserves		159.078	171.120
	D. Résultat net de l'exercice		35.326	29.70
	PASSIF		746.244	617.55
	PASSIFS NON COURANTS		554.473	477.59
	A. Provisions Autres	XXV	1.071 1.071	1.11 1.11
	B. Dettes financières non courantes Établissements de crédit Location-financement Autres	XXVI, XXVII	481.446 454.488 18.109 8.849	422.53 390.12 23.94 8.46
	C. Autres passifs financiers non courants Instruments de couverture autorisés		69.838 69.838	51.97 51.97
	F. Passifs d'impôts différés – Obligations Autres		2.118 2.118	1.96 1.96
	PASSIFS COURANTS		191.771	139.95
	B. Dettes financières courantes Établissements de crédit Location-financement	XXVI, XXVII	178.418 175.186 3.232	126.18 122.70 3.48
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes Autres Fournisseurs Impôts, rémunérations et charges sociales		10.274 10.274 7.929 2.345	10.22 10.22 8.14 2.07
	E. Autres passifs courants Autres	XXVII	1.177 1.177	2.34 2.34
	F. Comptes de régularisation passif		1.902	1.19
	TOTAL PASSIF		1.196.425	1.018.884

Aperçu du flux de trésorerie

TRÉCORERS ET ÉCUIVALENTO DE TRÉCORERSE DU AN RICHMENTURE	4.704	4.00
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN D'OUVERTURE	1.704	1.20
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE	75.324	63.58
FLUX DE TRÉSORERIE SE RAPPORTANT À L'EXPLOITATION	75.595	61.74
Bénéfice/ perte résultant des activités de l'entreprise	57.933	51.56
Bénéfice de l'exercice	35.326	29.70
Charges d'intérêt	22.336	23.70
Intérêts perçus	-264	-1.92
Impôt sur les bénéfices	535	8
Adaptations pour les postes en nature	17.467	14.58
Amortissements	365	35
Réductions de valeur	43	30
Augmentation (+)/ diminution (-) des provisions	-41	-:
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.757	-3.39
Augmentation (+)/ diminution (-) des impôts latents	470	6
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	18.488	17.27
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-101	-1
Augmentation (+)/ diminution (-) du fonds de roulement	195	-4.40
Augmentation (+)/ diminution (-) des actifs	-3.992	2.90
Augmentation (+)/ diminution (-) des passifs	4.198	-7.18
Autres	-11	-12
FLUX DE TRÉSORERIE SE RAPPORTANT À D'AUTRES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE	-271	1.83
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	264	1.92
Impôt sur les bénéfices payé/remboursé	-535	-8
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-179.275	-73.41
ACQUISITIONS	-189.661	-76.30
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-183.037	-64.03
Acquisitions par le biais d'actions	-3.388	
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-3.236	-3.48
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles REPORTS	-3.236 10.386	-3.48 2.89
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-3.236	-3.48 2.89
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles REPORTS	-3.236 10.386	-3.48 2.89 2.89
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-3.236 10.386 10.386	-3.48 2.89 2.89
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT 1. Contraction de crédits	-3.236 10.386 10.386 104.048 238.549	-3.48 2.89 2.89 10.32 175.32
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT 1. Contraction de crédits 2. Remboursement d'emprunts	-3.236 10.386 10.386 104.048 238.549 -127.408	-3.48 2.89 2.89 10.32 175.32 -127.01
REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT 1. Contraction de crédits 2. Remboursement d'emprunts 3. Financement accordé à WDP Development RO	-3.236 10.386 10.386 104.048 238.549 -127.408 22	-3.48 2.89 2.89 10.32 175.32 -127.01
REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT 1. Contraction de crédits 2. Remboursement d'emprunts 3. Financement accordé à WDP Development RO 4. Intérêts payés	-3.236 10.386 10.386 104.048 238.549 -127.408 22 -22.336	-3.48 2.89 2.89 10.32 175.32 -127.01 1 -23.70
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT 1. Contraction de crédits 2. Remboursement d'emprunts 3. Financement accordé à WDP Development RO 4. Intérêts payés 5. Dividendes versés *	-3.236 10.386 10.386 104.048 238.549 -127.408 22 -22.336 -17.882	-8.79 -3.48: 2.89: 10.32 175.32: -127.01: 11 -23.70: -14.29
REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT 1. Contraction de crédits 2. Remboursement d'emprunts 3. Financement accordé à WDP Development RO 4. Intérêts payés	-3.236 10.386 10.386 104.048 238.549 -127.408 22 -22.336	-3.48 2.89 2.89 10.32 175.32 -127.01 1 -23.70 -14.29
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT 1. Contraction de crédits 2. Remboursement d'emprunts 3. Financement accordé à WDP Development RO 4. Intérêts payés 5. Dividendes versés *	-3.236 10.386 10.386 104.048 238.549 -127.408 22 -22.336 -17.882	-3.48 2.89 2.89 10.32 175.32 -127.01 1 -23.70 -14.29
REPORTS Ventes nettes d'immeubles FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT 1. Contraction de crédits 2. Remboursement d'emprunts 3. Financement accordé à WDP Development RO 4. Intérêts payés 5. Dividendes versés * 6. Augmentation de capital	-3.236 10.386 10.386 104.048 238.549 -127.408 22 -22.336 -17.882 33.103	-3.48; 2.89; 10.32 175.32; -127.01; 11 -23.70(

Aperçu de mutation des fonds propres consolidés 2012

EUR (X 1.000)	01 JAN. 12	AFFEC	TATION DU RÉS	ULTAT DE L'EXERO	ICE 2011	
		BÉNÉFICE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	TRANSFERT DU RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	TRANSFERT DES IMPÔTS LATENTS RELATIFS AUX BIENS IMMOBI- LIERS SITUÉS À L'ÉTRANGER	IMPACT SUR LA JUSTE VALEUR DES FRAIS ET DROITS DE MUTATION ESTIMÉS DANS LE CAS D'UNE HYPOTHÉTIQUE ALIÉNATION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	
A. CAPITAL SOUSCRIT	106.336					J.
Capital souscrit Frais d'augmentation du capital	109.381 -3.045					
B. PRIMES D'ÉMISSION	94.168					
C. RÉSERVES	171.126	29.704	0	0	0	
Réserve légale (+)	149					
Réserves du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-) Réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers (+/-) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) Réserve du solde des variations de juste	129.329 -27.626		3.399		1.281	
valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-34.708					
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	1.035					
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-1.496			-708		
Autres réserves	20.025					
Résultat reporté des exercices antérieurs	84.602	29.704	-3.399	708		
D. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	29.704	-29.704				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	401.334	0	0	0	0	

31 DÉC. 12		T GLOBAL	NTS DU RÉSULTA	COMPOSA			
	AUTRES	DIVIDENDES VERSÉS	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES	AUGMENTATIONS DE CAPITAL	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE EN COURS	TRANSFERT DU RÉSULTAT IAS 39	
117.349				11.013			
120.955 -3.606				11.574 -561			
138.428				44.260			
159.078	-9	-40.052	-1.691			0	
149							
134.009 -28.907							
-51.980						-17.272	
-184							
1.035							
-2.204							
18.334			-1.691				
88.826	-9	-40.052				17.272	
35.326					35.326		
450.181	-9	-40.052	-1.691	55.273	35.326	0	

Aperçu de mutation des fonds propres consolidés 2011

EUR (X 1.000)	01 JAN. 11	AFFEC	TATION DU RÉS	ULTAT DE L'EXERO	ICE 2010	
		BÉNÉFICE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	TRANSFERT DU RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	TRANSFERT DES IMPÔTS LATENTS RELATIFS AUX BIENS IMMOBI- LIERS SITUÉS À L'ÉTRANGER	IMPACT SUR LA JUSTE VALEUR DES FRAIS ET DROITS DE MUTATION ESTIMÉS DANS LE CAS D'UNE HYPOTHÉTIQUE ALIÉNATION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	
A. CAPITAL SOUSCRIT	97.853					J.
Capital souscrit Frais d'augmentation de capital	100.522 -2.669					
B. PRIMES D'ÉMISSION	63.960					
C. RÉSERVES	176.871	32.602	0	0	0	
Réserve légale (+)	149	021002		Ů	J	
Réserves du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-) Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers (+/-) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	134.365 -27.124		-5.538		502 -502	
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-32.452					
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-174					
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.203					
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-2.938			1.442		
Autres réserves	21.327					
Résultat reporté des exercices antérieurs	82.515	32.602	5.538	-1.442		
D. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	32.602	-32.602				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	371.286	0	0	0	0	

31 DÉC. 11		T GLOBAL	NTS DU RÉSULTA	COMPOSA			
	AUTRES	DIVIDENDES VERSÉS	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES	AUGMENTATIONS DE CAPITAL	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE EN COURS	TRANSFERT DU RÉSULTAT IAS 39	
106.336				8.483			
109.381 -3.045				8.859 -376			
94.168				30.208			
171.126	-178	-36.867	-1.302			0	
149							
129.329 -27.626							
-34.708						-2.256	
-184	-10						
1.035	-168						
-1.496							
20.025			-1.302				
84.602		-36.867				2.256	
29.704					29.704		
401.334	-178	-36.867	-1.302	38.691	29.704	0	

// 2. Annexes

١.

Informations générales concernant la société

WDP (Warehouses De Pauw) est une sicaf immobilière qui revêt la forme d'une société en commandite par actions de droit belge. Son siège social est établi Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique). Le numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2012 comprennent la société et ses filiales. Les comptes annuels ont été établis par le Conseil d'administration du 22 mars 2013 qui a autorisé leur publication.

WDP est cotée sur NYSE Euronext.

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 de la loi et du droit administratif, 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 2012.

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers EUR, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2012 et 2011 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2010, nous renvoyons aux rapports annuels de 2010 et 2011.

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

Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1er janvier 2012

- → Amendement à IFRS 1 Première adoption des IFRS – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les nouveaux adoptants (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2011)
- → Amendement à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir – Ne plus faire figurer au bilan (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2011)
- Amendement à IAS 12 Impôts sur le résultat
 Impôts différés : Recouvrement des actifs sous-jacents (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012)

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 2012, 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 2012 et des années ultérieures.

9

- → IFRS 9 Instruments financiers et ajustements suivants (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015)
- → IFRS 10 États financiers consolidés (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014)
- → IFRS 11 Partenariats (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014)
- → IFRS 12 Informations sur les intérêts détenus dans d'autres entités (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)
- → IFRS 13 Évaluation de la juste valeur (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013)
- → Améliorations apportées aux IFRS (2009-2011) (normalement applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013)
- → Amendement à IFRS 1 Première adoption des IFRS – Emprunts d'État (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendement à IFRS 7 Instruments financiers: Informations à fournir – Compensation des actifs et des passifs financiers (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)
- Amendement à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 États financiers consolidés, partenariats et informations à fournir – Dispositions transitoires (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)
- → Amendement à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 États financiers consolidés et informations à fournir – Entités d'investissement (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014)

- → Amendement à IAS 1 Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012)
- → Amendement à IAS 19 Avantages du personnel (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013)
- → Amendement à IAS 27 Comptes annuels statutaires (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)
- → Amendement à IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)
- → Amendement à IAS 32 Instruments financiers: Présentation – Compensation des actifs et des passifs financiers (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014)
- → IFRIC 20 Frais de découverture engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)



Les normes et interprétations nouvelles ou modifiées ci-dessus n'ont aucun impact sur les chiffres actuels.

III. Règles d'évaluation

1. Principes de consolidation

Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Il est question de contrôle lorsque l'entreprise a le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, la politique financière et opérationnelle d'une entité afin de tirer des avantages des activités de celle-ci. Les comptes annuels des filiales sont repris dans la consolidation à partir de la date d'acquisition jusqu'au terme du contrôle.

Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenus directement ou indirectement par le groupe.

Joint-ventures

Les joint-ventures sont les entreprises sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint, fixé par une convention contractuelle. Ce contrôle conjoint est d'application lorsque les décisions financières et opérationnelles stratégiques se rapportant à l'activité requièrent un accord unanime de la part des parties qui partagent le contrôle (les participants dans la joint-venture). La consolidation d'un joint-venture se déroule selon la méthode proportionnelle. Celle-ci s'applique à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint et exercé jusqu'à la date à laquelle il se termine.

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 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 (negative goodwill), 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 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 représentés 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 fonds 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 fonds 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 que placements immobiliers. Les placements immobiliers 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) (banque foncière), 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 (valeur équitable). 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 sicafs immobilières, estiment que pour les transactions se rapportant à des immeubles en Belgique dont la valeur globale est inférieure à 2,5 millions d'EUR, il convient de tenir compte de droits d'enregistrement de 10 à 12,5 %. Cela suivant les régions où lesdits biens sont situés.

Pour les transactions se rapportant à des bâtiments dont la valeur globale est supérieure à 2,5 millions d'EUR, les experts immobiliers ont estimé la moyenne pondérée des droits 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 gains ou les pertes qui résultent du changement de la juste valeur des immeubles de placement (en ce compris les gains et les pertes qui découlent de la différence entre le prix d'acquisition et la première valorisation à la valeur réelle) sont repris dans le résultat et sont affectés lors de la distribution des bénéfices aux réserves.

Les biens immobiliers qui sont construits ou développés pour être utilisés ultérieurement comme immeubles de placement (projets de développement) sont comptabilisés en juste valeur à la rubrique *Immeubles de placement*.

Après la comptabilisation initiale, les projets sont évalués en juste valeur. Cette juste valeur prend en compte les risques substantiels liés au développement. Dans ce cadre, tous les critères suivants doivent être respectés : les coûts nécessités par le projet sont clairement établis, tous les permis nécessaires à la mise en œuvre du projet ont été obtenus et une partie substantielle du développement de projet est prélouée (signature définitive du bail de location). Cette évaluation en juste valeur est basée sur l'évaluation effectuée par l'expert immobilier (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 l'acquisition d'un immeuble de placement sont activés sur la période précédant la mise en état de l'immeuble en vue de sa location.

L'activation des frais de financement en tant qu'élément du prix coûtant d'un actif entrant en ligne de compte doit débuter à partir du moment où :

- → des dépenses sont faites pour l'actif :
- \rightarrow des frais de financement sont consentis ;
- → des activités sont en cours pour préparer l'actif à son utilisation voulue.

Les activités nécessaires pour préparer l'actif à son usage voulu comprennent davantage que la simple construction physique de l'actif. Elles comprennent aussi les travaux techniques et administratifs avant le début de la construction proprement dite, comme par exemple les activités ayant trait à l'obtention des autorisations pour le début de la construction proprement dite.

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 engagés 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 engagés 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 projet sont soumis à un test de moins-value particulière (voir 7. Moins-values particulières).

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 % ;

 \rightarrow ordinateurs: 10-33 %;

→ installation de projecteur : 20 % ;

→ autres immobilisations corporelles : 10-20 %.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires 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.

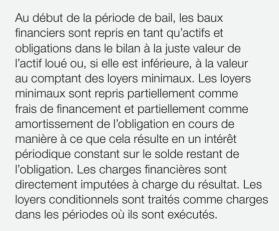
La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à trente ans.

La plus-value lors du commencement d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des fonds 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. 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 quasitotalité des risques et des avantages liés à la propriété. Toutes les autres formes de baux sont considérées comme des baux opérationnels.





9

Les loyers basés sur des baux opérationnels sont repris comme charge sur une base proportionnelle au temps pendant la période du bail, à moins qu'un autre mode systématique d'attribution ne soit plus représentatif pour le modèle temporel des avantages dont l'utilisateur jouit. Les avantages reçus ou à recevoir 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 reconnu dans le compte de résultat de cette période. Chaque paiement périodique effectué par le preneur sera partiellement reconnu par WDP comme un remboursement de capital et partiellement comme un produit financier, sur la base d'un rendement périodique constant pour WDP.

Le droit résiduel détenu par WDP sera reconnu à sa juste valeur à chaque date du bilan. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra au terme du contrat de bail à la valeur de marché du droit de propriété complet. Ces augmentations seront reconnues sous la rubrique *Variations de la juste valeur des immeubles de placement* dans le compte de résultat.

7. Moins-values particulières

À la date du bilan, on vérifie pour les actifs corporels et incorporels du groupe s'il existe une indication que la valeur comptable d'un actif est plus élevée que la valeur réalisable.

Si pareilles indications sont présentes, la valeur réalisable de l'actif doit être évaluée. Le goodwill est soumis chaque année à un test de moins-value particulière, peu importe s'il existe une indication.

Une moins-value particulière est comptabilisée lorsque la valeur comptable d'un actif, ou l'unité génératrice de trésorerie à laquelle l'actif appartient, est plus élevée que la valeur réalisable.

La valeur réalisable est la valeur la plus élevée entre la valeur intrinsèque et la juste valeur moins les frais de vente. La valeur intrinsèque est la valeur actualisée des futurs flux de trésorerie prévus de l'utilisation poursuivie d'un actif et 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.

Actifs financiers à la juste valeur avec

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 pour 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.

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (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 ait été comptabilisée. Les moins-values particulières sur le goodwill ne sont pas comptabilisées.

8. Instruments financiers

Actifs financiers

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 dépendent de l'objectif auquel les actifs financiers ont été affectés et sont déterminées lors de leur comptabilisation initiale. Cette classification détermine la valorisation des actifs financiers pour les bilans futurs : prix coûtant amorti ou juste valeur.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les titres donnant lieu à des paiements à une date fixe ou déterminable, 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 lorsqu'il a été acquis pour 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 dettes, sont initialement valorisés à la juste valeur, après déduction des frais de transaction. Ils sont valorisés au prix coûtant amorti après la comptabilisation initiale. 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 fonds propres

Les engagements financiers et les instruments de fonds 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 fonds propres. Un instrument de fonds propres est tout contrat qui comprend l'intérêt restant dans l'actif du groupe, après déduction de toutes les obligations. Les méthodes comptables se rapportant à des engagements financiers spécifiques et des instruments de fonds 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 diminuée 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 fonds propres

Les instruments de fonds 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. 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 comptabilisées dans le résultat.

9. Immobilisations détenues 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

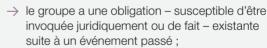
uniquement remplie lorsque la vente est très probable et que l'actif (ou le groupe d'actifs qui est aliéné) est immédiatement disponible pour la vente dans son état actuel. La direction doit s'être engagée dans un projet de vente de l'actif (ou du groupe d'actifs qui est aliéné), qui, selon les attentes, 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 de placement (à la juste valeur). Ces immeubles de placement sont présentés séparément dans le bilan.

10. Provisions

Une provision est comptabilisée lorsque :



- → 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 à cotisations définies est un plan de retraite en vertu duquel la société verse des cotisations fixes à une société distincte. La société n'a aucune obligation, susceptible d'être invoquée en droit ou de fait, de continuer à payer des cotisations au cas où le fonds ne disposerait pas 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 ensuite comptabilisées dans les frais 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. Produits

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de bail opérationnels et les produits qui s'y rapportent directement comme par exemple 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. Frais

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 la sicaf immobilière. Il s'agit notamment de coûts 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 frais immobiliers, 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 facon occasionnelle dans le but d'aiouter 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 sicaf immobilière 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. 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 fonds propres. Dans ce dernier cas, l'impôt est également comptabilisé à charge des fonds 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 sicaf immobilière avec une entreprise qui n'est pas une sicaf immobilière – sont déduits de la plus-value de revalorisation fixée en cas de fusion et sont comptabilisés comme une obligation.

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

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 fonds propres.

Une recherche effectuée sur Internet n'a pas permis de trouver de meilleure pratique en matière de méthode d'évaluation de cette catégorie d'actifs. WDP procède à cet égard de la façon suivante :

La juste valeur des installations PV est calculée à l'aide du modèle d'actualisation des produits et des charges futurs.

Les principales hypothèses à la base du modèle d'actualisation des flux de trésorerie utilisé pour la valorisation des panneaux solaires sont les suivantes :

Dans le modèle, le calcul est basé sur une durée d'ensoleillement implicite de 950 heures fondée sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc qui atteignait 28 sites à la fin de l'année. Le nombre d'heures retenu pour la durée d'ensoleillement implicite est resté constant par rapport à 2011.

- → 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 minimum fixe par certificat pendant une période de vingt ans. Pour les sites opérationnels, le niveau de prix des certificats varie entre 270 et 450 EUR par MWh. Pour les nouveaux projets d'énergie solaire, ce prix est adapté en fonction des modifications de lois appliquées par les autorités compétentes.
- → Le prix de l'énergie augmente en termes réels de 1,5 % par an. Cette hausse est appliquée sur la base Endex. Le point de départ adopté est le prix Endex moyen (voir www.apxendex.com) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3. À la fin de 2012, la valorisation a été faite sur la base des CAL 13, 14 et 15 publiés au 31 décembre 2012.
- → En 2011, l'exigence retenue en matière de rendement était le taux des swaps de taux d'intérêt (IRS) sur 30 ans, majoré d'une prime de risque de 250 points de base (pb). En 2012, la légère baisse des taux d'intérêt s'est accompagnée d'une hausse équivalente des primes de risque, reflétant l'incertitude régnant sur les marchés financiers. Pour traduire ce changement, il a été pris en compte une hausse de la prime de risque de 25 à 250 pb, ce qui a permis de compenser la baisse du taux des swaps de taux d'intérêt et de maintenir la stabilité du taux d'actualisation utilisé.
- → L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service au bout de 30 ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle éventuelle ni du coût de démantèlement de l'installation.

- → Il est tenu compte d'un certain nombre de frais de moindre importance et d'un coût d'entretien de dix ans. Il n'est pas tenu compte d'une charge locative théorique des toits.
- → Il n'est pas appliqué de dépréciation de 2,5 % pour obtenir la juste valeur, afin de tenir compte des droits d'enregistrement qu'un futur acquéreur devra éventuellement payer sur le bâtiment doté de panneaux solaires, si ceux-ci doivent être considérés comme des immeubles par destination.
- → En Roumanie, des projets PV ont été réalisés sur les toits des deux projets de nouvelles constructions livrés récemment pour une capacité totale de 0,6 MW et un investissement total de 1.1 million EUR1. Attendu que ces installations ont été mises en service en toute fin d'année et qu'elles ne présentent pas encore de données statistiques suffisantes, il a été choisi de valoriser ces projets au prix coûtant.

Chaque année, cet exercice est répété pour les sites en production et les hypothèses mentionnées ci-dessus sont éventuellement ajustées. La plus-value réalisée lors du lancement d'un nouveau site pour la capacité électrique présente est affectée aux fonds propres et comptabilisée comme une plus-value de revalorisation sur une ligne distincte. Les moinsvalues sont également comptabilisées dans cette section, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en deçà du coût initial. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées au compte de résultat.

Il existe une menace potentielle de procédure juridique concernant les biens situés sur l'axe Lefebyredok-Anvers et bâtis sur un lotissement en concession détenu par les autorités portuaires d'Anvers. Cette menace porte sur la durée de la concession et le transfert de propriété, pour une valeur comptable actuelle de 2,5 millions EUR. WDP croit cependant qu'en cas de procédure, ses arguments sont suffisamment solides pour réfuter toute allégation à cet égard, et il défendra vigoureusement ses intérêts. Par ailleurs, WDP croit que si une procédure était engagée, l'impact potentiel de cette dernière sur les activités, la situation financière, les prospects et/ou les résultats d'exploitation du groupe seraient d'ampleur limitée.



Valorisation d'Anvers – de l'immeuble du Lefebyredok basée sur l'hypothèse d'une prolongation de la durée de concession

COMPTES ANNUELS

¹ Sur la base de 100 % de l'investissement. WDP est propriétaire à 51 % de la co-activité 51-49 % WDP Development RO.

V. Informations segmentées - Résultat sectoriel

					31 DÉC. 12				
EN E	EUR (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	RÉPU- BLIQUE TCHÈQUE	ROUMANIE	MONTANTS NON AFFECTÉS	TOTAL	
l. III.	Revenus locatifs Charges relatives à la location	41.502 -428	25.208 -65	6.193 -21	2.580 1	414 0	0	75.897 -513	
	RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	41.074	25.143	6.172	2.581	414	0	75.384	
V.	Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués Charges locatives et taxes	4.997	105	905	26	0	0	6.033	
VII.	normalement assumées par le locataire sur immeubles loués Autres recettes et dépenses relatives à la location *	-5.660 7.055	-515 74	-1.021 80	-52 -50	-19 26	0	-7.267 7.185	
	RÉSULTAT IMMOBILIER **	47.466	24.807	6.136	2.505	421	0	81.335	
IX. X. XII.	Frais techniques Frais commerciaux Frais de gestion immobilière	-962 -248 -424	-211 -277 283	-115 -15 5	-94 -3 -35	-14 -36 -3	0 0 0	-1.396 -579 -174	
	CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.634	-205	-125	-132	-53	0	-2.149	
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	45.832	24.602	6.011	2.373	368	0	79.186	
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-4.914	-4.914	
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	45.832	24.602	6.011	2.373	368	-4.914	74.272	
								_	
	Résultat sur vente d'immeubles de placement I. Variations de la juste valeur	101	0	0	0	0	0	101	
	des immeubles de placement	4.391	12	-2.124	-371	-151	0	1.757	
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	50.324	24.614	3.887	2.002	217	-4.914	76.130	

La base de segmentation choisie en vue du reporting au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue cinq marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe. L'activité de WDP est scindée en cinq régions. On s'attend à ce que ce nombre soit ramené à quatre après

la vente envisagée du portefeuille tchèque (voir aussi 4.3. Rapport de gestion – Transactions et réalisations, à la p. 38)

Cette base de segmentation est importante pour WDP, étant donné que la nature de l'activité et la clientèle présentent des caractéristiques

			31 DÉC. 11			
BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	RÉPU- BLIQUE TCHÈQUE	ROUMANIE	MONTANTS NON AFFECTÉS	TOTAL
38.913 -578	16.129 -64	6.123 -5	2.532 -2	55 0	0	63.752 -649
38.335	16.065	6.118	2.530	55	0	63.103
4.572	41	521	25	0	0	5.159
-5.098	-222	-558	-56	-12	0	-5.946
6.685 44.494	19 15.903	73 6.154	0 2.499	1 44	0	6.778 69.094
44.494	15.903	0.104	2.499	44	U	09.094
-949 -158 -90	-138 -81 257	-91 -28 24	-80 -3 -35	-20 -1 -10	0 0 0	-1.278 -271 146
-1.197	38	-95	-118	-31	0	-1.403
43.297	15.941	6.059	2.381	13	0	67.691
0	0	0	0	0	-4.362	-4.362
43.297	15.941	6.059	2.381	13	-4.362	63.329
16	0	1	0	0	0	17
-508	2.898	1.829	963	-1.783	0	3.399
42.805	18.839	7.889	3.344	-1.770	-4.362	66.745

- * Les produits de l'énergie solaire se sont montés en 2012 à 6,275 millions EUR et en 2011 à 6,209 millions EUR. En 2012, ces produits ont été réalisés en Belgique (6,257 millions EUR) et en Roumanie (0,019 millions EUR); en 2011, en Belgique uniquement. Les produits de l'énergie solaire font partie de la rubrique 7. Autres recettes et dépenses relatives à la location.
- ** Dans le portefeuille WDP, le risque maximum lié aux locataires s'élève à 10 % et le risque maximum par site à 5 %. Voir également 6.1. Rapport immobilier – Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé.

économiques comparables à l'intérieur de ces segments. Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et plusieurs indicateurs clés de performance, tels que revenus locatifs et taux d'occupation, sont ainsi suivis. Il n'est pas jugé pertinent par WDP d'appliquer une deuxième clé de segmentation, étant donné que l'activité se concentre principalement sur la location de bâtiments logistiques et semiindustriels (entrepôts et immeubles destinés à des fonctions logistiques).



VI. Informations segmentées – Actifs des segments

				31 DÉC. 12			
EN EUR (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	MONTANTS NON AFFECTÉS	TOTA
IMMEUBLES DE PLACEMENT	591.049	363.746	80.619	0	25.201	0	1.060.61
Bâtiments existants Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue	572.326	361.571	77.594	0	4.111	0	1.015.60
de la location.	5.032	2.175	0	0	0	0	7.20
Réserve foncière	13.691	0	3.025	0	21.090	0	37.80
ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE	9.663	0	0	24.901	0	0	34.56
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	68.053	50	0	277	638	0	69.01
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	721	50	0	277	60	0	1.10
Autres : Panneaux solaires	67.332	0	0	0	578	0	67.91
				31 DÉC. 11			
EN EUR (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	MONTANTS NON AFFECTÉS	ТОТА
IMMEUBLES DE PLACEMENT	564.765	210.160	82.607	25.181	25.376	0	908.08
Bâtiments existants Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location.	525.754 19.033	201.101	80.683	24.269	3.750	0	835.55 28.09
Réserve foncière	19.978	9.059	1.924	912	21.626	0	44.44
ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE	14.310	0	0	0	0	0	14.31
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	67.768	70	0	314	33	0	68.18
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	768	70	0	314	33	0	1.18

VII. Critères de la méthode de consolidation appliquée

Critères pour la consolidation intégrale

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 %.

Critères pour la consolidation proportionnelle

Les sociétés sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint sur la base d'un accord contractuel sont comptabilisées selon la méthode de consolidation proportionnelle, quel que soit le pourcentage de participation. Comme JB Top et WDP SCA exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise WDP Development RO SRL, cette dernière est consolidée selon la méthode proportionnelle à hauteur du pourcentage de participation de 51 % de WDP SCA.

À cet égard, tous les actifs, passifs et résultats sont repris proportionnellement dans la consolidation en proportion de l'intérêt du groupe dans lesdites entreprises. Les transactions et bénéfices intra-groupe sont éliminés au prorata du pourcentage de participation.

VIII. Données concernant les filiales



	PARTIE D	U CAPITAL
EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
ENTREPRISES INTÉGRALEMENT REPRISES DANS LA CONSOLIDATION		
DÉNOMINATION et adresse complète du SIÈGE WDP CZ SRO – WDP CZ SRO – Hvězdova 1716/2b – 140 78 Prague – République tchèque *	100 %	100 9
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – France	100 %	100 9
WDP Nederland NV – Herenkantoor B Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Pays-Bas avec participation dans WDP Nederland NL NV, Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 –	100 %	100 9
4813 DA Breda – Pays-Bas **	100 %	100 9
ENTREPRISES QUI SONT REPRISES PROPORTIONNELLEMENT DANS LA CONSOLIDATION		
WDP Development RO SRL – 1 Baia de Arama Street, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucarest – Roumanie	51 %	51 9

IX. Aperçu des revenus locatifs futurs (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire)

N EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Revenus locatifs annualisés (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire) dont l'échéance est À un an au plus À plus d'un an et moins de 5 ans À plus de 5 ans	9.355 18.853 61.163	1.996 16.843 55.312
TOTAL	89.371	74.151

Ce tableau comprend un aperçu des revenus locatifs futurs (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire) conformément aux contrats de bail en cours. Ceux-ci sont basés sur les loyers non 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 2011 et 2012 représente respectivement 2,5 % et 2,2 %.

Au 31 décembre 2012, il n'y a pas de périodes de franchise de loyer en cours ou d'autres incitants accordés aux locataires.

Les revenus locatifs futurs (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire) ont augmenté de 21 % par rapport à l'année passée. Cela résulte principalement de la forte croissance du portefeuille (voir aussi 4.3 Rapport de gestion – Transactions et réalisations à la p. 38).

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. Le contrat standard de WDP est conclu pour une période ininterrompue de neuf ans, avec possibilité de résiliation anticipée, par le bailleur aussi bien que par le locataire, à l'expiration de la troisième et de la sixième année, moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois avant l'échéance.

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.

Les impôts et les taxes, précompte immobilier compris, au moins la moitié de la prime d'assurance et les frais communs sont à charge du 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 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 pour de la réparation des dommages constatés et pour 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 souslouer 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.



N EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction) Valeur comptable des immeubles vendus	10.386 -10.285	2.893 -2.876
RÉSULTAT SUR LA VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	101	17

XI. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

	31 DÉC. 12					
EN EUR (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	ROUMANIE	TOTAL
Variation latente sur les immeubles existants Dépréciation (aménagement et reprise)	2.594	-1.730	-2.124	-372	-151	-1.783
d'immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	1.798	1.742	0	0	0	3.540
AU TERME DE L'EXERCICE	4.392	12	-2.124	-372	-151	1.757

	31 DÉC. 11						
EN EUR (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	ROUMANIE	TOTAL	
Variation latente sur les immeubles existants Dépréciation (aménagement et reprise)	601	3.735	1.829	963	-1.783	5.345	
d'immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	-1.109	-837	0	0	0	-1.946	
AU TERME DE L'EXERCICE	-508	2.898	1.829	963	-1.783	3.399	

La dépréciation comptabilisée sur des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société et en vue de la location résulte du fait que la juste valeur est un instantané au sein d'un processus de (re)déploiement et ne tient pas compte du bâtiment dans son état achevé et de sa situation locative finale.

XII. Résultat financier

REVENUS FINANCIERS	794	1.3
Intérêts et dividendes perçus	629	
Redevances de location-financement et similaires	0	
Autres revenus financiers	165	
CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	-21.991	-20.
Intérêts nominaux sur emprunts	-8.096	-10.
Intérêts intercalaires activés	871	1.5
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-14.650	-12.
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	26	1.
Autres charges d'intérêt	-142	-
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	-115	-
Frais bancaires et autres commissions	-49	
Autres frais financiers	-66	-
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS	-18.488	-17.3
RÉSULTAT FINANCIER	-39.800	-36.

Le résultat financier (hors résultat IAS 39) s'élève à -21,3 millions EUR pour 2012, soit une légère hausse par rapport à l'année précédente (-18,9 millions EUR) compte tenu d'une hausse du total des dettes financières à 660 millions EUR par rapport à 549 millions EUR au début de l'année. Les coûts d'intérêts moyens se montent à 3,6 % en 2012 contre 4,0 % en 2011. Cette baisse est la conséquence, d'une part, de la gestion active des couvertures d'intérêts et, d'autre part, de la baisse des taux d'intérêt sur les marchés financiers internationaux.

L'impact du résultat IAS 39 se monte à -18,5 millions EUR pour l'année 2012 (contre -17,3 millions EUR en 2011). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt (principalement des swaps de taux d'intérêt) conclues au 31 décembre 2012 sous l'effet de la forte baisse des taux d'intérêt à long terme au cours

de 2012. L'impact d'IAS 39 est calculé sur la base de l'évaluation au prix du marché (markto-market ou M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues. 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). La valeur de marché (Market-to-Market ou M-t-M) totale des couvertures d'intérêts conclues est de -70,5 millions EUR au 31 décembre 2012.

La politique en matière de risque pratiquée par WDP dans le cadre de sa politique financière est présentée au chapitre 1. Gestion des risques, à la p. 3. 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.

XIII. Impôt

	_	
COMPTABILISÉS DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ		
Impôts des sociétés	-534	-
Impôts différés négatifs sur les fluctuations du marché	-24	-1
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché	71	3
Impôt latent sur reprise amortissements	-162	-1
Autres impôts différés	-355	-
Exit tax	0	-6
TOTAL IMPÔTS	-1.004	-8

WDP SCA est une société en commandite par actions ayant le statut de sicaf immobilière. Le statut de la sicaf immobilière 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. Aucun impôt de société n'est payé sur le bénéfice généré par les locations et les plus-values réalisées. L'impôt est prélevé dans le chef de l'actionnaire par le biais du précompte mobilier puisque au moins 80 % du résultat net corrigé doit être distribué.

WDP Nederland et WDP France bénéficient toutes deux d'un statut fiscal transparent puisqu'elles tombent respectivement sous le régime néerlandais des FBI et sous le régime français des SIIC. Ces filiales ne sont donc pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Par contre, un précompte mobilier doit être payé sur les versements obligatoires de dividendes.

Les autres sociétés étrangères sont soumises à l'impôt sur les sociétés du pays concerné. C'est ainsi qu'en République tchèque, le tarif fiscal est de 19 % depuis l'exercice 2010 (en 2009 : 20 %) et en Roumanie de 16 %.

Les impôts différés se rapportent principalement aux fluctuations de la revalorisation immobilière des filiales (notamment les impôts différés sur la différence entre la valeur comptable après amortissements dans les comptes annuels statutaires des filiales et la juste valeur). Une créance fiscale différée est en outre comptabilisée dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice fiscal sera disponible.

Le passif fiscal différé se rapportant à la valorisation du patrimoine immobilier en juste valeur s'élève à 2,1 millions EUR (par rapport à 2,0 million EUR au 31 décembre 2011). Ce passif ne comprend plus que le passif fiscal différé de WDP CZ et WDP Development RO.

XIV. État des immobilisations incorporelles

EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC.
SOFTWARE		
VALEUR D'ACQUISITION		
Au terme de l'exercice précédent Mutation de l'exercice	691	
Acquisitions, y compris la production immobilisée	24	
AU TERME DE L'EXERCICE	715	
AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR		
Au terme de l'exercice précédent Mutations de l'exercice	381	
Comptabilisées ou retirées via le compte de résultat	121	
AU TERME DE L'EXERCICE	502	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	213	

XV. Immeubles de placement – Tableau des mutations 1

	31 DÉC. 12					
EUR (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	ROUMANIE	TOTAL
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	564.766	210.160	82.607	25.181	25.375	908.089
Investissements	15.862	14.957	136	84	-23	31.016
Nouvelles acquisitions	0	107.937	0	0	0	107.937
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	11.800	30.680	0	0	0	42.48
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	-24.893	0	-24.89
Aliénations	-5.771	0	0	0	0	-5.77
Variation de la juste valeur	4.392	12	-2.124	-372	-151	1.75
AU TERME DE L'EXERCICE	591.049	363.746	80.619	0	25.201	1.060.61
Valeur d'acquisition	487.281	379.376	74.668	N/R	29.723	971.04

			31 D	EC. 11		
EUR (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	ROUMANIE	TOTAL
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	536.725	157.220	80.380	24.170	23.016	821.511
Investissements	14.816	2.617	398	48	4.142	22.021
Nouvelles acquisitions	11.742	47.425	0	0	0	59.167
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	16.301	0	0	0	0	16.301
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-14.310	0	0	0	0	-14.310
Aliénations	0	0	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	-508	2.898	1.829	963	-1.783	3.399
AU TERME DE L'EXERCICE	564.766	210.160	82.607	25.181	25.375	908.089

Les dépenses en capital ont trait aux investissements effectués dans le cadre des développements de projets et des investissements de la société au sein du portefeuille existant (pour de plus amples détails, voir 4.3. Rapport de gestion – Transactions et réalisations, à la p. 38).

En mars 2012, WDP a acheté le Lake Side Portfolio. Il s'agit de huit immeubles situés à des emplacements de premier ordre aux Pays-Bas, tous loués ou préloués à 100 % à des locataires de choix, avec des baux à long terme de 12,5 ans en moyenne. Le transfert de propriété s'est déroulé par phases en 2012. Les six bâtiments achevés ont été intégrés dans le portefeuille fin avril. Les deux projets restants ont été acquis début octobre, une fois achevés. Les revenus locatifs annuels initiaux de ce portefeuille se montent à 8,2 millions EUR et sont indexés annuellement.

Le 21 septembre 2012 WDP a finalisé l'acquisition d'un site à Londerzeel. Elle s'est faite par le biais d'une scission partielle et le paiement a eu lieu par l'émission de nouvelles actions WDP. Il s'agit d'un site stratégique de 30.000 m²,

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

avec accès direct à l'A12 et un beau potentiel de redéploiement.

Le 3 octobre 2012, WDP a signé un compromis portant sur l'achat d'un bien logistique à Veghel (Pays-Bas). Ce site, qui jouxte une propriété existante de WDP à Veghel, est également loué à Kuehne + Nagel. L'opération donne naissance à un site stratégique d'environ 100.000 m². Cet immeuble est complémentaire à l'achat du Lake Side Portfolio qui s'est déroulé en plusieurs phases dans le courant de 2012.

Fin octobre, 2012 WDP a finalisé l'acquisition du contrôle de la société Aedess SPRL, propriétaire d'un immeuble logistique de 20.000 m². Il est situé sur un site stratégique à Zwijndrecht, dans le port d'Anvers, entre les tunnels Kennedy et Liefkenshoek. Le terrain, qui fait l'objet d'une convention de concession à long terme, offre un potentiel d'expansion de quelque 20.000 m².

Aujourd'hui, la superficie bâtie est louée à court terme au Groupe Van Moer SPRL, un transporteur international. Dans le cadre de la nécessaire simplification opérationnelle et administrative et de la recherche de synergies au sein du groupe WDP. WDP a fusionné avant la fin de l'année 2012 avec sa filiale à 100 % Aedess SPRL.

Fin novembre 2012, WDP a acheté à Pon Onroerend Goed BV le centre de distribution de Barneveld aux Pays-Bas. Le vendeur travaille actuellement à la rénovation complète et à la construction de ce site qui sera livré en juin 2013. Une filiale de Pon est locataire du site qui couvre un total de quelque 30.000 m².

Le tableau ci-dessous donne une comparaison entre le revenu locatif annuel prévisionnel pour ces bâtiments et les loyers effectivement percus en 2012.

EUR (X 1.000)	REVENUS LOCA- TIFS ANNUELS	REVENUS LOCA TIFS RÉELS
Nieuwegein, Inundatiedok 14	2.527	1.71
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	2.121	13
Zwolle, Lippestraat 15	1.216	1.20
Maastricht-Aachen (Beek), Engelandlaan 30	944	7
Oss, Keltenweg 70	909	6
Roosendaal, Aanwas 9	847	24
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	775	21
Veghel, Kennedylaan 19	725	17
Veghel, Doornhoek 3765	549	54
Oss, Menhirweg 15	533	50
Helmond, Sojadijk 2	488	48
Londerzeel, Weversstraat 2	313	3
TOTAL	11.947	6.3

COMPTES ANNUELS

Pour la rubrique Reports vers immobilisations destinées à la vente (-24,9 millions EUR) voir annexe XVI. Actifs détenus en vue de la vente.

La variation de la valorisation des immeubles de placement s'explique par l'évolution des revenus locatifs, notamment sous l'effet de l'indexation et de la hausse du taux d'occupation. Le rendement locatif brut moyen, après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non

louées, s'élève à 8,2 % au 31 décembre 2012, soit une valeur stable par rapport à 8,3 % à la fin de 2011. 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 : 5,8 %, France: 3,2 %, République tchèque: 2,0 % et Roumanie: 3.0 %.

XVI. État des autres immobilisations corporelles

			31 DÉC. 12			31 DÉC. 11	
EN	EUR (X 1.000)	PANNEAUX SOLAIRES	AUTRES *	TOTAL	PANNEAUX SOLAIRES	AUTRES *	TOTAL
A.	VALEUR D'ACQUISITION						
	Au terme de l'exercice précédent Modifications en cours d'exercice Dépenses en capital (fournisseurs externes) Activation personnel propre ** Intérêt intercalaire **/*** Reports et mises hors service	46.971 2.466 54 85 0	2.184 210 0 0 -70	49.155 2.676 54 85 -70	43.526 3.347 88 10 0	1.989 463 0 0 -268	45.515 3.810 88 10 -268
	AU TERME DE L'EXERCICE	49.576	2.324	51.900	46.971	2.184	49.155
В.	PLUS-VALUES						
	Au terme de l'exercice précédent Modifications en cours d'exercice	20.029	0	20.029	21.331	0	21.331
	Comptabilisées ****	-1.695	0	-1.695	-1.302	0	-1.302
	AU TERME DE L'EXERCICE	18.334	0	18.334	20.029	0	20.029
C.	AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR						
	Au terme de l'exercice précédent Modifications pendant l'exercice Comptabilisées ou retirées via	0	999	999	0	1.073	1.073
	le compte de résultat	0	244	244	0	226	226
	Transferts d'un poste vers un autre	0	0	0	0	-65	-65
	Imputées	0	-27	-27	0	-235	-235
	AU TERME DE L'EXERCICE	0	1.216	1.216	0	999	999
D.	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AU TERME DE L'EXERCICE	67.910	1.108	69.018	67.000	1.185	68.185

- * Par Autres on entend Installations, machines et équipement, Mobilier et matériel roulant et Autres immobilisations matérielles.
- Dans la ligne de la norme IAS 23, les coûts du personnel de la société et les coûts de financement sont activés sur la période allant jusqu'à ce que les panneaux solaires puissent être mis en service.
- Pour le calcul des intérêts intercalaires, il a été utilisé en 2012 un taux de capitalisation de 4,0 %. En 2011, ce taux était également de 4,0 %.
- **** Les panneaux solaires sont revalorisés conformément à la norme IAS 16. Les plus-values ou les moins-values sont directement comptabilisées dans une rubrique distincte des fonds propres. Si des moins-values sont réalisées ou si la juste valeur des panneaux solaires baisse en-dessous de la valeur d'investissement initiale, ces moins-values sont comptabilisées au compte de résultat. Voir aussi annexe IV. Valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation à la p. 190.

XVII. Actifs financiers non courants

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	11.396	11.4
Prêts et créances	11.396	11.4
Autres *	11.396	11.4

XVIII Instruments financiers dérivés

Pour la politique de gestion des risques financiers, renvoi est fait à 1. Gestion des risques à la p. 3 et 4.4. Rapport de gestion - Gestion des ressources financières à la p. 46.

Le groupe utilise des instruments financiers dérivés pour limiter les risques financiers sur ses dettes financières, dans le but de réduire la volatilité du bénéfice net courant (qui constitue la base du dividende) tout en maintenant le coût des dettes au 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. Le groupe n'utilise pas les instruments financiers dérivés à des fins spéculatives, ne détient pas de dérivés à des fins commerciales, ne conserve pas de dérivés et n'émet 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.

Au 31 décembre 2012, WDP a couvert ses engagements financiers actuels et futurs pour 513 millions EUR, principalement par la conclusion de contrats de swaps de taux d'intérêt (IRS). Si l'on tient uniquement compte des contrats qui étaient déjà entrés en vigueur au 31 décembre 2012, cela signifie qu'environ 78 % des dettes financières sont couvertes à un taux d'intérêt fixe de 3.4 % (contre 3.7 % l'an dernier) et pour une durée moyenne de 5,8 ans (contre 6,3 ans l'an dernier).

WDP a conclu différents swaps de taux d'intérêt à durée indéterminée. Ces instruments forment une combinaison de swap de taux d'intérêt classique, dans laquelle l'entreprise paie et perçoit un taux d'intérêt flottant, 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 Interest Rate	TYPE D'INSTRUMENT DE COUVERTURE	MONTANT NOTIONNEL EN EUR	TAUX D'INTÉRÊT (%)	DURÉE
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap	15.000.000	1,148	2013
Interest Rate Swap (callable)	Interest Rate Swap	15.000.000	0,765	2013
Interest Rate Swap (callable)	Interest Rate Swap	10.000.000	3,390	2013
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap	5.000.000	3,390	2013
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap (callable)	20.000.000	3,750	2014
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap	5.000.000	4,110	2014
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap	5.000.000	4,050	2014
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap	15.000.000	0,877	2014
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap	20.000.000	3,190	2015
Interest Rate Swap (callable)	Interest Rate Swap	10.000.000	4,480	2016
Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 3,600 2017 Interest Rate Swap 10.000.000 4,500 2017 Interest Rate Swap 20.000.000 4,500 2017 Interest Rate Swap 20.000.000 3,500 2017 Interest Rate Swap (callable) 15.000.000 3,500 2017 Interest Rate Swap (callable) 15.000.000 3,450 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 3,450 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.500.000 3,440 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.500.000 3,440 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 4,250 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 4,250 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 4,570 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 4,570 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 4,260 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,750 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,750 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,750 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,500 2018 Interest Rate Swap 10.000.000 3,590 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 3,690 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 3,690 2019 Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 6,197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 6,197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 6,197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 10.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 10.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2	Interest Rate Swap	10.000.000	3,883	2016
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap	10.000.000	4,535	2016
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap (callable)	10.000.000	3,600	2017
Interest Rate Swap (callable)	Interest Rate Swap	10.000.000	4,500	2017
Interest Rate Swap (callable) 15.000.000	Interest Rate Swap	20.000.000	4,560	2017
Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 3,450 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.500.000 3,750 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.500.000 3,440 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 4,250 2018 Interest Rate Swap 20.000.000 4,570 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 2,800 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 4,260 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,175 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,175 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,500 2018 Interest Rate Swap 20.000.000 4,500 2018 Interest Rate Swap 20.000.000 3,590 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 2,996 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 3,988 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 4,131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6,197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 6,197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 5,000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 15,000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25,000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 25,000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 25,000.000 3,000 2022 Interest Rate Swap 25,000.000 3,000 2022	Interest Rate Swap	25.000.000	3,500	2017
Interest Rate Swap (callable) 10.500.000 3,750 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.500.000 3,440 2018 Interest Rate Swap 10.000.000 4,250 2018 Interest Rate Swap 20.000.000 4,570 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 2,800 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,260 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,175 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,500 2018 Interest Rate Swap 10.000.000 4,500 2018 Interest Rate Swap 10.000.000 3,590 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 4,640 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 3,988 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480	Interest Rate Swap (callable)	15.000.000	4,160	2017
Interest Rate Swap (callable) 10.500.000 3,440 2018 Interest Rate Swap 10.000.000 4,250 2018 Interest Rate Swap 20.000.000 4,570 2018 Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 2,800 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,260 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,750 2018 Floor KI/ Cap KO 10.000.000 4,500 2018 Interest Rate Swap 20.000.000 3,590 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 4,640 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 2,996 2019 Interest Rate Swap 15.000.000 3,680 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,240 20	Interest Rate Swap (callable)	10.000.000	3,450	2018
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap (callable)	10.500.000	3,750	2018
Interest Rate Swap 20.000.000	Interest Rate Swap (callable)	10.500.000	3,440	2018
Interest Rate Swap (callable) 10.000.000 2,800 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,260 2018 Interest Rate Swap 5.000.000 4,175 2018 Floor KI/ Cap KO 10.000.000 4,500 2018 Interest Rate Swap 20.000.000 3,590 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 4,640 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 2,996 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 3,988 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021	Interest Rate Swap	10.000.000	4,250	2018
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap	20.000.000	4,570	2018
Interest Rate Swap	Interest Rate Swap (callable)	10.000.000	2,800	2018
Floor KI/ Cap KO 10.000.000 4,500 2018 Interest Rate Swap 20.000.000 3,590 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 4,640 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 2,996 2019 Interest Rate Swap 15.000.000 3,988 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	5.000.000	4,260	2018
Interest Rate Swap 20.000.000 3,590 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 4,640 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 2,996 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 3,988 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	5.000.000	4,175	2018
Interest Rate Swap 10.000.000 4,640 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 2,996 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 3,988 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 3,080 2022	Floor KI/ Cap KO	10.000.000	4,500	2018
Interest Rate Swap 10.000.000 2,996 2019 Interest Rate Swap 10.000.000 3,988 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 10.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	20.000.000	3,590	2019
Interest Rate Swap 10.000.000 3,988 2020 Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	10.000.000	4,640	2019
Interest Rate Swap 15.000.000 3,620 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	10.000.000	2,996	2019
Interest Rate Swap 6.197.625 3,475 2020 Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	10.000.000	3,988	2020
Interest Rate Swap 4.131.750 3,480 2020 Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 10.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	15.000.000	3,620	2020
Interest Rate Swap 6.197.625 3,480 2020 Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 10.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	6.197.625	3,475	2020
Interest Rate Swap 25.000.000 3,613 2021 Interest Rate Swap 10.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	4.131.750	3,480	2020
Interest Rate Swap 10.000.000 3,240 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	6.197.625	3,480	2020
Interest Rate Swap 15.000.000 3,390 2021 Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	25.000.000	3,613	2021
Interest Rate Swap 25.000.000 1,890 2021 Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	10.000.000	3,240	2021
Interest Rate Swap 15.000.000 3,080 2022	Interest Rate Swap	15.000.000	3,390	2021
	Interest Rate Swap	25.000.000	1,890	2021
Interest Rate Swap 30.000.000 2,305 2027	Interest Rate Swap	15.000.000	3,080	2022
	Interest Rate Swap	30.000.000	2,305	2027
	·			

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 7.

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 :

EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC.
JUSTE VALEUR À LA DATE DU BILAN	-70.466	-51.9
Autres passifs financiers non courants	69.838	51.9
Instruments de couverture autorisés	69.838	51.9
Dettes financières non courantes	628	
Autres dettes financières non courantes	628	
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS	-18.488	-17.2
Revenus	445	9.33
Charges	-18.933	-26.60

Sensibilité de l'évaluation des IRS à la juste valeur

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 1 % maximum.

MODIFICATION DU TAUX D'INTÉRÊT	
EN EUR (X 1.000)	IMPACT DE LA MODIFICATION EN JUSTE VALEUR DES IRS AU 31 DÉC. 1
-1,00 %	-31.277
-0,75 %	-17.135
-0,50 %	-16.997
-0,25 %	-8.518
0,00 %	
0,25 %	8.36
0,50 %	16.57
0,75 %	24.63
1,00 %	32.554

XIX. Créances de location-financement

WDP a deux contrats de locationfinancement en cours se rapportant au Hall I et au Hall J de l'immeuble sis à Willebroek, Koningin Astridlaan 14.

Ces deux contrats ont une durée de quinze ans.

Le taux d'intérêt sur une base annuelle représente pour le contrat de leasing relatif au Hall I 7 % et 6 % pour le contrat de leasing ayant trait au Hall J.

Le contrat de leasing a été dénoncé au 31 décembre 2011.

I EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
A moins d'un an À plus d'un an mais à moins de cinq ans À plus de cinq ans	0 0 0	
PAIEMENTS MINIMUM EN VERTU DE LA LOCATION	0	1
Revenus financiers non acquis	0	-1
VALEUR ACTUELLE DES PAIEMENTS MINIMUM EN VERTU DE LA LOCATION	0	
Créances de leasing financier à long terme À plus d'un an mais à moins de cinq ans À plus de cinq ans	0 0 0	
Créances de leasing financier à court terme	0	

XX. Créances commerciales et autres actifs non courants

TOTAL	5.580	4.408
Créance sur des locataires Autres	5.294 286	4.186 222
EN EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11

XXI. Actifs détenus en vue de la vente

N EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
Belgique Actifs détenus en vue de la vente à la fin de 2011 Actifs détenus en vue de la vente à la fin de 2012	0 34.564	14.31
TOTAL	34.564	14.31

WDP a annoncé précédemment être en négociations (voir communiqué de presse du 15 février 2012) pour la vente de sept sites de petite taille et non stratégiques de son portefeuille belge, pour un montant total de 20,1 millions EUR – un prix conforme à la juste valeur la plus récente. Depuis lors, trois sites ont été vendus dans le courant de 2012, à Tournai, Sint-Niklaas et Sint-Katelijne-Waver, pour un montant de 10,4 millions. WDP escompte vendre les quatre sites restants, à Aalst (3) et Wieze (1), en 2013.

D'un point de vue stratégique, il a été décidé fin 2012 de vendre 100 % des parts dans la filiale tchèque de WDP, WDP CZ. Cette transaction cadre dans la stratégie de WDP: renforcer sa position sur ses principaux marchés en Europe

occidentale, avec comme complément le marché logistique en croissance en Roumanie. La transaction porte sur une valeur totale du portefeuille immobilier tchèque d'environ 25 millions EUR, ce qui est conforme à la juste valeur la plus récente. La finalisation de la transaction (sous réserve de diverses conditions d'usage, notamment de financement) est prévue pour le 30 juin 2013 au plus tard. Un montant de 34,6 millions EUR figure donc actuellement dans le bilan sous *Actifs détenus en vue de la vente*.

Le tableau ci-dessous donne une comparaison entre le revenu locatif annuel prévisionnel pour ces bâtiments et les loyers effectivement perçus en 2012.

N EUR (X 1.000)	REVENUS LOCATIFS ANNUELS	REVENUS LOCATIFS RÉELS
Tournai (Marquain) – rue de la Terre à Briques 14 Sint Katelijne Waver – Fortsesteenweg 44	367 152	264 147
TOTAL	519	411



Ventes

Au cours de l'année 2012, les immeubles (ou parties d'immeubles) suivant(e)s ont été vendu(e)s :

Détenus en vue de la vente à la fin de 2011, vendus en 2012

→ Tournai – rue de la Terre à Briques 14¹ Il s'agit d'un complexe industriel existant de 7.660 m² d'entrepôts et de 1.002 m² de bureaux, situé sur une parcelle de 30.938 m² dans le parc industriel Tournai Ouest. L'acte a été passé en septembre 2012.

Ventes effectives de 2012

- → Sint-Katelijne-Waver Fortesteenweg 44¹ Le contrat de vente de ce bien comprenant 3.612 m² d'entrepôts et 4.612 m² de bureaux situé sur une parcelle de 8.873 m² a été signé au troisième trimestre 2012. L'acte a été passé en décembre 2012.
- → Sint-Niklaas Prins Boudewijnlaan ¹ Il a été décidé de vendre 25.455 m² de la parcelle d'une superficie totale de 56.692 m². L'acte a été passé en décembre 2012.

¹ Les prix d'aliénation étaient conformes aux valeurs d'expertise.

Actifs détenus en vue de la vente à la fin de décembre 2012

Quatre sites belges sont actuellement comptabilisés à la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*. WDP escompte vendre les quatre sites restants, à Aalst (3) et Wieze (1), en 2013.

D'un point de vue stratégique, il a été décidé en automne de vendre 100 % des parts dans la filiale tchèque WDP CZ. La finalisation de la transaction (sous réserve de diverses conditions d'usage, notamment de financement) est prévue pour le 30 juin 2013 1 au plus tard. Un montant de 34,6 millions EUR figure donc actuellement dans le bilan sous *Actifs détenus en vue de la vente*.

Au cours de l'année 2011, les immeubles (ou parties d'immeubles) suivant(e)s ont été vendu(e)s :

Détenus en vue de la vente à la fin de 2010, vendus en 2011

→ Boom – Kapelstraat 46²
Au quatrième trimestre de 2011, il a été conclu avec la municipalité de Boom un contrat en vue de la vente du terrain situé à Boom, Kapelstraat 46. Le terrain a une superficie de 4.292 m². À la fin de 2010, le terrain a été traité à la rubrique Actifs détenus en vue de la vente.
L'acte a été passé en 2011.

- → Anderlecht Avenue Frans Van Kalken 9 (Tour Asar)² Cette tour se compose de huit étages. WDP est propriétaire de la partie allant du troisième au huitième étage (2.016 m² de bureaux et 359 m² d'espaces de stockage). En novembre 2010, il a été signé un contrat en vue de la vente du huitième étage (336 m²). Cet étage a été inclus à la rubrique Actifs détenus en vue de la vente.
- → Wespelaar Dijkstraat 44² L'immeuble de la Dijkstraat 44 a été scindé en deux parties (local commercial et entrepôts dotés de bureaux). L'acte relatif au local commercial a été passé au deuxième trimestre 2009. Les entrepôts ont été comptabilisés à la rubrique Actifs détenus en vue de la vente. L'acte a été passé en 2011.

L'acte a été passé en 2011.

Actifs détenus en vue de la vente à la fin de décembre 2011

À la fin de 2011, WDP a entamé des négociations en vue de la vente de quatre petits sites non stratégiques pour un montant total de 14,3 millions EUR.

¹ Voir le communiqué de presse du 13 novembre 2012.

² Les prix d'aliénation sont conformes aux valeurs d'expertise.

XXII. Créances commerciales et débiteurs douteux

CRÉANCES COMMERCIALES		
EN EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Clients Moins-values comptabilisées sur débiteurs douteux Factures à établir/notes de crédit à recevoir Autres créances	6.593 -1.558 491 2.867	4.046 -1.513 1.835 2.281
CRÉANCES COMMERCIALES	8.393	6.649

Les créances commerciales à moins d'un an ont augmenté de 6,6 millions EUR à la fin de 2011 à 8,4 millions EUR à la fin de 2012.

Les créances commerciales sont le plus souvent payables au comptant. Le tableau ci-dessous synthétise les créances commerciales échues.

EN EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Non échues et échues < 30 jours Échues 30-60 jours Échues 60-90 jours Échues > 90 jours	2.520 710 1.415 1.948	900 928 82 2.136
TOTAL CLIENTS	6.593	4.046
EN EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
	01 020.12	OT DEC. II
Échues > 90 jours Moins-value débiteurs douteux Échéance > 90 jours mais qui ne constituent pas un problème de défaut de paiement	1.948 -1.558 390	2.136 -1.513 623

DÉBITEURS DOUTEUX – TABLEAU DE MUTATION		
EN EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	1.513	1.321
Ajouts Retraits Autres	548 -505 2	575 -267 -116
AU TERME DE L'EXERCICE	1.558	1.513

Par rapport à l'exercice précédent, la provision pour débiteurs douteux a baissé de 1,629 million EUR à 1,558 million EUR.

Pour déterminer le montant de la provision qui doit être bloquée à cette fin, aucune directive fixant une procédure claire à cet égard n'a été formulée. Chaque trimestre, la direction fait une estimation des créances qui ne pourront probablement plus être encaissées. En outre, une moins-value a été comptabilisée fin 2012 pour toutes les factures qui étaient échues depuis plus de 6 mois à hauteur du montant restant dû. 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 (produits de l'énergie solaire inclus) dépendent d'un seul et même client. Pour les principaux locataires, voir 6.1. Rapport immobilier – Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé à la p. 112. En outre, le risque lié au crédit est également limité par le risque maximal par site de 5 %.

XXIII. Créances fiscales et autres actifs courants

EN EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Impôt Avance sur acquisition de biens immobiliers Autres	1.997 0 460	882 89 460
TOTAL	2.457	1.431

XXIV. Capital

		ÉVOLUTION CAPITAL 31 DÉC. 12 (EN EUR X 1.000)	NOMBR D'ACTIO
	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 Augmentation de capital par incorporation des réserves	53	
	afin d'arrondir le montant en EUR	327	
	Augmentation de capital par apurement des pertes	-20.575	
1999	CAPITAL ET NOMBRE D'ACTIONS AU MOMENT DE L'ENTRÉE EN BOURSE (JUIN 1999)	49.425	6.640.0
2001	Augmentation de capital suite à une fusion par absorption de Caresta	2.429	259.5
2001	Augmentation de capital par incorporation des réserves afin d'arrondir le montant en EUR	46	
2003	Augmentation de capital par émission publique (y compris la prime d'émission)	27.598	985.6
2006	Augmentation de capital en raison de la scission partielle de Partners in Lighting International	29.415	707.4
2006	Diminution de capital allant de pair avec la création de réserves disponibles	-40.000	
2009	Augmentation de capital suite à la transaction avec DHL	5.753	807.7
2009	Augmentation de capital	23.187	3.133.4
2011	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	5.025	650.4
2011	Augmentation de capital suite à la transaction avec Betafence	3.458	454.1
2012	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4.753	622.0
2012	Augmentation de capital en raison de scission partielle de Immo Weversstraat	664	84.2
2012	Augmentation de capital en raison de la transaction Lake Side bis	5.596	736.9
TOTAL		117.349	15.081.6

	31 DÉC. 12	31 DÉC.
NOMBRE D'ACTIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	13.638.521	12.533.9
Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	622.013	650.4
Augmentation de capital en raison de scission partielle de Immo Weversstraat	84.226	
Augmentation de capital en raison de la transaction Lake Side bis	736.932	
Augmentation de capital suite à la transaction avec Betafence	0	454.
NOMBRE D'ACTIONS OUVRANT DROIT À DIVIDENDE EN FIN D'EXERCICE	15.081.692	13.638.5
Résultat net de l'exercice (en EUR x 1.000)	35.326	29.7
Résultat net par action (en EUR) *	2,49	2

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.

* Calcul sur la base du nombre moyen d'actions.

Toutes les actions ont été entièrement libérées et sont au porteur, nominatives ou dématérialisées. Depuis le 1er janvier 2008, aucun nouveau titre au porteur ne peut plus être émis et les actions au porteur existantes qui sont comptabilisées sur un compte-titres ne peuvent plus être remises physiquement.

À partir de cette date, elles doivent rester sur le compte, à moins qu'elles ne soient converties en actions nominatives. Les actions au porteur cotées en bourse qui sont déposées sur un compte-titres ont été converties de plein droit le 1er janvier 2011 en titres dématérialisés. Les actions au porteur qui ne sont pas inscrites sur un compte-titres seront converties de plein droit en actions dématérialisées le 1er janvier 2014.

Le gérant statutaire est habilité à augmenter le capital social aux dates et aux conditions fixées par lui, en une ou plusieurs fois, à concurrence de 100.521.811,63 EUR. Cette autorisation est valable pendant une durée de cinq ans à partir du 16 mai 2011. Elle est renouvelable. Le gérant a déjà fait à deux reprises usage de l'autorisation qui lui a été donnée d'augmenter le capital, le solde se monte à 89.623.111,63 EUR.

XXV. Provisions

NATURE DE L'OBLIGATION	31 DÉC. 12	
(EN EUR X 1.000)	BELGIQUE ASSAINISSEMENT ENVIRONNEMENT	TOTAL
SOLDE DE DÉPART	1.112	1.112
Montants utilisés	-41	-41
SOLDE FINAL	1.071	1.071
Date du débit prévu des moyens économiques	< 5 ans	

Au cours de l'exercice 2012, 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 2012 représente encore 1,1 million EUR.

Ces provisions ont été principalement affectées à l'assainissement éventuel des terrains sis à Anderlecht (rue Frans Van Kalken 9, quai Biestebroek 300 et rue de Walcourt), Beersel (Stationsstraat 230) et Molenbeek-Saint-Jean (rue Delaunoy 35-36 + 58-60).

ATURE DE L'OBLIGATION	31	31 DÉC. 12	
EN EUR X 1.000)	BELGIQUE ASSAINISSEMEN ENVIRONNEMEN		
SOLDE DE DÉPART	1.119	1.115	
Montants utilisés	(-3	
SOLDE FINAL	1.112	1.112	
Date du débit prévu des moyens économiques	< 5 ans		

XXVI. État des dettes

	SOLDE	OUVERT	<1	AN	1-5 ANS		> 5 ANS	
EN EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Billet de trésorerie Avances à terme fixe Crédits à taux révisable Dettes de location-financement Autres	145.438 27.598 2.128 3.232 22	110.750 9.900 2.044 3.486 7	145.438 27.598 2.128 3.232 22	110.750 9.900 2.044 3.486 7				
DETTES FINANCIÈRES À COURT TERME	178.418	126.187	178.418	126.187	0	0	0	0
Crédits à taux révisable Dette de location-financement Autres	454.488 18.109 8.849	390.123 23.947 8.466			432.367 11.566	330.686 13.737	22.121 6.543 8.849	59.437 10.210 8.466
DETTES FINANCIÈRES À LONG TERME	481.446	422.536	0	0	443.933	344.423	37.513	78.113
TOTAL	659.864	548.723	178,418	126,187	443.933	344,423	37.513	78.113

Généralités (voir aussi 4.4 Rapport de gestion – Gestion des ressources financières)

Le total des dettes financières s'élève au 31 décembre 2012 à 660 millions EUR, contre 549 millions EUR fin 2011. 27 % de ces dettes sont des dettes à court terme (principalement des avances à terme fixe et des dettes contractées dans le cadre du programme de billets de trésorerie). Les 73 % restants ont une durée de plus de 1 an. Sur ce pourcentage, 6 % ont une échéance de plus de cinq ans.

La hausse des dettes à court terme s'explique d'une part par un apport dans le programme de billets de trésorerie et d'autre part par la comptabilisation de quelques avances à terme fixe supplémentaire à cause du flux de trésorerie attendu lié à la vente imminente de certains actifs (voir également XXI. Actifs détenus en vue de la vente à la p. 208). Le programme de billets de trésorerie est entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up automatiquement renouvelables et des lignes de crédit inutilisées

faisant office de garantie de refinancement, au cas où le placement ou la prolongation de billets de trésorerie s'avérerait impossible ou seulement possible en partie. En outre, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées était de 75 millions EUR (sans compter la facilité de crédit obtenue auprès de la Banque Européenne d'Investissement en vue du financement de projets préloués en Roumanie et les ressources supplémentaires libérées grâce à l'émission d'obligations début mars 2013).

La durée moyenne des dettes financières de WDP en circulation au 31 décembre 2012 est de 2,7 ans. Il est à cet égard tenu compte du refinancement de facilités de crédit existantes, réalisé après la date de clôture et avant l'annonce des résultats de 2012. Si l'on prend uniquement en compte les montants totaux de crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est de 3,6 ans. Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider de prolonger le crédit par le biais d'une option de prolongation. Si ces options étaient systématiquement exercées,



la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4.2 ans.

Au 31 décembre 2012, presque toutes les dettes étaient conclues à un taux d'intérêt flottant. plus marge bancaire. Pour se protéger contre la volatilité et contre une hausse des taux d'intérêt à court terme, l'entreprise utilise les swaps de taux d'intérêt (Interest Rate Swaps ou IRS). WDP dispose ainsi actuellement d'un montant notionnel d'IRS de 513 millions EUR, ce qui implique que 78 % des dettes sont couvertes (contre 76 % à la fin de 2011). Ces instruments de couverture ont une durée restante moyenne de 5,8 ans et le coût d'intérêt moyen de ces couvertures était de 3,3 % à la fin de 2012 (3,7 % à la fin de 2011). La valeur de ces dérivés financiers se montait à 70.5 millions EUR négatif au 31 décembre 2012 (par rapport à 52,0 millions EUR négatif à la fin de 2011).

Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 3,6 % pour l'exercice 2012, y compris les marges de crédit, la commission de réservation sur les facilités de crédit non utilisées et le coût des instruments de couverture. En 2011, le coût moyen des dettes s'élevait à 4,0 %.

Au 31 décembre 2012, tous les engagements contractuellement applicables pris avec les banques étaient remplis (pour informations complémentaires, voir XXXI. Droits et engagements hors le bilan, à la p. 221).

Après la date du bilan, WDP a en outre pu réaliser les importantes opérations de financement suivantes :

- → Prolongation des lignes de crédit auprès d'ABN AMRO pour un montant de 125 millions EUR
- Placement privé d'obligations d'une durée de sept ans et d'un montant total de 50 millions FUR

Dettes de location-financement

A la fin de 2012, le montant des dettes de location-financement de WDP s'élève à 21.3 millions EUR. Ces dettes consistent en :

- → WDP a conclu un contrat de leasing avec un consortium bancaire pour le financement du bien immobilier Univeg. Celui-ci avait une durée initiale de 15 ans ; dont 7 ans avaient déjà été amortis au 31 décembre 2012. L'option d'achat se monte à 172.844,27 EUR. Le taux d'intérêt est Euribor 3 mois. La dette de location-financement se montait encore à 13,6 millions EUR au 31 décembre 2012.
- → WDP a repris les dettes de leasing encore en cours lors de l'acquisition de l'immeuble à Vendin-le-Vieil. La durée initiale des contrats était de 10 ans, dont 8,5 ans avaient déjà été amortis au 31 décembre 2012. Le taux d'intérêt est Euribor 3 mois majoré d'une marge allant de 0,62 à 0,90 % en fonction de l'organisme financier contractant. À la fin de 2012, la dette de location-financement s'élève encore à 2,9 millions EUR.
- → Au premier trimestre 2009, à la suite de la transaction sale and rent back conclue avec DHL, les contrats de location-financement des immeubles de DHL situés à Willebroek et à Malines ont été repris. Le contrat du site de DHL à Malines a une durée de 20 ans, dont 14 ans et 9 mois étaient déjà remboursés au 31 décembre 2012. L'option d'achat se monte à 0,4 million EUR. À la fin de 2012, la dette de leasing du site de Malines s'élève encore à 3,5 millions EUR. Le contrat du site DHL de Willebroek a une durée de 22 ans et 9 mois, arrivant à échéance au 30 septembre 2022. La dette de leasing de ce site s'élève à 1.4 million EUR à la fin de 2012.

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

	ENDETTEMENT	A/B	56,06 %	55,09
TOTAL A	CTIF	В	1.196.425	1.018.88
TOTAL E	NDETTEMENT	Α	670.687	561.29
II.	Passifs courants – F. Comptes de régularisation		-1.902	-1.19
II.	Passifs courants – E. Dettes financières courantes – Autres : Instruments de couverture		-628	
I.	Passifs non courants – F. Dettes financières courantes – Obligations		-2.118	-1.96
I.	Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés		-69.838	-51.97
À l'exclus I.	sion de : Passifs non courants – A. Provisions		-1.071	-1.11
Engagem	nents à long et à court terme		746.244	617.55
EUR (X 1.	.000)		31 DÉC. 12	31 DÉC. 1

Commentaire detaillé de l'évolution du taux d'endettement

En application de l'article 54 du nouvel AR relatif aux sicaf immobilières du 7 décembre 2010, la sicaf immobilière publique doit élaborer 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, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasserait 50 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire, confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la sicafi. 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 sicafi envisage l'exécution future du plan.

1. Évolution du taux d'endettement

En 2012, le taux d'endettement consolidé de WDP est resté`stable à 56,1 % au 31 décembre 2012 1, par rapport à 55,1 % au 31 décembre 2011. Ces chiffres prennent en compte un volume total d'investissement d'environ 185 millions EUR, ce qui revient à dire que vu le taux d'endettement constant, la structure du capital n'a pas été modifiée par les investissements. Cela a été rendu possible par le fait que les nouveaux investissements ont pu être financés moyennant un rapport entre capitaux propres et capitaux étrangers de 45/55. Les capitaux propres ont en effet été renforcés d'environ 70 millions EUR suite aux augmentations de capital liées au dividende optionnel, l'acquisition d'un site à Londerzeel (Weversstraat 2) par le biais d'une scission partielle avec paiement en nouvelles actions,



¹ Si le calcul du taux d'endettement au 31 décembre 2012 tenait compte de la réalisation escomptée de la vente en 2013 des Actifs détenus en vue de la vente à hauteur de 34,6 millions EUR, l'endettement pro forma atteindrait 54,8 %.

l'apport (indirect) en nature de trois sites dans le cadre de la transaction *Lake Side bis* et la mise en réserve des bénéfices. Par ailleurs, WDP a vendu plusieurs petits sites non stratégiques de son portefeuille belge.

Compte tenu du taux d'endettement actuel de 56,1 % au 31 décembre 2012, WDP dispose encore d'un potentiel d'investissement additionnel d'environ 300 millions EUR, sans dépasser pour autant le taux d'endettement maximum de 65 %. À titre d'information, le potentiel d'investissement se monte à environ 120 millions EUR 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 165 millions EUR ou de 14 % par rapport au portefeuille immobilier de 1.163 millions EUR. 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 estimateurs a en outre indiqué en 2011-2012 une stabilisation de la juste valeur du portefeuille.

Le nouvel AR relatif aux sicaf immobilières stipule en outre que si le taux d'endettement statutaire ou consolidé de la sicaf immobilière 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 sicaf immobilière publique, en dessous de 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas.

Tous les trimestres, il est réalisé une mise à jour de modèle financier dans laquelle sont traitées les prévisions relatives au compte de résultat et au bilan, et ce 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 aussi à ce que le taux d'endettement n'excède pas 65 %.

2. Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2013

L'objectif visé est de maintenir le taux d'endettement à un niveau compris entre 55 % et 60 %, où WDP pourra réaliser ses objectifs de départ sur la base de son actuelle structure de capital.

Le taux d'endettement de WDP passera vraisemblablement, au cours de 2013, de 56,1 % au 31 décembre 2012 à 56,4 % au 31 décembre 2013. Ces prévisions tiennent compte des éléments suivants :

- → Exécution du programme d'investissement en cours et des désinvestissements prévus¹.
- Mise en réserve du bénéfice prenant en compte le bénéfice attendu pour 2013 de 60 millions EUR et la distribution de dividendes de l'exercice 2012.

¹ Voir aussi *4.3. Rapport de gestion – Transactions et réalisations* à la p. 38 et *Bilan – Actif* à la p. 169.

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 sicafi, 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 return moyen constant d'environ 8 %, laissant une marge suffisante pour supporter les

charges d'intérêt des dettes. En outre, WDP a largement fait preuve de savoir-faire s'agissant d'attirer des moyens de financement. La sicafi 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 la sicafi, cela se produirait rapidement et les actionnaires en seraient informés dans les rapports périodiques de la sicafi.



XVIII. Autres passifs courants

EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
Instruments de couverture à court terme	628	
Cautions et garanties locatives obtenues	296	29
Autres	156	16
Dividendes restant à payer	97	24
Paiements différés dans le cadre d'acquisitions	0	1.64
TOTAL	1.177	2.34

XXIX. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel

	31 DÉC. 12	31 DÉC.
DANS LES ENTREPRISES ENTIÈREMENT CONSOLIDÉES		
EFFECTIF MOYEN DU PERSONNEL (EN ETP)	28,6	2
a) Ouvriers b) Employés Employés administratifs Employés techniques	4,4 24,2 15,0 9,2	2
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PERSONNEL (EN ETP)	28,6	2
Europe occidentale Europe centrale et orientale	25,4 3,2	2
FRAIS DE PERSONNEL (EN EUR X 1.000)	2.293	1.8
a) Rémunérations et avantages sociaux directs b) Cotisations patronales pour les assurances sociales c) Primes patronales pour les assurances extralégales d) Autres frais de personnel	1.559 428 98 208	1.2

XXX. Transactions entre entreprises liées

Outre l'indemnité de gestion imputée par le gérant De Pauw SA à WDP, il n'y a pas d'autres transactions entre entreprises liées. Pour 2012, cette rémunération a été fixée à 1.000.000 EUR. Ce montant correspond au coût total conforme au marché du Conseil d'administration en

2012 et comprend le système de bonus de la direction exécutive et la gestion de la sicafi. (Voir également 4.7. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise et structures, à la p. 68)

9

XXXI. Droits et engagements hors le bilan

Au 31 décembre 2012, WDP SCA et ses filiales avaient constitué un montant total de garanties bancaires de 5.682.552,64 EUR, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à hauteur des montants suivants :

EN EUR	
Environnement	1.959.200,00
Location et concession	230.679,65
Secteur financier	2.707.694,29
Secteur juridique	750.000,00
Services	34.978,70

La société mère WDP SCA a donné les cautionnements suivants en faveur de ses filiales respectives :

- → Un cautionnement a été donné à la banque ABN AMRO à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland NV à hauteur de 23,7 millions EUR.
- → Un cautionnement a été donné à la banque ABN AMRO à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland NV à hauteur de 125 millions EUR.
- → La ligne de crédit de Belfius d'un montant maximum de 25 millions EUR mise à la disposition de WDP SCA et de WDP CZ SRO en tant que codébitrices est en partie garantie par un cautionnement solidaire et indivis de la société mère WDP SCA. Ce cautionnement se monte à 5 millions EUR au principal, à majorer des intérêts, commissions et accessoires.
- Un cautionnement a été donné à la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions FUR.

WDP a contracté les engagements suivants avec les établissements de crédit dans le cadre des accords conclus avec les banques :

- → Engagement au profit des établissements de crédit avec lesquels WDP traite habituellement afin de ne pas grever les immobilisations d'hypothèques ou de mandats à cette fin (negative pledge).
- → WDP a conclu cet engagement avec les différentes banques pour pouvoir conserver sa qualification en tant que sicaf immobilière. Les conditions requises sont exposées dans l'AR du 10 avril 1995, dans l'AR du 21 juin 2006 et dans l'AR du 7 décembre 2010. Pour plus d'informations voir 11. Informations générales concernant la sicaf immobilière et statuts fiscaux à la p. 251.
- Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland NV, 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 le ratio de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio¹) à un niveau minimum. Pour WDP, ce niveau est normalement 1,5x². Sauf pour trois petits emprunts (d'une valeur totale de 58 millions EUR) pour lesquels le ratio de couverture des intérêts s'élève à 2,0x. Pour 2012, il est de 3,4x.

¹ Défini comme résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

² Sauf pour trois petits emprunts (d'une valeur totale de 58 millions EUR) pour lesquels le ratio de couverture des intérêts s'élève à 2,0x.

- → WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à limiter à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières) les projets non préloués (développements à risque). Au 31 décembre 2012, ce ratio s'élève à 0 %.
- → Un cautionnement solidaire a été donné à la banque KBC à titre de sûreté des engagements de WDP France SARL dans le cadre d'un crédit en cours de 0,6 million EUR.

Au 31 décembre 2012, WDP remplit tous les engagements pris avec les banques.

XXXII. Variations des besoins en fonds de roulement

EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
AUGMENTATION (+)/ DIMINUTION (-) DES ACTIFS	-3.992	2.90
Créances de location-financement	0	19
Créances commerciales	-2.958	2.80
Autres actifs non courants	0	-20
Créances fiscales	-1.027	-37
Autres actifs courants	0	76
Frais à reporter et produits acquis	-7	-28
AUGMENTATION (+)/ DIMINUTION (-) DES PASSIFS	4.198	-7.18
Dettes commerciales	5.342	-6.45
Impôts, rémunérations et charges sociales	-51	-60
Autres passifs courants	-1.799	1.89
Charges à imputer et produits à reporter	706	-2.01
AUTRES	-11	-12
TOTAL	195	-4.40

XXXIII. Besoins en fonds de roulement

EUR (X 1.000)		31 DÉC. 12	31 DÉC.
ACTIFS COURANTS – COMPOSANTS DU FONDS DE ROULEMENT	А	13.238	10.4
Créances de location-financement		0	
Créances commerciales		6.593	4.0
Autres actifs non courants		1.800	2.6
Créances fiscales		1.997	8
Autres actifs courants		460	5
Frais à reporter et produits acquis		2.388	2.3
PASSIFS COURANTS – COMPOSANTS DU FONDS DE ROULEMENT	В	12.725	13.7
Dettes commerciales		7.929	8.1
Impôts, rémunérations et charges sociales		2.345	2.0
Autres passifs courants		549	2.3
Charges à imputer et produits à reporter		1.902	1.1
FONDS DE ROULEMENT À LA FIN DE L'EXERCICE	A-B	513	-3.3

// 3.
Rapport du commissaire

Rapport du commissaire 2012

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2012

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Warehouses De Pauw SCA (la société) et de ses filiales (conjointement le groupe), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards -IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturée le 31 décembre 2012, le compte de résultats consolidé. l'état consolidé du résultat global, l'apercu de mutation consolidé des fonds propres et l'apercu consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total de l'actif mentionné dans les comptes consolidés s'élève à 1.196.425 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 35.326 (000) EUR.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à 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 juge nécessaire pour permettre 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 selon les normes internationales d'audit. 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 audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. 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 le fonctionnement efficace du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de la société Warehouses De Pauw SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2012, 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 obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

→ Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.



.

Diegem, le 22 mars 2013

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL Représentée par Rik Neckebroeck

LE COMMISSAIRE

Rapport du commissaire 2011

Rapport du commissaire sur les comptes consolidés sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2011 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 inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Warehouses De Pauw SCA (la société) et de ses filiales (conjointement 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. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 31 décembre 2011, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan consolidé s'élève à 1.018.884 (000) EUR et le bénéfice consolidé de l'exercice s'élève à 29.704 (000) EUR.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend entre autres : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en oeuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe.

À notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 31 décembre 2012, et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel IFRS tel que mis en œuvre par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du Conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure 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 de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 26 mars 2012

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL Représentée par Rik Neckebroeck

LE COMMISSAIRE

// 4.

Comptes annuels non consolidés de l'exercice 2012

Compte de résultat 1

EN E	UR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
ı.	REVENUS LOCATIFS	42.286	39.682
	Loyer Indemnité pour rupture anticipée de bail	42.081 205	39.500 182
II.	CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	-428	-578
	Loyer à payer sur locaux pris en location Réductions de valeur sur créances Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-405 -549 526	-277 -573 272
	RÉSULTAT LOCATIF NET	41.858	39.104
I.	RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	5.063	4.635
	Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.033 3.030	1.753 2.882
/II.	CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉS PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	-5.725	-5.161
	Charges locatives exposées par le propriétaire Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.192 -3.533	-1.892 -3.269
/III.	AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION	7.054	6.685
	Indemnité de gestion du bien immobilier Produits de l'énergie solaire	779 6.275	476 6.209
	RÉSULTAT IMMOBILIER	48.250	45.263
Х.	FRAIS TECHNIQUES	-965	-953
	Frais techniques récurrents Réparations Primes d'assurances	-844 -651 -193	-1.026 -816 -210
	Frais techniques non récurrents Sinistres	-121 -121	73 73
(.	FRAIS COMMERCIAUX	-247	-158
	Commissions d'agence Publicité Honoraires d'avocats et frais juridiques	-36 -120 -91	-42 -61 -55
(II.	FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	-424	-90
	Charges (internes) de gestion d'immeubles	-424	-90
	CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.636	-1.201
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	46.614	44.062
(IV.	FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ	5.660	110
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	52,274	44.172

¹ Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires de WDP SCA. Ces comptes annuels sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'admises au sein de l'Union européenne et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

EN E	JR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
XVI.	RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	101	15
	Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	10.386	2.893
	Valeur comptable des immeubles vendus	-10.285	-2.878
XVIII.	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	4.297	509
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement *	9.634	10.725
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-7.134	-9.107
	Dégradation actifs en construction (aménagement et reprise)	1.797	-1.109
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	56.672	44.696
XX.	REVENUS FINANCIERS	5.117	9.467
	Intérêts et dividendes percus	5.054	9.241
	Redevances de location-financement et similaires	0.004	12
	Autres revenus financiers	63	214
XXI.	CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	-21.076	-19.919
	Intérêts nominaux sur emprunts	-6.674	-9.757
	Intérêts intercalaires activés	327	569
	Charges résultant d'instruments de couverture autorisés Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	-14.650 26	-12.337 1.768
	Autres charges d'intérêt	-105	-162
XXII.	AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	-53	-57
	Frais bancaires et autres commissions	-43	-57
	Autres charges financières	-10	(
XXIII.	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS	-4.891	-4.640
	Instruments de couverture autorisés Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité	-18.488	-17.272
	de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-18.488	-17.272
	Autres	13.597	12.632
	RÉSULTAT FINANCIER	-20.903	-15.149
	RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	35.769	29.547
	NEODEN TIME IN 010	00.703	25.047
XXIV.	IMPÔTS DES SOCIÉTÉS	-697	-69
XXV.	EXIT TAX	0	44
	IMPÔTS	-697	-25
	RÉSULTAT NET	35.072	29.522
	REJULIAI NEI	30.072	25.022

^{*} Il s'agit en l'occurrence 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*, selon la norme IAS 16.

État du résultat global 1

E۱	EN EUR (X 1.000)		31 DÉC. 11
l.	RÉSULTAT NET	35.072	29.522
II.	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	-1.691	-1.302
	H. Autres éléments du <i>résultat global</i> , net d'impôt Variations de la juste valeur des panneaux solaires	-1.691 -1.691	-1.302 -1.302
	RÉSULTAT GLOBAL	33.381	28.220
	Attribuable aux : Actionnaires de la société mère	33.381	28.220

¹ Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires de WDP SCA. Ces comptes annuels sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'admises au sein de l'Union européenne et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

Composants du résultat net 1

EUR (X 1.000)	31 D	ÉC. 12	31 DÉC. 1
RESULTAT NET COURANT		35.565	33.63
Résultat sur le portefeuille Variations de la juste valeur des participations Résultat IAS 39		4.398 13.597 -18.488	52 12.63 -17.27
RÉSULTAT NET		35.072	29.52
FUD /DAD ACTION) *	21 D	É0 10	21 DÉC 1
EUR (PAR ACTION) * RÉSULTAT NET COURANT/ ACTION	31 D	ÉC. 12	
EUR (PAR ACTION) * RÉSULTAT NET COURANT/ ACTION Résultat sur le portefeuille/ action Variations de la juste valeur des participations/ action Résultat IAS 39/ action	31 D	ÉC. 12 2,51 0,31 0,96 -1,30	31 DÉC. 1 2,6 0,0 0,9 -1,3

¹ Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires de WDP SCA. Ces comptes annuels sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'admises au sein de l'Union européenne et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

Bilan - Actif 1

EN	I EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
	ACTIFS NON COURANTS	1.014.791	911.515
В.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	212	309
C.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	601.791	575.602
	Immeubles disponibles en vue de la location	582.974	536.496
	Développements de projets	5.032	19.033
	Autres : réserve foncière	13.785	20.072
D.	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	68.053	67.768
	Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	722	768
	Panneaux solaires	67.331	67.000
E.	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	343.615	267.818
	Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0	0
	Instruments de couverture	0	0
	Prêts et créances	181.157	147.508
	Autres *	181.157	147.508
	Autres	162.458	120.310
	Participations dans des entreprises liées et entreprises avec un rapport de participation *	162.458	120.310
G.	CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	0	0
H.	CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	1.120	18
	ACTIFS COURANTS	45.119	30.498
A.	ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE	22.563	14.310
	Immeubles de placement	9,692	14.310
	Autres actifs	12.871	0
C.	CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	0	0
D.	CRÉANCES COMMERCIALES	13.548	6.423
E.	CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	6.834	8.058
	Impôts	64	1
	Autres	6.770	8.057
F.	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	498	337
G.	COMPTES DE RÉGULARISATION	1.676	1.370
	Revenus immobiliers courus non échus	129	0
	Frais immobiliers payés anticipativement	108	159
	Intérêts et autres frais financiers payés anticipativement	278	390
	Autres	1.161	821
	TOTAL ACTIF	1.059.910	942.013

^{*} Dans le rapport financier annuel de 2011, les *Prêts et créances – Autres* se sont élevés à 197.508.000 EUR et les *Autres – Participations dans des entreprises liées et entreprises avec un rapport de participation*, à 70.310.000 EUR. En raison d'une reclassification, ces deux rubriques ont été modifiées en 147.508.000 EUR et 120.310.000 EUR, respectivement.

¹ Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires de WDP SCA. Ces comptes annuels sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'admises au sein de l'Union européenne et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

Bilan – Passif 1

	EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 1
	CAPITAUX PROPRES	449.652	400.98
	FONDS PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	449.652	400.98
	A. Capital	117.415	106.33
	Capital souscrit Frais d'augmentation de capital	120.955 -3.540	109.38
	B. Primes d'émission	-3.540 138.429	94.16
	C. Réserves	158.736	170.95
	D. Résultat net de l'exercice	35.072	29.52
_	5. Hodditat Hot do Foliologo	00.072	20.02
	PASSIF	610.258	541.02
	PASSIFS NON COURANTS	435.420	407.38
	A. Provisions	1.072	1.11
	Autres	1.072	1.11
	B. Dettes financières non courantes	349.238	339.02
	Établissements de crédit Location-financement	332.878 16.360	318.00 21.02
	C. Autres passifs financiers non courants	69.838	51.97
	Instruments de couverture	69.838	51.97
	E. Autres passifs non courants	15.272	15.27
	PASSIFS COURANTS	174.838	133.64
	B. Dettes financières courantes	164.020	122.81
	Établissements de crédit	161.963	120.45
	Location-financement	2.057	2.36
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes Fournisseurs	5.645 4.492	5.985 4.796
	urnisseurs pôts, rémunérations et charges sociales	1.153	1.18
	E. Autres passifs courants	3.983	4.56 4.56
	Autres	3.983	
	F. Comptes de régularisation	1.190	28
	Produits immobiliers perçus anticipativement	387	8
	Intérêts et autres frais courus non échus	638	17
	Autres	165	1:
	TOTAL PASSIF	1.059.910	942.01

¹ Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires de WDP SCA. Ces comptes annuels sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'admises au sein de l'Union européenne et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

Traitement statutaire du résultat 1

EN	EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Α.	RÉSULTAT NET	35.072	29.522
В.	TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES	158.736	170.959
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers exercice comptable exercices antérieurs réalisation de biens immobiliers	147.651 4.297 143.114 240	143.114 508 143.929 -1.323
2.	Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-15.012	-14.410
3.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée exercice comptable exercices antérieurs	0 0 0	0 0 0
4.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée exercice comptable exercices antérieurs	0 0 0	0 0 0
5.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée exercice comptable exercices antérieurs	-70.466 -18.488 -51.978	-51.978 -17.270 -34.708
6.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée exercice comptable exercices antérieurs	0 0 0	0 0 0
7.	Transferts à/ de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0
8.	Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0
9.	Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières	0	0
10.	Transfert aux/des autres réserves	18.334	20.025
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	78.229	74.208
C.	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 27, §1, AL.1	28.750	27.426
D.	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL – AUTRE QUE C	18.003	12.626
E.	RÉSULTAT À REPORTER	147.055	160.429

¹ Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires de WDP SCA. Ces comptes annuels sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'admises au sein de l'Union européenne et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

Obligation de distribution en application de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi 1

EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC.
RÉSULTAT NET	35.072	29.
Amortissements (+)	350	3
Réductions de valeur (+)	549	5
Reprises de réductions de valeur (-)	-526	-2
Reprises de loyers cédés et escomptés (-) Autres éléments non monétaires (+/-)	0 4.891	4.6
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	4.691 -101	4.0
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-4.297	-5
, ,		
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	35.938	34.2
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-240	1.3
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 (-)	240	-1.3
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	
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES		
DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	0	
TOTAL (A+B) X 80 %	28.750	27.4
RÉDUCTION DE LA DETTE (-)	0	
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	28.750	27.4

¹ Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires de WDP SCA. Ces comptes annuels sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'admises au sein de l'Union européenne et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

Capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés 1

EUR (X 1.000)	31 DÉC. 12	31 DÉC.
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	117.415	106.3
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	138.429	94.1
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	164.649	153.4
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés dans le cas d'une hypothétique allénation d'immeubles de placement	-15.237	-14.4
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-70.466	-51.9
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	18.334	20.0
CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	353.124	307.6
Actif net Distribution de dividendes proposée	449.652 -46.753	400.9
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION	402.899	360.9
MARGE RESTANTE APRÈS DISTRIBUTION	49.775	53.3

¹ Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires de WDP SCA. Ces comptes annuels sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'admises au sein de l'Union européenne et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.



Document permanent

Informations générales

1.1 Raison sociale (article 1 des statuts coordonnés)

Warehouses De Pauw, abrégé en WDP.

1.2. Forme juridique, constitution, publication ¹

La société a été constituée sous la forme d'une société anonyme portant la dénomination de Rederij De Pauw, par acte passé devant Maître Paul De Ruvver, 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 par le biais 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. 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, et 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.

Depuis le 28 juin 1999, WDP SCA est inscrite auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (Financial Services and Markets Authority), abrégée en FSMA, en tant que société d'investissement immobilière à capital fixe de droit belge, abrégée en sicaf immobilière de droit belge. La société est par conséquent soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe, comme cela est prévu dans la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi que dans l'Arrêté roval du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières (AR relatif aux sicaf immobilières). L'Arrêté roval du 7 décembre 2010 a remplacé l'Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières du 10 avril 1995.

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 9 octobre 2012. Cet acte a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 6 novembre 2012 sous le numéro 12180519.

Le 27 avril 2011, les statuts de WDP et de son gérant, la société De Pauw SA, ont été mis en conformité avec le nouvel AR relatif aux sicaf immobilières.

1.3. Siège social et siège administratif (article 3 des statuts coordonnés)

La société est établie à 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15. Le siège social peut être transféré en tout lieu en Belgique sans modification des statuts, par décision du gérant, moyennant le respect de la législation linguistique.

¹ Voir également à cet égard 7. Dates clés de l'histoire de WDP, p. 248.

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 indéterminée.

1.6. Objet de la société (article 4 des statuts coordonnés)

L'article 4 des statuts stipule que la société a pour objet exclusif le placement collectif de moyens financiers en biens immobiliers, recueillis auprès du public, conformément à la réglementation applicable aux sicaf immobilières.

Par biens immobiliers, il est entendu:

- → 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 assorties d'un droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont exclusivement ou conjointement ;
- → contrôlées par la sicaf immobilière ;
- → les droits d'options sur des biens immobiliers ; les parts de sicaf immobilières publiques ou institutionnelles, à condition, dans ce dernier cas, qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé ;
- → 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 biens immobiliers qui sont établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste établie par la FSMA, pour autant qu'ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui des sicaf immobilières publiques;
- → les certificats immobiliers décrits dans la législation financière applicable ;
- → les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicaf immobilière, ou lui accordant d'autres droits d'usage analogues;
- ainsi que tous les autres biens, actions ou droits qui sont définis comme biens immobiliers par la réglementation applicable aux sicaf immobilières.

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 5 des statuts et dans le respect de la réglementation applicable aux sicaf immobilières, la société peut procéder à :

→ l'acquisition, l'achat, la construction (sans préjudice de l'interdiction d'agir comme promoteur immobilier, sauf dans le cas d'opérations occasionnelles), la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, 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;

- → l'acquisition, la cession et le prêt de titres ;
- → la prise en location-financement de biens immobiliers, avec ou sans option d'achat; et à titre accessoire la mise à disposition en location-financement de biens immobiliers, avec ou sans option d'achat;
- → la société ne peut agir en tant que promoteur immobilier au sens visé dans la réglementation applicable aux sicaf immobilières, sauf lorsqu'il s'agit d'opérations occasionnelles.

En application de l'AR relatif aux sicaf immobilières, la société peut aussi :

- → à titre subsidiaire ou temporaire effectuer des placements en titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées. La possession de titres mobiliers doit être compatible avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 5 des statuts. Les titres devront être inscrits à la cote d'une bourse de valeurs belge ou étrangère réglementée, telle que décrite dans la législation financière applicable. 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 susceptibles d'être aisément mobilisés;
- accorder des hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties, dans le cadre du financement des activités immobilières de la sicafi ou de son groupe, dans les limites fixées à cet effet par la législation applicable;
- accorder des crédits en faveur d'une filiale (dans ce cadre les montants dus à la suite de l'aliénation de biens immobiliers ne sont pas pris en compte dans la mesure où ils sont payés dans les délais usuels);

→ effectuer des opérations sur des instruments de couverture autorisés (tels que définis dans l'AR relatif aux sicaf immobilières), pour autant que ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers, arrêtée par la sicaf immobilière publique, 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 sicaf immobilières, 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 identique au 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. Politique de placement (article 5 des statuts coordonnés)

La politique de placement dans le cadre de la réalisation de l'objet social, telle que fixée dans les statuts de la société, tend à minimiser et à répartir de manière appropriée les risques d'investissement. À cet égard, la société axera sa politique d'investissement sur un portefeuille diversifié de biens immobiliers composés principalement de placements dans des bâtiments semi-industriels et industriels bien situés, destinés à la distribution, à l'entreposage et à d'autres fonctions logistiques, ainsi que dans des terrains destinés à de tels bâtiments. et de biens immobiliers destinés à d'autres fonctions, en rapport avec de tels bâtiments. En ordre subsidiaire, il sera investi dans d'autres biens et dans d'autres types de biens immobiliers. Les bâtiments visés sont répartis géographiquement dans toute l'Europe, et tout particulièrement en Belgique et dans l'Union européenne ainsi que dans les États candidats à l'adhésion à l'Union européenne. Pour de plus amples renseignements concernant la politique et la stratégie, nous renvoyons à 3. Stratégie, à la p. 19.

Conformément à l'AR relatif aux sicaf immobilières, les placements en valeurs mobilières sont effectués conformément aux critères fixés dans les articles 47 à 87 de l'Arrêté royal du 12 novembre 2012 concernant certains organismes publics de placement collectif.

1.8. Lieux 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.be. 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 recoit chaque année le rapport financier.

Les communiqués financiers et la convocation des actionnaires aux Assemblées générales sont publiés dans la presse financière pour autant que la loi l'impose. Ils peuvent également être consultés sur le site www.wdp.be. WDP suit à cet égard les directives de la FSMA en la matière. 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. La version la plus récente de la Charte de gouvernance d'entreprise se trouve également sur le site www.wdp.be. Toute personne intéressée peut consulter sur ce site les communiqués de presse et les informations financières obligatoires.

2. Capital social

2.1. Capital souscrit (article 6 des statuts coordonnés)

Le capital souscrit de WDP SCA se monte à 120.954.738,16 EUR et est représenté par 15.081.692 actions ordinaires, représentant chacune 1/15.081.692 du capital.

2.2. Capital autorisé (article 7 des statuts coordonnés)

Le gérant de la société est habilité à augmenter le capital social libéré aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à hauteur de 100.521.811,63 EUR. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter du 16 mai 2011 et est renouvelable. Le gérant ayant déjà fait à deux reprises usage de l'autorisation qui lui a été donnée d'augmenter le capital, le solde se monte à 89.623.111,63 EUR.

Cette ou ces augmentations de capital peu(ven)t 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'actifs figurant dans les comptes annuels IFRS statutaires de la société (établis au titre de la réglementation applicable aux sicaf immobilières), 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 applicable aux sicaf immobilières 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, et dans le respect de la procédure relative à la réduction du capital social, 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'allocation irréductible lors de l'attribution de nouveaux titres. Sous réserve de l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, les dispositions particulières de l'AR relatif aux sicaf immobilières 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 à la p. 245) doivent être respectées (y compris la possibilité de déduire un montant correspondant à la portion 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. Achat d'actions propres (article 10 des statuts coordonnés)

Le gérant est autorisé à acquérir, prendre en gage et vendre des actions propres de la société, pour le compte de la société, sans résolution préalable de l'Assemblée générale si ladite acquisition ou aliénation est nécessaire pour préserver la société d'un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pendant une période de trois ans à compter du 16 mai 2011 et est renouvelable sur résolution de l'Assemblée générale dans le respect des exigences en matière de quorum et de majorité, prévues à l'article 559 du Code des sociétés.

Le gérant peut en outre, pendant une période de cinq ans à compter du 27 avril 2011, acquérir, prendre en gage et re-aliéner (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 EUR par action (acquisition et prise en gage) ou, respectivement, à 75 % de la cotation à la clôture du jour de bourse précédant la date de transaction (ré-aliénation) et qui ne peut être supérieur à 70,00 EUR par action (acquisition et prise en gage) ou, respectivement, à 125 % de la cotation à la clôture du jour de bourse précédant la date de transaction (ré-alienation), sans que la société ne puisse détenir plus de 20 % de la totalité des actions émises.

Le gérant de WDP, De Pauw SA, a fait usage, le 3 juillet 2009, de l'autorisation précitée que lui confèrent les statuts et a acheté 1.490 actions propres de la société sur NYSE Euronext. Ces actions ont été transmises à des salariés de WDP le 6 juillet 2009, dans le cadre d'un programme d'incitation. Ces actions ont été acquises au prix de 28,106 EUR par action.

Au 31 décembre 2012, WDP SCA ne possédait aucune action propre. Le gérant De Pauw SA possédait 1.569 actions à cette date. Ces 1.569 actions restantes ne font pas partie du programme d'incitation.

2.4. Modification du capital (article 11 des statuts coordonnés)

Hormis la possibilité d'utilisation du capital autorisé par une décision du gérant, une augmentation ou une diminution de capital ne peut avoir lieu que par résolution d'une Assemblée générale extraordinaire, moyennant l'accord du gérant et dans l'observation de la réglementation applicable aux sicaf immobilières.

Conformément à l'AR relatif aux sicaf immobilières, 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 les rapports visés à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que dans les convocations à l'Assemblée générale qui se prononcera sur l'apport en nature;
- → le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (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 sicaf immobilière publique, 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 (dans ce dernier cas, après déduction, le cas échéant, du dividende brut non distribué auquel les nouvelles actions donneraient éventuellement droit);
- → 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 visé au premier point ci-dessus doit également expliciter 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 l'AR relatif aux sicaf immobilières, 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'allocation irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

2.5. Contrôle de la société (article 14 des statuts coordonnés)

Le contrôle de WDP SCA est confié au gérant, la société De Pauw SA, représentée par son représentant permanent, qui est depuis le 1er septembre 2002 Monsieur Tony De Pauw, en application de l'article 61, §2 du Code des sociétés. Les actions de la société De Pauw SA sont entièrement aux mains de la famille Jos De Pauw, représentée par Monsieur Tony De Pauw au Conseil d'administration de De Pauw SA.

Pour de plus amples précisions sur la notion de contrôle, voir 1.1. Contexte : la société en commandite par actions au chapitre 4.7. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise et structures, à la p. 68.

3. Commissaire (article 20 des statuts coordonnés)

Le 25 avril 2007, la société Deloitte Bedrijfsrevisoren, société civile ayant la forme d'une SCRL, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprise, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck et ayant ses bureaux à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, a été désignée en tant que commissaire de WDP SCA. Le 28 avril 2010, le commissaire a été renommé jusqu'à l'Assemblée générale de 2013.

Le mandat du commissaire comprend le contrôle des comptes annuels consolidés du groupe WDP et celui des comptes annuels statutaires de WDP SCA.

En France, le cabinet Deloitte & Associés, représenté par Monsieur Édouard Lhomme, dont les bureaux sont établis 67, rue de Luxembourg, 59777 Euralille, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP France SARL.

En République tchèque, le cabinet Deloitte Audit SRO, représenté par Madame Diana Rogerová, dont les bureaux sont établis Karolinská 654/2, 186 00 Prague 8, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP CZ SRO.

Aux Pays-Bas, le cabinet Deloitte Accountants BV, représenté par Monsieur Jef Holland, dont les bureaux sont établis Orlyplein 1, 1040 HC Amsterdam, a été designé comme commissaire des filiales WDP Nederland NV et WDP Development NL NV.

Les honoraires du mandat du commissaire de WDP SCA et de ses filiales pour l'exercice 2012 se montent à 98.391 EUR (hors TVA). Au cours de l'année 2012, il a été payé des honoraires relatifs à d'autres missions de contrôle légales et à d'autres missions de conseil (en due diligence, par exemple) pour un montant total de 72.788 EUR (hors TVA).

4. Banque dépositaire

En application du nouvel AR relatif aux sicaf immobilières, WDP n'est plus tenu de nommer de dépositaire.

5. Service financier

ING België NV Legal Financial Markets (Marc Sanders: + 32 2 547 31 40 – marc.sanders@ing.be) Avenue Marnix 24 1000 Bruxelles

Les honoraires du service financier (exceptés ceux du commissaire) 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, ...).

Les honoraires du service financier se sont montés à 122.589 EUR (hors TVA) pour l'exercice 2012.

6. Experts immobiliers

Conformément à la réglementation applicable aux sicaf immobilières, l'expert valorise tous les bâtiments de la sicaf immobilière 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 actualise en outre la valorisation totale qui a été 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 sicaf immobilière et de ses filiales, lorsque la sicafi souhaite procéder à une opération telle qu'une émission d'actions ou une fusion.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la sicafi ou par ses filiales est valorisé par l'expert immobilier avant que la transaction ait lieu. 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 sicafi, lorsque la partie cocontractante est une personne entretenant des liens étroits avec la sicafi (comme le prévoit la réglementation applicable aux sicaf immobilières) ou lorsque les personnes précitées obtiennent un quelconque avantage à l'occasion de la transaction en question.

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 Inc., Avenue des Arts 58 Boîte 7, 1000 Bruxelles – Belgique, représenté par Monsieur Kris Peetermans;
- DTZ Zadelhoff, Apollolaan 150, 1077 BG Amsterdam – Pays-Bas, représenté par Monsieur Frans Van Hoeken ;
- → BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, représenté par Monsieur Jean-Claude Dubois.

Ces personnes physiques sont les représentants valides des personnes morales avec lesquelles les contrats ont été conclus.

Les honoraires des experts immobiliers se sont montés à 231.343 EUR (hors TVA) pour l'exercice 2012.

7. Dates clés dans l'histoire de WDP

Historique

WDP s'est développée à partir du patrimoine du groupe familial Jos De Pauw de Merchtem. Au cours de la première moitié du vingtième siècle, les activités se sont limitées à la fabrique de vinaigre. Par la suite, elles se sont diversifiées pour s'étendre au conditionnement de fûts, à l'extraction de sable, à la navigation fluviale et pour terminer à l'immobilier. L'accent s'est progressivement mis sur le développement d'un patrimoine immobilier industriel.

1977

Création de la société Rederij De Pauw SA. Celle-ci regroupe le patrimoine immobilier de neuf sociétés réunies au sein du groupe. Les entrepôts de SBT, la filiale logistique d'Unilever qui a par la suite été reprise par Danzas/DHL Solutions, comptent parmi les principaux biens. Le site représente jusqu'à ce jour 50 % du portefeuille de WDP. Dans les années 1980 et 1990, Jos de Pauw développe avec ses enfants Tony et Anne le groupe Jos de Pauw en une entreprise spécialisée dans l'immobilier semi-industriel. D'anciens sites industriels désaffectés sont rachetés et réaffectés après transformation en entrepôts. Par la suite, de nouveaux espaces de stockage sont également construits à la demande de clients.

1998

La valeur du portefeuille immobilier franchit le cap des 100 millions EUR.

1999

La raison sociale devient *Warehousing & Distribution De Pauw.* La forme de la société est modifiée et, de société anonyme, elle devient société en commandite par actions (SCA). Le patrimoine est placé dans une sicafi pour assurer la croissance et le financement de l'entreprise. Le groupe Jos De Pauw entre en bourse en juin et procède à une augmentation de capital d'environ 40 millions EUR. Le 28 juin 1999, la sicafi WDP, qui dispose d'un patrimoine immobilier de 135 millions EUR, est cotée pour la première fois sur NYSE Euronext. Les premiers achats en Italie et en République tchèque sont accompagnés par la création de WDP Italia SRL et de WDP CZ SRO.

2000

WDP fait son entrée sur le marché français par l'acquisition d'un projet à Aix-en-Provence. WDP France SARL est créée.

2001

La raison sociale devient : Warehouses De Pauw. Fusion par absorption de Caresta SA. Début des activités aux Pays-Bas par le biais d'une opération sale and rent back (vente et relocation à long terme) à Hazeldonk (Breda). Création de WDP Nederland NV. Au milieu de l'année, le portefeuille qui a doublé depuis l'entrée en bourse atteint 270 millions EUR.

2003

Une augmentation de capital couronnée de succès permet de lever 30 millions EUR.

2004

La famille Jos De Pauw vend 20 % de ses actions dans WDP par le biais d'un placement privé. La famille reste l'actionnaire de référence avec une participation stratégique légèrement supérieure à 30 %. Suite à cette transaction, le flottant du titre passe à 70 %.

2005

WDP vend WDP Italia SRL et se concentre sur deux régions essentielles, à savoir l'axe logistique Breda-Anvers-Bruxelles-Lille et la République tchèque.

2006

WDP annonce son plan stratégique à long terme pour 2006-2010. L'objectif est de doubler le portefeuille pour atteindre 700 millions EUR dans un délai de quatre ans. Rachat de toutes les actions de De Polken SA et De Willebroekse Beleggingsmaatschappij SA. Augmentation de capital par le biais du rachat d'une partie du patrimoine immobilier de Massive SA dans le cadre d'une opération sale and rent back avec paiement en actions.

2007

Rachat de toutes les actions de Royvelden SA et acquisition du portefeuille immobilier d'Univeg le 13 juillet 2007. Création de WDP Development RO, co-activité à 51-49 % en partenariat avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans, le 14 août 2007. Fusion avec De Polken SA et De Willebroekse Beleggingsmaatschappij SA le 1er octobre 2007. Fusion avec Royvelden BV le 19 décembre 2007. La valeur du portefeuille immobilier franchit le cap des 500 millions EUR.

2008

Lancement du projet d'énergie solaire qui, à terme, doit générer une capacité totale de 30 Megawatt-crête (MWp) et entraîner une réduction significative des émissions de CO₂. Création d'un bureau opérationnel permanent aux Pays-Bas. Accord de principe concernant l'apport de biens immobiliers de DHL en Belgique dans le portefeuille de WDP le 28 novembre 2008.

2009

Fusion par absorption avec Famonas Industries SA et scission partielle avec transfert du patrimoine scindé de DHL Freight (Belgium) SA, de DHL Solutions (Belgium) SA et

(Belgium) SA, de DHL Solutions (Belgium) SA et de Performance International SA, avec paiement en actions par le biais d'une augmentation de capital le 31 mars 2009.

Le 30 juin 2009, une augmentation de capital couronnée de succès permet de lever 73.636.874,00 EUR. La famille Jos De Pauw signe sa participation de 31,4 % dans l'augmentation de capital.

Achat d'actions WDP le 3 juillet 2009 par De Pauw SA pour le compte de WDP, suivi de la cession de ces actions au personnel de WDP le 6 juillet 2009, dans le cadre d'un programme d'incitation. Voir aussi *2.3. Achat d'actions propres* à la p. 245.

Fusions successives de Royvelden Beheer BV au sein de Royvelden Holding BV et de Royvelden Holding BV au sein de Royvelden

2010

Radiation volontaire de la cotation des actions de WDP sur NYSE Euronext Paris.

WDP est la première entreprise à recevoir aux Pays-Bas un certificat BREEAM pour son site de Tilburg, puis un second attribué avec la mention *Very Good*, pour son site de Nijmegen, également situé aux Pays-Bas.

À la suite de la transformation en organisme de placement collectif à caractère fiscal (Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI) le 1^{er} novembre 2010, fusion de WDP Nederland BV et de Royvelden Vastgoed BV donnant naissance à Warehouses De Pauw Nederland, avec modification de la forme juridique en SA.

WDP conclut un contrat de financement avec la Banque d'Investissement européen d'un montant total de 75 millions EUR en vue de la construction

de sites en Roumanie et entreprend en même temps le développement de son portefeuille en Roumanie avec un premier projet préloué.

2011

Acquisition du portefeuille logistique néerlandais de Wereldhave NL (six sites loués) le 11 avril 2011 pour un montant de 42 millions EUR. Dans le cadre de ses plans de croissance, WDP conclut un programme de financement de 85 millions EUR avec ABN AMRO.

WDP est la première sicaf immobilière belge à proposer un dividende optionnel à ses actionnaires (résolution de l'Assemblée du 27 avril 2011). Pour plus de 70 % de leurs actions, les actionnaires optent pour un apport de leurs droits a dividendes plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Le 26 mai 2011, le nombre total d'actions passe ainsi à 13.184.375.

Acquisition d'un bâtiment attenant au site existant de WDP dans le parc Hermes de Genk par le rachat de toutes les actions de GDP SA le 15 juillet 2011, suivi de la fusion par absorption de GDP SA le 1er décembre 2011.

Acquisition du centre de distribution de Betafence SA de Harelbeke par le biais d'une scission partielle et du paiement par émission de nouvelles actions WDP le 1er décembre 2011.

2012

Investissement à l'aéroport de Schiphol pour la création d'un hall logistique d'une superficie de 10.000 m².

Reprise du Lake Side Portfolio, qui comprend huit nouveaux sites aux Pays-Bas, d'une superficie louable totale de 150.000 m², entièrement louée à long terme.

WDP propose pour la deuxième fois à ses actionnaires un dividende optionnel; pour plus de 73 % de leurs actions, les actionnaires optent pour le dividende optionnel; augmentation de capital d'un montant de 22,4 millions EUR.

Après la signature de la convention achat-vente de 100 % des actions d'Aedess BVBA, dont le principal actif est le bien immobilier logistique situé à Zwijndrecht, Aedess a été absorbé par WDP par une opération équivalente à une fusion-acquisition.

Acquisition d'un site industriel en bordure de l'A12 à Londerzeel, Weversstraat, par le biais d'une scission partielle.

Extension du Lake Side Portfolio par l'achat d'un site complémentaire à Veghel (Pays-Bas). Renforcement des capitaux propres de 30.000.000,00 EUR par l'apport direct de trois bâtiments du Lake Side Portfolio (transaction *Lake Side bis*).

Vente de WDP CZ. Cette transaction s'inscrit dans la stratégie de WDP visant à renforcer sa position sur ses marchés principaux en Europe occidentale.

Acquisition du Centre de distribution DC à Barneveld (Pays-Bas), entièrement loué, de plus de 30.000 m² pour 26 millions EUR auprès de Pon Onroerend Goed BV qui rénove le bâtiment existant et érige la nouvelle construction.

Informations générales concernant la sicaf immobilière et statuts fiscaux

La sicaf immobilière

La sicaf immobilière (société d'investissement immobilière à capital fixe) :

- → est un organisme collectif de placement direct ou indirect dans l'immobilier ;
- → est assujettie aux dispositions de l'Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières :
- 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;
- → est limitée dans ses activités aux placements immobiliers ;
- 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 sicaf immobilière institutionnelle.

Les sicaf immobilières sont soumises au contrôle de la FSMA et doivent se conformer à des règles très strictes concernant les conflits d'intérêts. Outre l'article 523 (conflits d'intérêts des administrateurs) et l'article 524 (conflits d'intérêts des sociétés liées) du Code des sociétés, qui s'appliquent à toutes les sociétés cotées, il existe pour les sicaf immobilières une procédure spéciale concernant les conflits d'intérêts fonctionnels (en vertu de l'article 18 de l'Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières).

Pour de plus amples informations concernant chacune de ces procédures, renvoi est fait à 4.7. Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise et structures, à la p. 68 de ce rapport financier annuel.

Réglementations spéciales

Patrimoine immobilier

Chaque bâtiment/ensemble immobilier ne peut en principe représenter plus de 20 % des actifs totaux pour répartir suffisamment le risque de placement. Dans certains cas (lorsque la sicafi démontre qu'une dérogation 1 est dans l'intérêt des actionnaires ou lorsque la sicafi 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 sicaf immobilière ne dépasse pas 33 % des actifs consolidés), il peut être accordé une dérogation par la FSMA.

La dérogation en question doit être justifiée dans le prospectus et dans les rapports périodiques établis par la sicafi, 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 sicaf immobilières, comme toutes les autres sociétés cotées en bourse, sont tenues d'établir leurs comptes annuels consolidés selon le référentiel international IAS/IFRS. En application de l'Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières, les sicaf immobilières publiques et institutionnelles (voir ci-dessous) doivent également établir leurs comptes annuels statutaires conformément aux normes IAS/IFRS. Comme les placements immobiliers représentent la plus grande partie des actifs d'une sicaf immobilière, les sicaf immobilières doivent évaluer ces placements à leur juste valeur en application de la norme IAS 40.

¹ Voir l'article 39 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

Valorisation

La juste valeur des biens immobiliers est évaluée à la fin de chaque exercice par un expert indépendant qui actualise la détermination de cette juste valeur à la fin de chaque trimestre. Les biens immobiliers sont portés au bilan conformément à la valeur déterminée par l'expert. Les bâtiments ne sont pas amortis.

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, à compter du 7 janvier 2011, le taux d'endettement statutaire de la sicaf immobilière publique est limité à 65 % du total des actifs. Une sicaf immobilière ou les filiales de celle-ci ne peuvent consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses/leurs activités immobilières. 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 sicafi et ses filiales, et aucune hypothèque, sûreté ou garantie ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé en question.

Sicaf immobilière institutionnelle

Les filiales d'une sicaf immobilière publique doivent toujours être contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicaf immobilière publique. Ces filiales peuvent adopter la forme d'une sicaf immobilière institutionnelle (dont les moyens financiers peuvent exclusivement être recueillis auprès d'investisseurs institutionnels ou professionnels). Cette disposition permet à la sicaf immobilière publique de réaliser par exemple des proiets spécifiques avec des tiers. Le cadre réglementaire de la sicaf immobilière institutionnelle vise à éviter qu'une telle collaboration au sein d'une sicaf immobilière institutionnelle aille à l'encontre des intérêts des actionnaires de la sicaf immobilière publique. Si la sicaf immobilière publique opte pour la forme de sicaf immobilière institutionnelle, elle ne peut avoir de filiales de droit belge qui adoptent la forme de sicaf immobilière ordinaire. Les sicaf immobilières institutionnelles sont soumises au contrôle (partiel) de la FSMA.

Régime fiscal

La sicaf immobilière (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 moinsvalues 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 sicaf immobilière publique est en principe égal à 25 % ¹ et s'élève à 15 % pour une sicaf immobilière dont un pourcentage supérieur à 80 % du portefeuille immobilier est composé d'immeubles résidentiels. Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers domiciliés en Belgique.

Les sociétés qui font une demande d'agrément en tant que sicaf immobilière, qui opèrent une fusion avec une sicaf immobilière ou qui scindent une partie de leur patrimoine immobilier et la transfèrent dans une sicaf immobilière sont soumises à une imposition spécifique sur la plusvalue (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 sicaf immobilière. 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 %.

La sicaf immobilière est un instrument d'investissement comparable aux FBI (Fiscale Beleggingsinstellingen) néerlandais, aux SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) françaises et aux REIT (Real Estate Investment Trusts) existant dans plusieurs pays et notamment aux États-Unis.

Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

À compter du 1^{er} novembre 2010, WDP Nederland 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 NV 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 NV 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 NV doivent être mis à la disposition de l'actionnaire de WDP Nederland NV 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 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.

¹ Voir aussi l'article 84 de la Loi-Programme du 27 décembre 2012.

→ 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.

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. 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 concert d'actionnaires 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 85 % des bénéfices exonérés provenant des opérations de location des immeubles et 50 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de titres de sociétés de personnes et de filiales qui sont soumises à l'impôt des sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC et 100 % des dividendes qui leur sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont choisi le statut de SIIC.
- → Paiement d'une exit tax au taux de 19 % sur les plus-values latentes potentielles dégagées sur des immeubles appartenant à la SIIC ou à ses filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, et sur les titres de sociétés de personnes qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

Lexique

LEXIQUE

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 10-04-1995

Arrêté royal original relatif aux sicaf immobilières.

Arrêté royal du 21-06-2006

Arrêté royal relatif a la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Arrêté royal du 07-12-2010

Arrêté royal modifiant les dispositions de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 et l'Arrêté royal du 21 juin 2006.

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, aux déchets, à la pollution, au transport, aux matériaux, à la santé et au confort. Le score final octroyé à un bâtiment est exprimé par les appréciations Acceptable 1, Pass, Good, Very Good, Excellent ou Outstanding.

Capitalisation boursière

Cours de clôture de la bourse multiplié par le nombre d'actions en circulation à cette date.

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.

Compliance officer

Le compliance officer (ou responsable conformité) est chargé de contrôler le respect des lignes de conduite s'appliquant aux transactions financières, énoncées dans la charte de gouvernance d'entreprise (règlement de transaction ou dealing code).

Couverture de taux d'intérêt

Utilisation d'instruments financiers dérivés pour protéger certaines dettes contre une hausse des taux d'intérêt.

CV (Certificats verts)

Ces certificats sont attribués à des projets de production d'énergie alternative, et notamment d'énergie solaire, par la VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, le régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité) moyennant un prix minimum par certificat pendant une période fixe de vingt ans, exprimé en EUR/MWh.

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, les membres de la direction exécutive, tous les membres du personnel de WDP SCA et de De Pauw SA qui, de par leur fonction, disposent d'informations dont ils savent ou sont censés savoir qu'il s'agit d'informations privilégiées.

¹ Ce score s'applique uniquement à BREEAM In-Use.

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)

La Directive sur les gestionnaires de fonds alternatifs (également appelée AIFM) est une loi proposée par l'Union européenne visant à placer les fonds d'investissement spéculatifs, les fonds de capital d'investissement et les fonds immobiliers sous la supervision d'un régulateur européen.

Dividende brut

Le dividende brut par action est le dividende avant la déduction du précompte mobilier. Voir également *Précompte mobilier*.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après retenue du précompte mobilier de 25 %. 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 13, §1 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux augmentations de capital en numéraire ne peuvent, en vertu des statuts, être déclarées 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 sicaf immobilière, telles que prévues à l'article 13, §2 de l'AR du 7 décembre 2010, ne sont pas non plus applicables sous 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 EMIR est destiné à améliorer la stabilité des marchés de produits dérivés de gré à gré au sein de l'Union européenne. La régulation assure que les informations sur toutes les transactions en dérivés européennes seront communiquées aux référentiels centraux et accessibles aux autorités de surveillance. v compris la European Securities and Markets Authority (ESMA), pour donner aux décideurs politiques et superviseurs une vision claire de la situation sur les marchés. La régulation exige également que les contrats standards de dérivés ainsi que les marges sur les transactions non compensées soient compensés par des contreparties centrales et établit des règles strictes en matière d'organisation, de pratique des affaires et d'exigences prudentielles pour ces contreparties.

Emprunt bullet

Un instrument d'emprunt de type bullet implique que les intérêts sont dus sur le montant principal tout au long de la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance.

Entreprise durable

Politique de création d'entrepôts durables respectueuse de l'environnement, visant à réduire les émissions de CO_2 des espaces de stockage du portefeuille tout en allégeant sensiblement la facture énergétique des locataires.

EPRA

(European Public Real Estate Association)
Association paneuropéenne d'entreprises immobilières cotées en bourse dont le but est de promouvoir le secteur, d'introduire les bonnes pratiques en matière de comptabilité, de reporting et de gouvernance d'entreprise, de fournir des informations de qualité aux investisseurs et une cellule de réflexion concernant des questions importantes auxquelles est confronté le secteur (www.epra.com).

ERP (Enterprise Resource Planning)Progiciel de gestion intégré pour l'entreprise.

Ex Date

Date à partir de laquelle l'action est négociée en bourse sans droit au versement du dividende à venir ; autrement dit, le jour du détachement du coupon.

Exit tax

Les sociétés qui font une demande d'agrément en tant que sicaf immobilière, qui opèrent une fusion avec une sicaf immobilière 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 3,0 %).

Experts immobiliers

Experts immobiliers indépendants qui se portent garants 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 agissant dans des conditions de concurrence normale. L'IVSC (voir également *International Valuation Standards Council*) 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.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Régime fiscal particulier aux Pays-Bas, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies.

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 de NYSE 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 cotés 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 et des intermédiaires, le contrôle des
retraites complémentaires et des 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.

GPR 250

Le Global Property Research 250 est l'indice boursier compose des 250 actions les plus liquides d'entreprises cotées en bourse.

Hedge ratio

Le Hedge ratio ou ratio de couverture est le pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixes ou couvertes contre les fluctuations des taux d'intérêt par des produits financiers dérivés.

IAS 39

La norme 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/IFRS

Normes comptables internationales (IAS ou International Accounting Standards/ IFRS ou International Financial Reporting Standards) relatives à la présentation des comptes annuels, telles que publiées par l'IASB ou International Accounting Standards Board.

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 et qui, si elle était rendue publique, pourrait considérablement influer sur le cours de ces instruments financiers (ou sur celui de leurs dérivés).

Installation PV

Installation photovoltaïque ou installation de panneaux solaires. WDP a fait un important investissement en énergie solaire consistant dans l'installation de panneaux solaires sur plusieurs toits de bâtiments.

Interest Coverage Ratio

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

IRS (Interest Rate Swap)

Swap de taux d'intérêt. Un IRS 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. WDP utilise les swaps de taux d'intérêt pour convertir des paiements d'intérêts variables en paiements fixes, en quise 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.

La sicaf immobilière

La sicaf immobilière est un régime fiscal particulier propre à la Belgique, pour les entreprises cotées en bourse, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies.

Lampes LED

Les lampes LED sont composées d'un groupe de diodes électroluminescentes ou LED. Ces lampes présentent plusieurs avantages par rapport aux lampes classiques à incandescence, aux lampes économiques et aux lampes fluorescentes.

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 a la date de conclusion.

Marge d'exploitation

Voir Marge opérationnelle.

Marge opérationnelle

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

NAV

Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.

Niveau E

Le niveau E est une mesure de la performance énergétique d'un bâtiment et de ses installations permanentes dans des conditions standard. Plus le niveau E est bas, plus faible est la consommation d'énergie du bâtiment.

PEB

Performance Énergétique des Bâtiments. Cet indice donne la performance énergétique d'un bâtiment, en indiquant la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux besoins en cas d'utilisation normale. Différents facteurs influant sur la consommation d'énergie (comme l'isolation, le système de chauffage, la ventilation, les sources d'énergie alternatives, etc.) sont pris en compte dans ce calcul.

Portefeuille immobilier

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.

Pourcentage de distribution

Pourcentage du bénéfice net courant distribué sous forme de dividende sur un exercice fiscal donné.

Précompte mobilier

Impôt qui est retenu par une banque ou un intermédiaire financier sur le paiement d'un dividende. À partir du 1^{er} janvier 2013, le tarif standard du précompte mobilier sur les dividendes versés par WDP est passé de 21 % à 25 %.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Fonds de placement immobilier coté, caractérisé par un régime fiscal spécial, ayant cours notamment aux États-Unis.

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 net courant

Résultat net hors résultat du portefeuille et résultat IAS 39.

Résultat sur le portefeuille

Plus-values et moins-values réalisées et non réalisées par rapport à la dernière évaluation de l'expert, comprenant l'impôt effectif ou différé sur les plus-values, qui est dû dans les pays où WDP ne jouit pas d'un statut fiscal spécial (comme en Belgique, aux Pays-Bas et en France respectivement, par le biais de la sicaf immobilière, du FBI et de la SIIC).

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 entreprises cotées en bourse, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies.

Take-up

Prise totale en occupation de superficies par les utilisateurs sur le marché locatif pendant une période donnée.

Taux d'endettement

Taux légal qui, selon la réglementation relative aux sicaf immobilières 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 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Taux d'occupation

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.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur du bien immobilier au moment de l'achat. S'il a été payé des frais de mutation, ces frais sont inclus dans la valeur d'acquisition. Voir aussi *Frais de mutation*.

Valeur d'investissement

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 adaptée des droits d'enregistrement et/ou la TVA.

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

Voir NAV.

Valeur locative estimée

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.

VREG

(Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt)

Régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité.







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





WDP Comm. VA Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem tel: +32 (0)52 338 400 - fax: +32 (0)52 373 405 - info@wdp.be - www.wdp.be numéro d'entreprise: 0417.199.869