Rapport financier annuel

13

WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

Ce document d'enregistrement est une traduction du document d'enregistrement en néerlandais. En cas de contestation, seule la version néerlandaise fera foi, la version française en constituant une traduction libre. Warehouses De Pauw Comm. VA est responsable de la vérification de la cohérence entre les versions néerlandaise et française. La version néerlandaise de ce document peut être consultée sur www.wdp.eu.

Table des matières

1 | Gestion des risques 3

2 | Histoire et faits marquants 14

3 | Message du président aux actionnaires 17

4 | Stratégie 21

5 | Rapport de gestion 31
1. Chiffres clés consolidés 32
2. Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2013 36
3. Transactions et réalisations 42
4. Gestion des ressources financières 50
5. Statistiques EPRA 58
6. Perspectives 68
7. Gouvernance d'entreprise 79

6 | Actions et obligations 105
1. L'action 106
2. Les obligations 109
3. Structure de l'endettement de la société 110

7 | Rapport immobilier 113
1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé 114
2. Analyse du marché immobilier semi-industriel et logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie 128
3. Conclusions des experts immobiliers 130

8 | Responsabilité sociétale 133
1. Durabilité, une pierre angulaire stratégique pour le rendement à long terme 134
2. Gestion durable de l'immobilier 139
3. Responsabilité sociétale liée aux activités propres de WDP 145
4. Rapport général - Tableau des scores 147

9 | Déclarations du gérant statutaire 153

10 | Comptes annuels 157
1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2013 161
2. Annexes 173
3. Rapport du commissaire 221
4. Comptes annuels non consolidés de l'exercice 2013 227

11 | Document permanent 237

12 | Informations générales concernant la sicaf immobilière, la FBI et la SIIC 249

13 | Lexique 255

the answers for an accelerating world

1

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 du rapport financier annuel 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 la conjoncture économique.	1. Diminution de la demande d'espaces de stockage et de distribution et éventuelles faillites de locataires. 2. Hausse de la vacance et/ou baisse des loyers en cas de relocation. 3. Baisse de la juste valeur des immeubles et par conséquent aussi de la *Net Asset Value* (NAV).	Baux de location à long terme de 7,3 ans[2] en moyenne, diversification sectorielle des clients et faible niveau de loyer contractuel moyen.	1/2/3
		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
		Excellente situation des bâtiments de WDP, principalement sur l'axe logistique stratégique Amsterdam-Rotterdam-Breda-Anvers-Bruxelles-Lille, avec une bonne accessibilité et la proximité de consommateurs et un niveau d'activité élevé d'acteurs logistiques implantés dans l'hinterland de ports faisant office de portes d'entrée des importations et exportations européennes.	2/3
Marché locatif de l'immobilier logistique et semi-industriel Affaiblissement de la demande en immobilier logistique et semi-industriel suroffre, affaiblissement de la situation financière des locataires.	1. Revenus locatifs et *cash flow* touchés par une hausse de la vacance et des frais de relocation. 2. Diminution de la solvabilité de la clientèle de locataires et hausse des créances douteuses faisant baisser le niveau des rentrées de produits locatifs. 3. Baisse de la juste valeur des immeubles et par conséquent aussi de la NAV. 4. Impossibilité de prélouer les projets pour poursuivre le développement du potentiel foncier au sein du portefeuille et le rentabiliser.	Clientèle diversifiée avec limitation maximum d'exposition à un locataire unique et une bonne répartition sectorielle des locataires (ainsi que la clientèle des locataires, surtout si ceux-ci sont de purs prestataires de services logistiques).	1/2
		Solide implantation dans le marché grâce à de longues années d'expérience et aux équipes commerciales de la société.	1/4
		Sites tous situés à des carrefours logistiques stratégiques ou sur des emplacements secondaires présentant un potentiel de croissance.	1/3/4
		Qualité architectonique et durabilité élevées, conformes aux normes légales en vigueur, impliquant polyvalence et multifonctionnalité.	1/3
		Acteur flexible sur le marché de l'immobilier souhaitant répondre aux besoins changeants de la clientèle.	1
		La réserve foncière ne se monte qu'à 40 millions d'euros sur un total de bilan de 1,3 milliard d'euros. Cela représente un potentiel à moyen terme, permettant de répondre avec flexibilité aux besoins des clients (normalement pas de développement à risque).	4

2 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.	1. Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier. 2. Entraînant une baisse de la NAV et une hausse du taux d'endettement.	Stratégie d'investissement axée sur des bâtiments de haute qualité générant des revenus stables sur le long terme, basés sur des loyers relativement faibles.	1/2
		Gestion prudente de la structure du capital permettant de faire face à d'éventuelles baisses de la juste valeur des immeubles.	2
		Diversification géographique du portefeuille où 95 % des immeubles du portefeuille (en juste valeur) sont situés sur des marchés stables et matures d'Europe occidentale.	1
		Grande part de terrains dans la valorisation du portefeuille (36 %) ayant historiquement parlant fait preuve de leur bonne résistance aux baisses de valeur.	1
Volatilité des taux d'intérêts Fortes fluctuations futures des taux d'intérêts à court et/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'intérêts. 2. Fortes fluctuations de valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes. 3. Impact négatif éventuel sur la NAV.	Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêts par le biais d'instruments financiers dérivés comme les swaps de taux d'intérêts (*Interest Rate Swaps*).	1
		Suivi quotidien de l'évolution des taux d'intérêts et surveillance de son impact sur l'efficacité des couvertures.	1
		Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture ont trait à un élément non réalisé et non cash (si ces produits sont détenus jusqu'à l'échéance et ne sont pas réalisés avant terme).	2/3
Déflation Diminution de l'activité économique entraînant une baisse générale des prix.	1. Baisse des revenus locatifs, entre autres par une pression baissière sur les niveaux 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 et/ou de prêts obligataires en circulation.	Dialogue nourri et fréquent avec les marchés des capitaux/les cocontractants financiers et communication transparente avec des cibles claires.	1/2/3
		Suivi et gestion contraignants de tous les risques susceptibles d'avoir une implication négative sur la perception qu'ont les investisseurs et bailleurs de fonds de l'entreprise.	1/3
		Recherche de relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs.	1/3
		Facilités de crédit disponibles non exploitées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.	3

RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Stratégie Choix de politique inopportuns.	1. Non-réalisation des rendements recherchés. 2. Pression de la stabilité du flux de revenus (par la visibilité existant aujourd'hui grâce à la durée prolongée des contrats de bail et aux couvertures de taux d'intérêts). 3. Portefeuille immobilier non adapté à la demande du marché en immobilier logistique et semi-industriel.	Définition d'une stratégie d'investissement claire avec vision à long terme et gestion consistante de la structure du capital.	1/2/3
		Surveillance constante des modifications des tendances économiques, immobilières et réglementaires (concernant notamment le droit fiscal, le droit des sociétés, la réglementation relative aux sicaf immobilières etc.).	2/3
		Expérience de la direction et de sa supervision par le Conseil d'Administration.	3
Investissements Aspects économiques, fiscaux et juridiques relatifs aux acquisitions.	1. Transfert de certains passifs dissimulés lors d'acquisitions et/ou d'estimations incorrectes des conséquences fiscales lors de transactions complexes. 2. Rachat de bâtiments ne satisfaisant pas aux exigences de qualité de l'entreprise. 3. Non-réalisation des rendements recherchés.	Analyse économique, stratégique et immobilière approfondie par le comité d'investissement du Conseil d'Administration à chaque proposition d'acquisition.	2/3
		Audit étendu de *due diligence* sur des aspects immobiliers, techniques, économiques, fiscaux, juridiques, comptables et administratifs dans le cadre de chaque acquisition – en collaboration avec des conseillers externes spécialisés.	1/2/3
		Estimation des biens à acquérir par un expert immobilier indépendant avant l'acquisition.	3
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location Risque spécifiquement lié aux développements, comme la solvabilité des cocontractants, l'obtention des permis requis, etc.	1. Impossibilité d'obtenir les permis requis. 2. Retards importants conduisant à la perte de revenus potentiels. 3. Dépassement substantiel des budgets d'investissement. 4. En cas de développements spéculatifs en risque, périodes prolongées de vacance. 5. Non-réalisation de rendements (supérieurs) recherchés sur ces développements.	Équipe interne de promoteurs immobiliers spécialisés et intervention de conseillers externes en vue de couvrir tous les risques.	1/2/3/5
		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
		Engagement d'entrepreneurs renommés, présentant une solvabilité adéquate et produisant les garanties nécessaires.	3/5
		Engagement au service de l'environnement en vue d'entretenir un dialogue constructif avec les niveaux de décision à l'échelon local.	1
		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 contrats de bail Résiliation des contrats de bail survenant plus tôt qu'initialement prévu.	1. Vacance accrue, prise en charge de frais (tels que précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et frais commerciaux ou autres normalement facturés liés à la relocation et/ou révision à la baisse de loyers. 2. Baisse des revenus et des *cash flows*.	Équipes internes spécialisées, responsables de la gestion commerciale et des fonctions de support.	1
		Réseau très étendu au sein du marché de l'immobilier logistique.	1
		Dédommagement obligatoire inscrit au contrat en cas de résiliation anticipée du contrat.	1/2
		Préférence pour les niveaux locatifs réalistes et les contrats de bail de longue durée avec les locataires.	1

RISQUES OPÉRATIONNELS

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

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.	1. Fort repli des revenus et des *cash flows* en cas de départ d'un locataire. 2. Effet renforcé de la baisse de la juste valeur des immeubles entraînant une baisse de la NAV en cas de concentration des investissements dans un ou plusieurs bâtiments.	Clientèle de locataires très diversifiée, où le plus gros locataire représente au maximum 10 % des revenus.[3]	1
		Les plus importants locataires sont en outre répartis sur plusieurs bâtiments, différents pays et diverses activités.	1
		Bonne répartition du portefeuille immobilier entre une centaine de sites, où le plus grand bâtiment représente 5 % de la juste valeur du portefeuille.	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.	1
		Objectif d'expansion du portefeuille par le biais de contrats de bail à long terme conclus avec des locataires de premier ordre stables et solvables.	1
		La location doit être payée à l'avance en termes mensuels, trimestriels ou (exceptionnellement) annuels.	1
		Dépôt de garantie usuel de trois mois minimum dont WDP dispose en qualité de propriétaire.	1/2

RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Risque lié à la partie cocontractante Insolvabilité/risque de crédit chez les partenaires financiers.	1. Perte de dépôts. 2. Résiliation de lignes de crédit 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.	Diversification des sources de financement sur plusieurs instruments et plusieurs cocontractants.	1/2
		Position de trésorerie étroitement surveillée, où l'excédent de trésorerie est utilisé pour réduire les dettes financières.	1
Risque lié à la liquidité Indisponibilité du financement ou durée des options de financement.	1. Impossibilité de financer (par le biais de capitaux propres ou d'endettement) des acquisitions ou des développements en cours de réalisation ou des coûts additionnels faisant baisser la rentabilité recherchée. 2. Indisponibilité du financement pour le remboursement des intérêts, du capital et des coûts d'exploitation. 3. Coût additionnel des dettes sous l'effet de l'augmentation des marges bancaires, s'accompagnant d'un impact sur le résultat et les *cash flows*.	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.	1/3
		Maintien d'un nombre suffisant de lignes de crédit disponibles en vue du financement des coûts opérationnels et des investissements projetés.	1
		Dialogue constant avec les investisseurs et les partenaires bancaires pour le développement de solides relations à long terme.	1/2/3

3 Panneaux solaires compris.

RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Coût du capital Combinaison de fluctuations de taux d'intérêts défavorables, de prime de risque majorée sur le marché boursier et de hausse du coût des dettes.	1. Hausse substantielle du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise (capitaux propres et dettes). 2. Impact sur la rentabilité de l'entreprise dans sa totalité et des nouveaux investissements.	Protection contre la hausse des taux d'intérêts grâce à l'utilisation d'instruments de couverture[4]. Si la hausse des taux d'intérêts est la conséquence d'une hausse du niveau d'inflation, l'indexation des revenus locatifs tient lieu de facteur d'atténuation.	1/2
		Dialogue constant avec les investisseurs et les partenaires bancaires pour le développement de solides relations à long terme.	1/2
Budget Risque d'écart des résultats financiers par rapport au budget fixé et aux exigences légales.	1. Influence exercée sur la performance de l'entreprise et non-respect de certaines obligations.	Mise à jour trimestrielle du modèle financier avec vérification des hypothèses et du mode de présentation et suivi quotidien des paramètres (économiques, immobiliers etc.) qui peuvent influencer le résultat.	1
Utilisation de produits financiers dérivés Risques liés à l'utilisation de dérivés visant à couvrir le risque de taux d'intérêts.	1. Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et par suite de la NAV telle que publiée en IFRS. 2. Risque lié aux cocontractants auprès desquels des produits dérivés ont été acquis.	Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture concernent un élément non réalisé et non cash (si les produits sont détenus jusqu'à l'échéance et ne sont pas écoulés prématurément) et sont présentées séparément dans le compte de résultat analytique pour en faciliter la lisibilité.	1
		Tous les produits financiers dérivés sont purement détenus à des fins de couverture. Il n'est pas détenu d'instruments spéculatifs.	1
		Collaboration avec des établissements financiers réputés.	2
Accords et paramètres financiers légaux Risque de non-respect des exigences imposant de satisfaire à certains paramètres financiers dans le cadre des contrats de crédit et des régimes légaux s'appliquant à l'entreprise.	1. Sanctions et/ou contrôle renforcé de l'autorité de régulation si certains paramètres financiers ne sont pas respectés (comme par exemple le taux d'endettement légal tel que défini dans l'arrêté royal sur les sicaf immobilières). 2. Éventuelle résiliation de crédits et atteinte à la confiance des investisseurs et des banquiers en cas de non-respect des accords contractuels.	Politique financière prudente avec une surveillance constante visant à respecter les paramètres financiers.	1/2
		Dans le cadre de l'article 54 de l'AR sur les sicaf immobilières, WDP élabore un plan financier (dont le taux d'endettement correspond à environ 55 % au 31 décembre 2013).[5]	1
Risque de taux de change Risque de fluctuations de devises concernant des activités menées en dehors de la zone euro.	1. Baisse des revenus et des *cash flows*. 2. Baisse de valeur des investissements.	WDP opère principalement dans la zone euro.	1/2
		Pour les activités restreintes déployées en dehors de la zone euro (Roumanie), l'euro est la monnaie fonctionnelle et l'impact des différences de cours (réalisées ou dues aux effets de conversion) ne présente pas d'importance substantielle.	1/2

4 Pour la description de la politique de couverture en général et pendant la période concernée, nous renvoyons à *5.4. Rapport de gestion - Gestion des ressources financières* à la page 50 ainsi qu'à l'annexe *XIV. Instruments financiers* à la page 204.

5 Pour plus de détails sur l'évolution attendue du taux d'endettement et le plan financier, nous renvoyons à l'annexe *XXI. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement*, à la page 214.

RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE	
Cadre législatif de la sicaf immobilière Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités belges.	1. Pertes de statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits en cas de non-observation des règles. 2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes. 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 1/2 1/2
Cadre législatif de la FBI Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités néerlandaises.	1. Pertes de statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits en cas de non-observation des règles. 2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.	1/2
Cadre législatif de la SIIC Non-respect ou modification des règles imposées par le régime fiscal transparent appliqué aux activités françaises.	1. Pertes de statut fiscal en cas de non-observation des règles. 2. Impact négatif sur les résultats ou sur la NAV en cas de changements éventuels du régime.	Surveillance constante des exigences légales et de leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes.	1/2
Changements dans le cadre légal au sein duquel l'entreprise opère Éventuel impact négatif de la transposition en droit belge de nouvelles réglementations européennes, la *Directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers)* et le Règlement européen sur les produits dérivés *Over the Counter (OTC)*, les contreparties centrales et les référentiels centraux *EMIR (European Market Infrastructure Regulation)*.	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 (qui exposeraient l'entreprises à de lourds appels de marge sur ses instruments de couverture), Bâle III et la Taxe sur les transactions financières.	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 3

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 internationaux (IFRS).	1. Influence possible sur le reporting, les exigences en matière de capital, l'utilisation de produits financiers dérivés, l'organisation de l'entreprise. 2. Par suite, impact sur la transparence, sur les rendements atteints et éventuellement sur la valorisation.	Évaluation continue des changements apportés aux exigences légales et à leur observation, avec le concours de conseillers spécialisés externes et collecte d'avis auprès d'organes du secteur industriel.	1/2
Législation en matière d'urbanisme Changements des réglementations par les autorités publiques et/ou administratives.	1. Effet défavorable sur les possibilités d'exploitation des bâtiments, avec un impact sur les revenus locatifs et la relouabilité et augmentation des coûts de maintien de l'état d'exploitation. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles et par conséquent aussi de la NAV. 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. 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.	1. Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte. 2. 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.	1. Rachat de certains risques incorrectement estimés dont la matérialisation a un impact sur la rentabilité ou la situation financière de l'entreprise.	Audit étendu de *due diligence* sur des aspects immobiliers, techniques, économiques, fiscaux, juridiques, comptables et administratifs dans le cadre de chaque acquisition – en collaboration avec des conseillers externes spécialisés.	1
Capital humain Rotation des membres du personnel occupant des postes clés.	1. Influence négative sur les relations commerciales. 2. Atteinte à la réputation en présence des parties intéressées. 3. Atteinte à la réputation en présence des parties intéressées.	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 1/2/3 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 et/ou de nouveaux prélèvements 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[6] en vigueur ou à leur interprétation et leur application par les agences (y compris l'administration fiscale) ou les tribunaux.	1. Influence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives.	Contrôle constant des législations, exigences et règlements actuels, potentiellement modifiés ou futurs, et leur respect, aidé par des conseillers externes spécialisés.	1

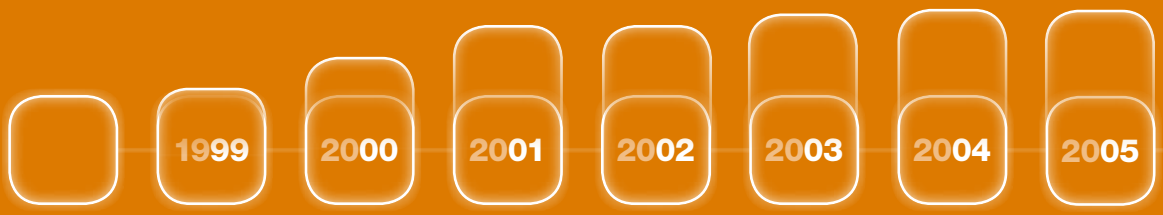
6 Comme les pratiques en vigueur au sein de l'administration fiscale, comme celles mentionnées dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 du Ministère belge des Finances relative au calcul de l'exit tax, stipule entre autres que la juste valeur des biens immobiliers dont question pour le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

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.

2 Histoire et

VALEUR DU PORTEFEUILLE



1977-1998 ET PRÉCÉDEMMENT

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

1999

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

2000

Création de WDP France SARL.

2001

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

2003

Augmentation de capital réussie.

2004

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

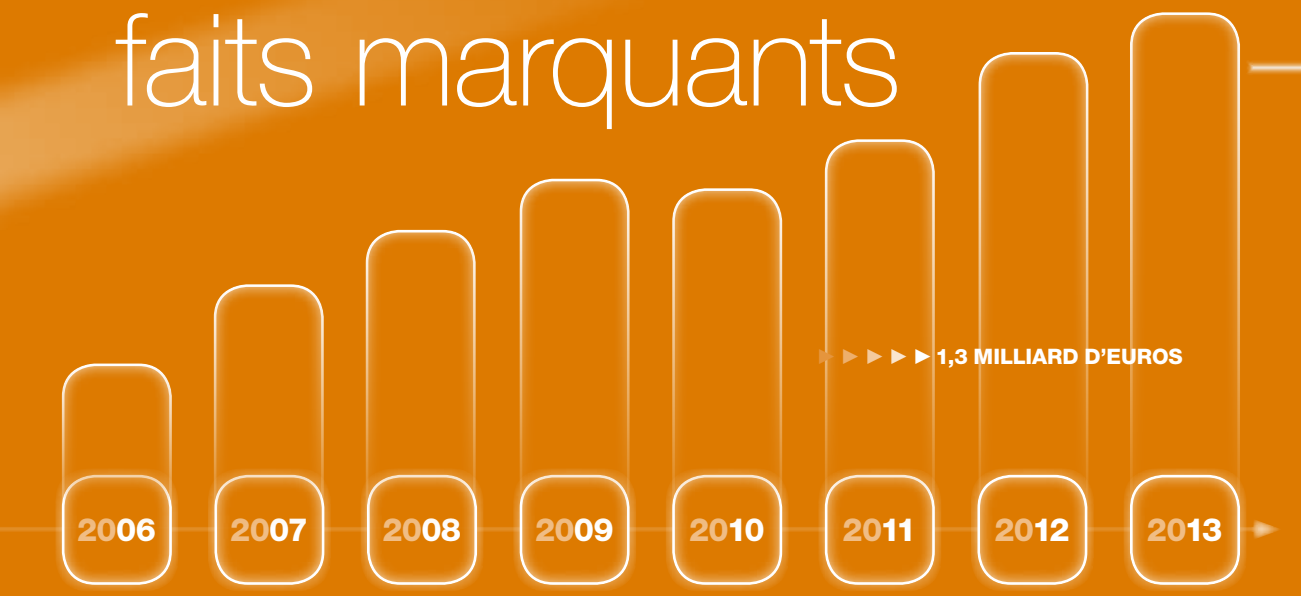
2005

Vente de WDP Italia SRL. // Concentrations sur les deux régions principales : l'axe logistique Breda-Anvers-Bruxelles-Lille et la Tchéquie.

2006

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

faits marquants



2007

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

2008

Lancement du projet d'énergie solaire qui, à terme, doit générer une capacité totale de 30 MWp et entraîner un portefeuille immobilier neutre en CO_2.

2009

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

2010

Premier certificat BREEAM pour un site logistique aux Pays-Bas. // WDP Nederland NV reçoit le statut *FBI*. // Programme de financement de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) pour le développement du portefeuille en Roumanie.

2011

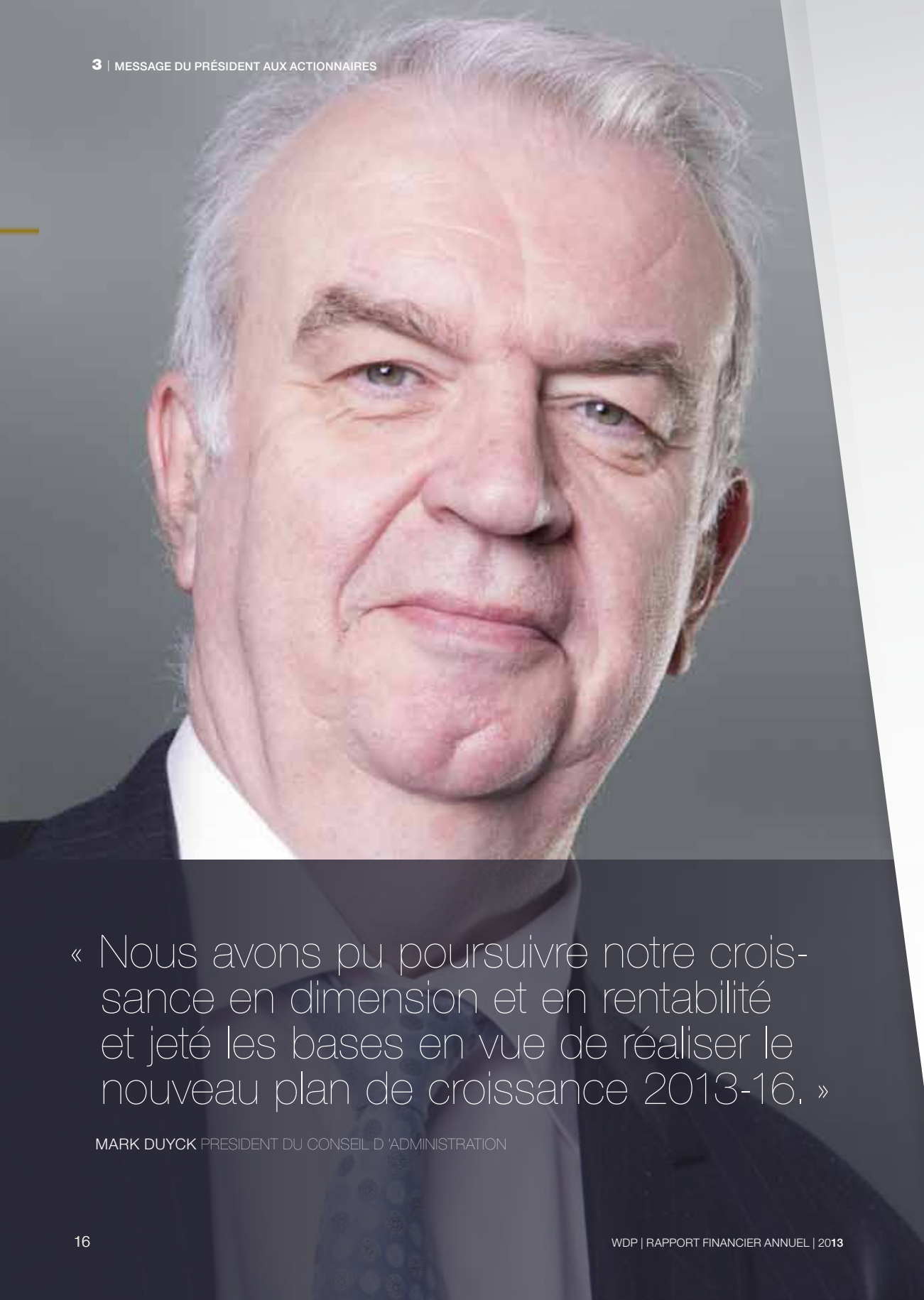
Acquisition du portefeuille de Wereldhave NL. // Première sicaf immobilière à réussir une opération de dividende optionnel.

2012

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

2013

Pour la période 2013-16, nous ambitionnons une extension du portefeuille de 50 % à 1,8 milliard d'euros en quatre ans et visons une hausse cumulative du résultat courant net par action de 20-25 %, à 4,40-4,60 euros par action. // Émission d'une première obligation. // Exercice d'optimisation innovant à Londerzeel pour quatre clients. // Logistique de demain : sites multimodaux à Vilvorde, Port de Gand et Meerhout. // Diversification du portefeuille : deux sites à Geel sur l'axe logistique Anvers-Limbourg. // Réalisation de deux zones d'activités avec panneaux solaires en Roumanie.



« Nous avons pu poursuivre notre croissance en dimension et en rentabilité et jeté les bases en vue de réaliser le nouveau plan de croissance 2013-16. »

MARK DUYCK PRESIDENT DU CONSEIL D 'ADMINISTRATION

3

Message du président aux actionnaires

Au moment de dresser le bilan de l'année 2013, WDP peut se montrer satisfaite. Des succès ont été obtenus sur plusieurs fronts : c'est ainsi que le développement du nouveau plan de croissance stratégique 2013-16 a bien démarré, avec un raffermissement continu du bénéfice par action, un maintien à bon niveau des indicateurs de performance opérationnelle et financière et un renforcement de la capacité financière.

Dans le cadre du plan de croissance 2013-16 qui vient d'être annoncé, la société ambitionne d'étendre de 50 % le portefeuille immobilier – soit 600 millions d'euros à 1,8 milliard d'euros – sur une période de quatre ans, avec priorité à la création de valeur pour l'actionnaire. C'est ainsi que le nouveau plan vise à réaliser une croissance cumulative du résultat net courant par action de 20-25 %.

Durant l'année 2013, WDP a annoncé un ensemble d'investissements d'environ 250 millions d'euros en nouveaux projets et acquisitions, qui correspondent actuellement à quelque 40 % de la croissance visée du portefeuille conformément au nouveau plan de croissance. Ces volumes permettent de réaliser un bel éventail d'investissements sur les principaux marchés, avec un double impact : direct sur le résultat et à moyen terme. Le potentiel disponible en entrepôts du futur s'en trouve en outre renforcé.

Premièrement, en Belgique, un site de 75.000 m², stratégiquement situé, vient d'être acquis dans la zone industrielle de Cargovil à Vilvorde. En outre, plusieurs tout nouveaux sites ont été achetés aux Pays-Bas et cinq projets de nouvelles constructions ont été lancés, renforçant la position de WDP en tant que leader – spécialisé et entièrement intégré – du marché Benelux de l'immobilier logistique. C'est ainsi qu'avec son locataire wehkamp.nl, WDP construit le plus grand centre mondial de distribution pour le *online retail*. En outre, la collaboration avec le Port de Gand a permis d'entamer la commercialisation d'une nouvelle plateforme logistique européenne. Le *WDPort of Ghent Logistic Park* concerne le développement phasé d'environ 180.000 m², en fonction des prélocations, sur un site multimodal unique, adapté aux exigences de demain.

La société a pu se déployer sur le plan de la durabilité également. C'est ainsi que, vu les projets en construction, un nombre croissant de bâtiments de notre portefeuille disposeront du certificat international réputé BREEAM. En outre, la capacité installée en projets d'énergie solaire alternative a grimpé à 30 MWp, essentiellement par la réalisation de deux parcs de panneaux solaires sur des terrains disponibles en Roumanie. Pour le portefeuille existant, le contrat d'achat d'énergie pour les sites existants a été renouvelé, avec un choix résolu en faveur de l'énergie verte.

La gestion active du portefeuille existant a permis de maintenir le taux d'occupation au niveau élevé d'environ 97 % fin 2013. 90 % des baux arrivés à échéance ont pu être prolongés, ce qui témoigne clairement de la confiance et de la stabilité de nos locataires. Il s'agit d'ailleurs là d'un des piliers centraux de la stratégie : la construction d'un partenariat à long terme avec le client.

Nous comptons avec un même élan, à savoir une croissance réaliste et contrôlée, poursuivre sur la voie dans laquelle nous nous sommes engagés.

La dynamique de l'activité immobilière s'est également traduite dans les résultats. En 2013, le résultat courant net a atteint pratiquement 60 millions d'euros. Le résultat courant net par action – sur la base du nombre moyen pondéré d'actions – a progressé d'environ 5 % à 3,85 euros contre 3,67 euros en 2012, une croissance cohérente avec le rythme visé dans le plan 2013-16.

Sur le plan financier, nous sommes restés fidèles à notre philosophie consistant à coupler nos investissements immobiliers avec une émission synchronisée de capital (dettes et capitaux propres), une pierre angulaire de notre stratégie de gestion proactive de la structure de notre capital et de croissance renforcée du bénéfice par action. Pour la première fois début 2013, une émission d'obligations a été effectuée, d'un montant de 50 millions d'euros, en vue du financement des acquisitions réalisées ainsi que de la diversification accrue des sources de financement. Par ailleurs, le taux d'endettement est resté inchangé à environ 55 %, et ce avec un volume d'investissement de quelque 115 millions d'euros en 2013, grâce au renforcement de nos capitaux propres, au dividende optionnel et à l'apport en nature de deux sites à Geel.

Autrement dit, 2013 a été une excellente année pour WDP. Nous avons pu poursuivre notre croissance en dimension et en rentabilité et jeté les bases en vue de réaliser le nouveau plan de croissance 2013-16. En outre, avec la croissance de son portefeuille immobilier, la sicaf, mieux diversifiée, résiste davantage aux cycles économiques, tout en se garantissant un accès renforcé aux marchés des capitaux pour le financement de ses activités.

Pour 2014, WDP s'attend à mettre en œuvre le plan de croissance, même s'il faut ajouter que les différents projets de nouvelles constructions lancés ne contribueront pleinement au résultat qu'à partir de 2015-16. De la sorte, WDP s'inscrit dans *2014, l' année de la construction*, qui nous voit avoir confiance dans l'avenir. Nous ne tempérerons pas le plan de croissance actuel. Au contraire, nous comptons, avec un même élan, à savoir une croissance réaliste et contrôlée, poursuivre sur la voie dans laquelle nous nous sommes engagés.

Concrètement, le Conseil d'Administration s'attend pour 2014 à une progression du bénéfice par action jusqu'à 4,00 euros. Ceci implique une hausse potentielle du dividende brut par action : de 3,25 euros à 3,40 euros par action, pour la troisième fois d'affilée une augmentation d'environ 5 %, signe que nous avons confiance dans la génération future des bénéfices.

La confiance dont WDP bénéficie auprès de ses actionnaires et clients n'est uniquement possible que grâce à 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

the last mile
pull society
mobility
blue economy
online
24/7/365
warehouses
pooling
instant
total cost of ownership
sustainability
m-commerce
lean and green
high bay
cross docks
unboxing
fragmentation
instant delivery
acceleration
3D printing
driverless transport
smart mobility

4

Stratégie

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 sicaf investit également directement dans des bâtiments existants, toujours en pensant au long terme.

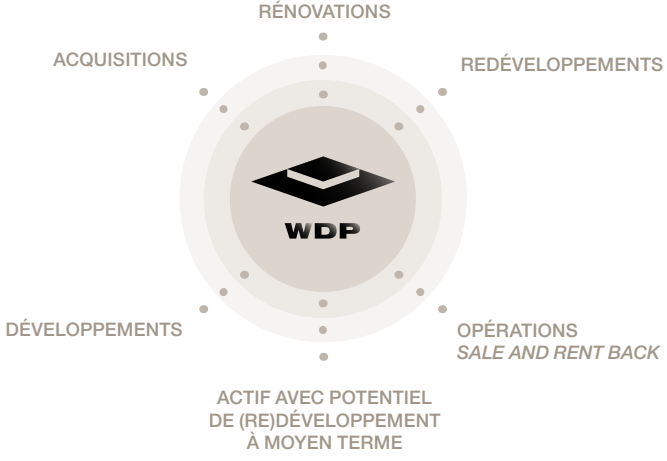
1 Cette affirmation est basée sur un calcul comparatif du nombre de mètres carrés de surfaces louables de bâtiments en portefeuille.

WDP warehouses with brains

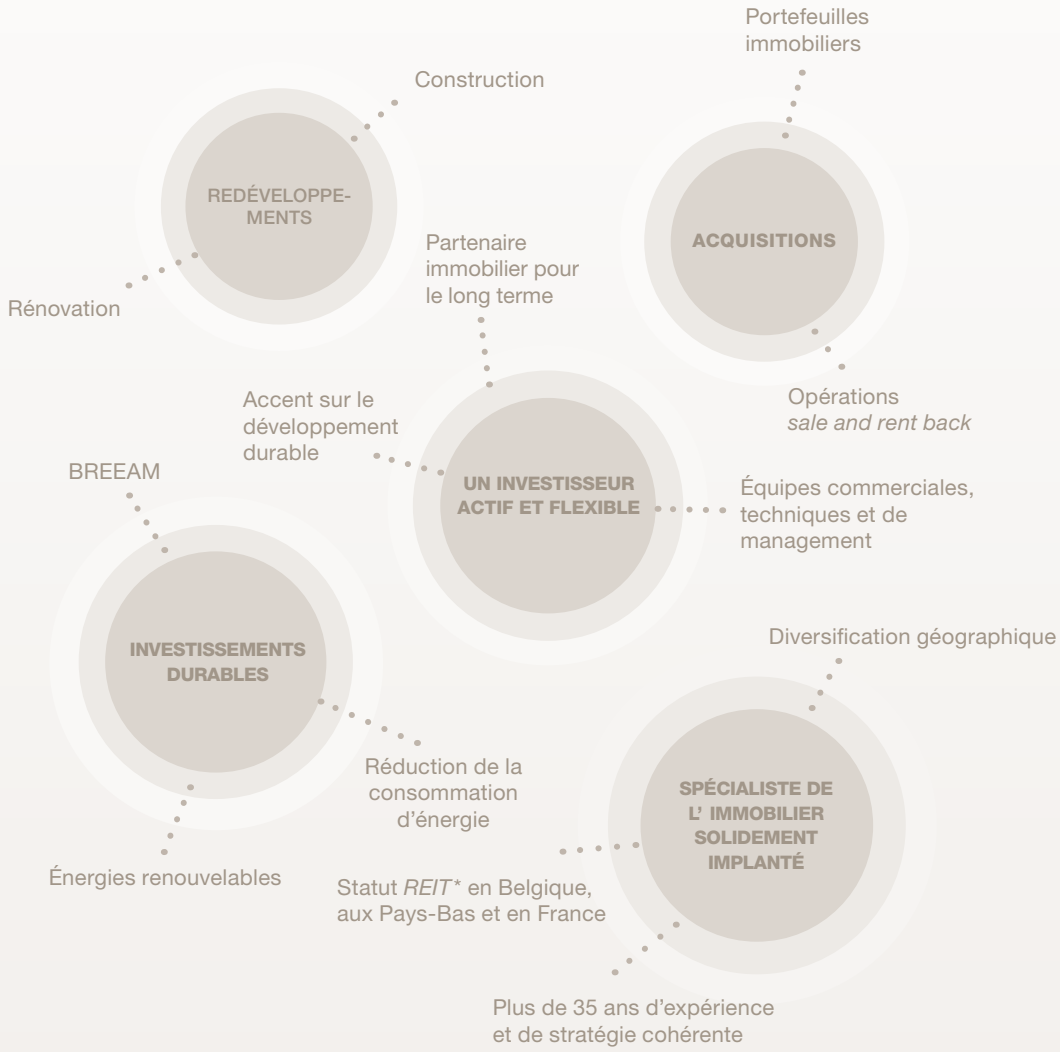
Le taux d'occupation élevé constitue le pivot de la gestion de WDP. Ce taux résulte de contrats à long terme avec des locataires qui sont considérés en premier lieu comme des partenaires. WDP souhaite être pour ses clients un partenaire participant à la résolution de leurs problèmes immobiliers. Une 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. WDP est en outre une *self-managed company*, ce qui veut dire que la gestion est assurée au sein même de la société et qu'elle est entièrement au service des actionnaires et autres parties prenantes. En gardant les projets en portefeuille après leur réception ou leur acquisition, WDP conserve les plus-values réalisées en interne au sein de la sicaf.

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



Un *pure player* qui se spécialise dans la logistique.



* Le statut *REIT* couvre la sicaf immobilière en Belgique, la *FBI* aux Pays-Bas et la SIIC en France.

The answers for an accelerating world

WDP suit de près les évolutions d'aujourd'hui, entend capter les signaux de nature sociale et s'efforce d'anticiper les conséquences qu'entraînent les fluctuations et les évolutions à l'œuvre dans le secteur logistique. Des phénomènes récents comme l'*e-commerce* et l'impression 3D auront certainement un impact et il est évident que WDP mettra cette tendance à profit par des bâtiments adaptés.

L'an dernier, WDP a organisé dans le cadre du salon Transport & Logistics le séminaire tourné vers l'avenir *2020 - Logistieke Trends : kans of bedreiging? (Tendances en logistique : opportunité ou menace ?)*[2].

2 Le document établi à l'issue de cet événement est disponible sur www.wdp.be.

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

WDP

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DYNAMIQUE ET SPÉCIALISÉE QUI PROPOSE DES SOLUTIONS CRÉATIVES ET DURABLES

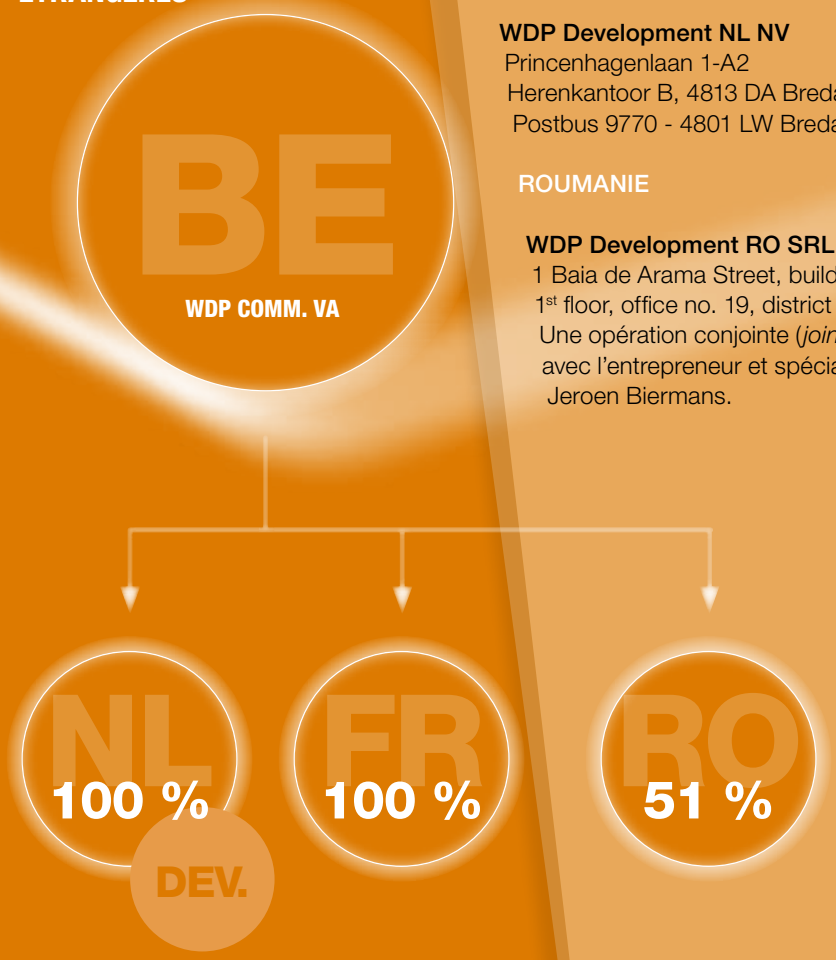
CRÉATION D'UN FLUX DE REVENUS DURABLE ET CROISSANT AVEC UNE ATTENTION POUR DES ACTIFS À HAUTE VALEUR RÉSIDUELLE

PRIORISER LES ÉCONOMIES D'ÉCHELLE ET DE MEILLEURES CAPACITÉS FINANCIÈRES POUR RÉPARTIR LES RISQUES ET AMÉLIORER LE RENDEMENT

POSITIONNEMENT *LEAN AND MEAN* SUR LES PRINCIPAUX MARCHÉS, EN VISANT UNE FLEXIBILITÉ OPTIMALE

C'est ainsi que nous avons obtenu un autre élément clé de la stratégie WDP : le *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.

PARTICIPATION DE WDP BELGIQUE DANS DES FILIALES ÉTRANGÈRES



FRANCE

WDP France SARL
rue Cantrelle 28
36000 Châteauroux

PAYS-BAS

WDP Nederland NV
Princenhagelaan 1-A2
Herenkantoor B, 4813 DA Breda
Postbus 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
1 Baia de Arama Street, building C1,
1st floor, office no. 19, district 2, Bucharest
Une opération conjointe (*joint venture*) à 51-49 % avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

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

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. Ils restent compétitifs.

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

Leader de marché dans le Benelux

WDP est leader du marché de l'immobilier logistique dans le Benelux.

La Belgique, les Pays-Bas et la France sont nos marchés prioritaires, avec en complément le marché logistique en croissance de la Roumanie.[3]

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.

3 Fin juin 2013, nous avons finalisé la vente de 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 sur www.wdp.be.

Brasov
Pitesti
Ploiesti
Fundulea
Corbii Mari
BUCHAREST
Constanta
Zwolle
Amsterdam
Utrecht
ROTTERDAM
Nimègue
Breda
Tilburg
Venlo
ANVERS
Genk
Gand
Bruxelles
Liège
Lille
Charleroi

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 autant que possible l'investissement immobilier avec 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. En Roumanie, des parcs de panneaux solaires sur des terrains disponibles ont été installés sur plusieurs sites disponibles.

Gestion financière

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

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 sicaf

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), à ce titre soumise au contrôle prudentiel de la FSMA. Aux Pays-Bas et en France, elle a pris, respectivement, le statut de *Fiscale Beleggingsinstelling* (FBI) et de *Société d'Investissement Immobilier Cotée* (SIIC). WDP peut ainsi opérer sur ses grands marchés selon le modèle défensif du *REIT*[4]. 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 sicaf est en effet soumise à une législation stricte, visant à protéger les actionnaires et les bailleurs de fonds. Le statut de sicaf 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 sicaf 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.

4 *Real Estate Investment Trust.*

5

Rapport de gestion

1. Chiffres clés consolidés

CHIFFRES CLÉS	2004	2005
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		
Juste valeur des placements immobiliers (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	340,4	342,9
Superficie totale de terrain en portefeuille (en m²) (y compris terrains en concession)	1.445.600	1.440.000
Superficie louable (en m²)	718.901	701.483
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) [1] (en %)	9,1	8,9
Durée moyenne des baux de location (jusqu'à la première échéance) [2] (en ans)	N/D	N/D
Taux d'occupation [3] (en %)	94,8	94,5
Marge opérationnelle [4] (en %)	90,4	90,8
RÉSULTAT (EN MILLIONS EUROS)		
Résultat immobilier	26,6	26,8
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	24,0	24,4
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-3,9	-4,2
Résultat net courant	20,2	20,2
Résultat sur le portefeuille	2,8	8,2
Résultat IAS 39	0,0	0,6
Résultat net	23,0	28,9
RÉSULTAT FINANCIER		
Total du bilan (en millions euros)	349,4	354,0
Capitaux propres (hors résultat IAS 39) (en millions euros)	227,8	227,8
Dette financière nette (en millions euros)	106,4	108,4
Dettes et passifs inclus dans le taux d'endettement (en millions euros)	116,2	123,7
Taux d'endettement [5] (en %)	33,3	34,9
Coût moyen de l'endettement (en %)	N/D	N/D
Interest Coverage Ratio [6] (x)	5,9	5,8
DONNÉES PAR ACTION (EN EUROS)		
Dividende brut	2,47	2,47
Résultat net courant	2,56	2,56
Résultat sur le portefeuille	0,36	1,04
Résultat IAS 39	0,00	0,07
Résultat net	2,91	3,67
NAV (IFRS) [7]	27,8	28,8
NAV (EPRA) [7]	28,8	26,4

1 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).
2 Y compris les panneaux solaires qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.
3 Calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.
4 La marge opérationnelle s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur 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.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	429,6	616,6	777,8	883,7	889,2	989,4	1.163,1	**1.273,1**
	1.954.000	2.799.000	3.767.000	3.975.000	3.969.000	4.281.504	4.793.766	**4.849.454**
	804.768	952.819	1.123.754	1.302.670	1.356.407	1.659.621	2.018.150	**2.137.602**
	8,2	7,2	7,8	8,3	8,3	8,3	8,2	**8,2**
	N/D	N/D	N/D	N/D	6,1	7,2	7,2	**7,3**
	96,6	98,5	98,7	91,7	95,7	96,7	97,3	**97,4**
	88,9	91,8	90,1	92,4	91,8	91,7	91,3	**91,6**
	29,9	37,3	46,9	57,8	62,7	69,1	81,3	**89,7**
	26,6	34,2	42,2	53,4	57,5	63,3	74,3	**82,1**
	-4,3	-7,7	-12,8	-18,1	-18,5	-18,9	-21,3	**-22,2**
	22,3	26,2	28,7	34,0	39,0	44,3	52,1	**59,6**
	16,3	26,1	-15,7	-22,7	-4,2	2,7	1,7	**-0,7**
	3,5	0,8	-28,8	-10,9	-2,3	-17,3	-18,5	**20,8**
	42,0	53,2	-15,8	0,4	32,6	29,7	35,3	**79,7**
	457,2	663,5	802,7	916,1	922,4	1.018,9	1.196,4	**1.308,0**
	271,9	304,2	282,8	399,3	406,0	453,3	520,6	**576,7**
	159,9	313,5	475,8	492,8	499,2	547,0	658,1	**708,9**
	177,0	334,8	506,1	506,1	509,1	561,3	670,7	**725,9**
	38,7	50,5	63,0	55,3	55,2	55,1	56,1	**55,5**
	N/D	N/D	N/D	N/D	4,3	4,0	3,6	**3,6**
	5,9	4,5	3,0	2,5	2,9	3,1	3,4	**3,6**
	2,47	2,72	2,94	2,94	2,94	2,94	3,11	**3,25**
	2,75	3,05	3,34	3,14	3,11	3,42	3,67	**3,85**
	2,01	3,04	-1,83	-2,29	-0,33	0,21	0,12	**-0,05**
	0,43	0,10	-3,35	-1,01	-0,18	-1,34	-1,30	**1,35**
	5,18	6,19	-1,84	-0,21	2,60	2,29	2,49	**5,15**
	32,0	36,1	30,4	29,3	29,6	29,4	29,9	**32,8**
	31,5	35,5	33,2	32,0	32,5	33,4	34,6	**35,9**

5 Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.
6 Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.
7 NAV = *Net Asset Value* ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.

CONSTRUIRE SUR DES FUNDAMENTAUX SOLIDES

> 95 % — Taux d'occupation moyen historique

> 8 % — Rendement en permanence élevé sur le portefeuille (en fonction d'une longue durée des contrats de bail)

< 10 % — Coûts opérationnels sous forme de pourcentage unique des recettes

< 4 % — Coût des dettes sous contrôle

55-60 % — Structure du capital constante avec synchronisation de l'engagement de dettes et de capitaux propres

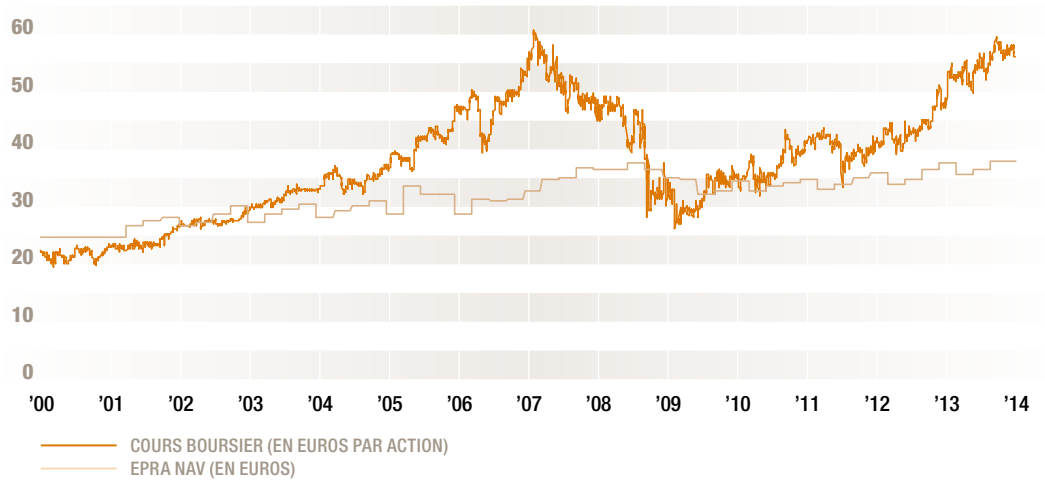
 # 35 — Effectifs – mentalité d'entrepreneur d'une PME combinée à l'approche sophistiqué d'une entreprise à forte capitalisation

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA *

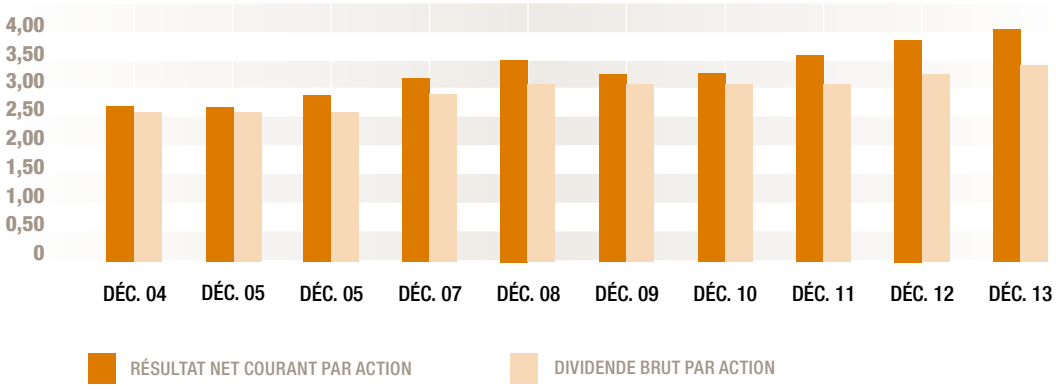
	2013	2012
Résultat EPRA (en euros par action)	3,85	3,67
EPRA NAV (en euros par action)	35,9	34,6
EPRA NNNAV (en euros par action)	32,8	29,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	7,5	7,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	7,5	7,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,8	2,9
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	9,2	9,3
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (en %)	8,9	8,8

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

COMPARAISON ENTRE LE COURS BOURSIER ET LA VALEUR INTRINSÈQUE (NAV)



ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET COURANT PAR RAPPORT AU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION



2. Commentaire sur les résultats consolidés pour l'année 2013

1. Résumé

→ Le résultat net courant par action[1] pour 2013 s'affiche en hausse de 5,0 %, à 3,85 euros par rapport aux 3,67 euros de 2012.
Le résultat net courant pour 2013 s'établit à 59,6 millions d'euros, en hausse de 14,4 % par rapport à 2012 (52,1 millions d'euros). Ceci correspond aux attentes pour 2013[2]. WDP suit en cela le rythme du plan de croissance 2013-16.

→ Un accroissement de 4,6 % du dividende est proposé, soit 3,25 euros brut ou 2,44 euros net par action[3] avec une nouvelle possibilité de dividende optionnel.

→ Le taux d'occupation[4] au 31 décembre 2013 s'élève à 97,4 %, contre 97,3 % à la fin 2012. La durée de bail moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) du portefeuille de WDP est de 7,3 ans (y compris les panneaux solaires).

→ Au 31 décembre 2013, le taux d'endettement est de 55,5 % contre 56,1 % au 31 décembre 2012. La juste valeur du portefeuille[5] atteint 1.273,1 millions d'euros pour 1.163,1 millions d'euros fin 2012.

→ La NAV (EPRA)[6] de l'action WDP au 31 décembre 2013 est de 35,9 euros, contre 34,6 euros au 31 décembre 2012.

→ Volume d'investissement d'environ 250 millions d'euros[7] conforme au plan de croissance 2013-16, grâce à la combinaison d'acquisitions directes, projets en exécution

1 Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour l'année 2013 se monte à 15.460.354.
2 Voir le communiqué de presse du 13 février 2013 ainsi que le *Rapport financier annuel 2012*.
3 Après déduction du précompte mobilier de 25 %.
4 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.
5 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 1.196,2 millions d'euros contre 1.095,2 millions d'euros fin 2012.
6 Indicateur de performance financière calculé selon les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Voir aussi www.epra.com.
7 À cela s'ajoutent environ les 25 millions d'euros que WDP investit actuellement sur plusieurs dossiers à divers stades de négociation.

et nouveaux projets. Cet ensemble d'investissements correspond déjà, après un an, à quelque 40 % de la croissance visée du portefeuille.

→ Pour l'exercice 2014, WDP prévoit de réaliser une nouvelle hausse du bénéfice net courant à 4,00 euros par action. L'entreprise prévoit ainsi, pour l'exercice 2014, de payer un dividende (payable en 2015) de 3,40 euros brut par action, soit une nouvelle hausse de 5 % par rapport à 2013.

2. Commentaire sur le compte de résultat consolidé 2013 (schéma analytique)

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'établit en 2013 à 89,7 millions d'euros, soit une hausse de 10,2 % par rapport à la même période de l'année précédente (81,3 millions d'euros). La hausse résulte d'une part de la croissance continue du portefeuille dans le Benelux et d'autre part, cette hausse est aussi 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 1,5 % en glissement annuel. En outre, au quatrième trimestre de 2013, une provision pour créances douteuses de -0,5 million d'euros a été créée. Ce résultat comprend également 6,6 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires (contre 6,3 millions d'euros par rapport à la même période l'année précédente).

Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) pour 2013 s'élève à 82,1 millions d'euros, soit une progression de 10,6 % par rapport à la période correspondante de l'année précédente (74,3 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux se montent à 7,5 millions d'euros pour l'exercice 2013, soit une hausse de 0,5 million d'euros par rapport aux frais de 2012. WDP parvient à maîtriser les frais, tandis que la marge d'exploitation[8] s'établit à 91,6 % pour l'année 2013, soit une légère augmentation par rapport à 2012 (91,3 %).

Résultat financier (hors résultat IAS 39)

Le résultat financier (hors résultat IAS 39) atteint -22,2 millions d'euros en 2013, soit une hausse par rapport à l'an dernier (-21,3 millions d'euros) y compris les produits des actifs tchèques qui, en 2013 et jusqu'à la vente effective le 20 juin 2013, ont été comptabilisés comme produit financier. Les dettes financières totales ont évolué à 711 millions d'euros au 31 décembre 2013 par rapport à 660 millions d'euros en début d'année. Les coûts d'intérêts moyens se montent à 3,6 % en 2013 contre 3,6 % en 2012, stables par rapport à 2012.

Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur le portefeuille pour l'ensemble de l'exercice s'élève à -0,7 millions d'euros soit -0,05 euro par action[9]. Pour la même période, ce résultat était encore l'an dernier de +1,7 million d'euros, soit +0,12 euros par action. Par pays cela donne les résultats suivants pour 2013 : Belgique (-1,6 million d'euros), Pays-Bas (+2,5 millions d'euros), France (-1,2 million d'euros), République tchèque (+0,7 million d'euros) et Roumanie (-1,1 million d'euros).

8 La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) par le résultat immobilier.
9 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, soit 15.460.354 en 2013.

BILAN CONSOLIDÉ (EN EUROS X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Résultats locatifs moins les charges liées à la location	83.032	75.384
Produits de l'énergie solaire	6.561	6.275
Autres produits / charges opérationnels	78	-324
RÉSULTAT IMMOBILIER	**89.669**	**81.335**
Charges immobilières	-2.579	-2.149
Frais généraux de la société	-4.951	-4.914
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	**82.139**	**74.273**
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-22.214	-21.312
Impôts sur le résultat net courant	-40	-534
Impôts différés sur le résultat net courant	-330	-355
RÉSULTAT NET COURANT	**59.554**	**52.072**
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE [1]		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1.620	1.757
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	651	101
Impôts différés sur le résultat du portefeuille	252	-115
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	**-717**	**1.742**
RÉSULTAT IAS 39		
Revalorisation des instruments financiers (impact de la norme IAS 39)	20.837	-18.488
RÉSULTAT IAS 39	**20.837**	**-18.488**
RÉSULTAT NET	**79.674**	**35.326**

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 EUROS)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Résultat net courant (EPRA) / action [1]	3,85	3,67
Résultat sur le portefeuille / action [1]	-0,05	0,12
Résultat IAS 39 / action [1]	1,35	-1,30
Résultat net (IFRS) / action [1]	5,15	2,49
Résultat net courant / action [2]	3,70	3,45
DISTRIBUTION PROPOSÉE	**52.257.553**	**46.853.790**
Pourcentage de distribution (par rapport au résultat net courant) [3]	87,7 %	90,0 %
Dividende brut / action	3,25	3,11
Dividende net / action	2,44	2,33
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	16.079.247	15.081.692
Nombre moyen pondéré d'actions	15.460.354	14.194.272

1 Calcul du résultat net courant 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 IAS 39[10]

L'impact du résultat IAS 39 s'élève à +20,8 millions d'euros soit +1,35 euros par action au cours de l'année 2013 (contre -18,5 millions d'euros ou -1,30 euros par action en 2012). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêts (principalement des swaps de taux d'intérêts) conclues au 31 décembre 2013 sous l'effet de la forte baisse des taux d'intérêts à long terme au cours de 2013.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêts 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 2013 un résultat net de 79,7 millions d'euros (en comparaison de 35,3 millions d'euros en 2012).

La différence entre le résultat net de 79,7 millions d'euros et le résultat net courant de 59,6 millions d'euros résulte de la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêts (résultat calculé selon la norme IAS 39).

3. Commentaire sur le bilan consolidé 2013

Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*[11]) du portefeuille immobilier de WDP s'élève selon la norme IAS 40 à 1.196,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 pour 1.095,2 millions d'euros au début de l'exercice (y compris la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Compte tenu de la valorisation en juste valeur des investissements en panneaux solaires[12], la valeur totale du portefeuille progresse à 1.273,1 millions d'euros, par rapport à 1.163,1 millions d'euros à la fin de 2012.

Dans cette valeur de 1.273,1 millions d'euros sont inclus 1.127,5 millions d'euros 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 29,3 millions d'euros et se déroulent à Londerzeel (2) en Belgique, d'une part et Eindhoven, Schiphol Logistics Park, Bleiswijk et Zwolle (2) aux Pays-Bas, d'autre part. À cela s'ajoutent entre autres les réserves foncières de Saint-Nicolas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et la banque foncière de Roumanie, représentant une juste valeur de 39,5 millions d'euros.

10 L'impact d'IAS 39 est calculé sur la base de l'évaluation au prix du marché (mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêts 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).

11 Pour plus de précisions sur la méthodologie d'évaluation, nous renvoyons au communiqué de presse de BEAMA en date du 6 février 2006 sur www.beama.be.

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

BILAN (EN EUROS X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
ACTIFS NON COURANTS	**1.290.049**	**1.146.822**
Immobilisations incorporelles	114	213
Immeubles de placement	1.194.061	1.060.615
Autres immobilisations corporelles (y compris panneaux solaires)	77.605	69.018
Immobilisations financières	11.466	11.396
Créances commerciales et autres actifs non courants	6.802	5.580
ACTIFS COURANTS	**17.973**	**49.604**
Actifs détenus en vue de la vente	2.179	34.564
Créances commerciales	3.613	5.550
Créances fiscales et autres actifs courants	6.990	5.300
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.911	1.801
Comptes de régularisation passif	3.280	2.388
TOTAL DE L'ACTIF	**1.308.022**	**1.196.425**
CAPITAUX PROPRES	**527.080**	**450.181**
Capital	124.898	117.349
Primes d'émission	177.057	138.428
Réserves	145.451	159.078
Résultat net de l'exercice	79.674	35.326
PASSIF	**780.942**	**746.244**
Passifs non courants	587.616	554.473
Dettes financières non courantes	537.377	481.446
Autres passifs financiers non courants	50.238	73.027
Passifs courants	193.327	191.771
Dettes financières courantes	173.477	178.418
Autres passifs courants	19.849	13.353
TOTAL PASSIF	**1.308.022**	**1.196.425**

RATIOS CLÉS (EN EUROS)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
NAV (IFRS) / action [1]	32,8	29,9
NAV (EPRA) / action [1,2]	35,9	34,6
NNNAV (EPRA) [2]	32,8	29,9
Cours de l'action	52,7	47,2
Agio / disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA) [1,2]	46,7 %	36,8 %
Taux d'endettement [3]	55,5 %	56,1 %

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. 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.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été valorisés en juste valeur au 31 décembre 2013 à 76,8 millions d'euros. 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 %. [13] 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 2013 à 527,1 millions d'euros par rapport à 450,2 millions d'euros à 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 2013 à 577,6 millions d'euros, par rapport à 520,7 millions d'euros à la fin 2012. Cette hausse résulte de l'augmentation du gain généré en 2013, du dividende versé sur l'exercice 2012 et des augmentations de capital réalisées en 2013 à l'occasion du dividende optionnel et des récentes fusions de deux sites à Geel.

NAV par action

La NAV (EPRA) par action s'établit à 35,9 euros au 31 décembre 2013. Cela représente une augmentation de 1,3 euros par rapport à la valeur intrinsèque au 31 décembre 2012 de 34,6 euros. La NAV (IFRS) par action s'établit à 32,8 euros au 31 décembre 2013 contre 29,9 euros au 31 décembre 2012.

Dettes

Le montant total des dettes financières (courantes et non courantes) a augmenté en 2013 de 659,9 millions d'euros au 31 décembre 2012 à 710,9 millions d'euros fin décembre 2013. 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 670,7 millions à 725,9 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a grimpé de 1.196,4 millions d'euros à 1.308,0 millions d'euros. Le taux d'endettement est ainsi resté pratiquement stable tout au long de l'année 2013, s'établissant à 55,5 % à la fin de décembre 2013 par rapport à 56,1 % à la fin de décembre 2012.

13 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut des baux (*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. Transactions et réalisations

1. Introduction

En 2013, WDP a renforcé sa position en tant que leader – spécialisé et entièrement intégré – du marché Benelux de l'immobilier logistique.

C'est ainsi qu'un ensemble d'investissements est annoncé pour quelque 250 millions d'euros, formant une combinaison d'acquisitions avec impact immédiat sur le résultat et de nouveaux projets avec perspectives à moyen terme. L'essentiel de ces nouveaux investissements se situe sur les principaux marchés du Benelux, même si en Roumanie également, le portefeuille s'est étendu grâce à la réalisation d'un nouveau bâtiment et de deux parcs terrestres pour énergie solaire.

Par rapport aux années récentes, la part des constructions neuves prélouées s'est accrue, avec un *pipeline* de nouveaux développements d'environ 120 millions d'euros. L'impact sur le résultat se fera sentir par phases au fur et mesure de la livraison des projets en 2014-15.

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, vente finalisée fin juin 2013. 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

→ **Vilvorde, Havendoklaan 18 :** acquisition début juin 2013 d'un site logistique existant d'environ 75.000 m² dans la zone industrielle stratégiquement située de Cargovil à Vilvorde, pour une valeur d'investissement totale d'environ 46 millions d'euros[1]. Les revenus locatifs annuels atteignent quelque 3,7 millions d'euros, ce qui correspond à un rendement locatif brut initial de 8,0 %. Ce site, qui comprend treize halls sur une parcelle d'environ 145.000 m², est entièrement loué à Carrefour qui y organise la logistique de ses activités non-food. Le contrat de mise à disposition court jusque fin 2018 (avec une possibilité pour le locataire de le résilier fin 2015). La zone Cargovil représente une excellente situation avec de bonnes possibilités de désenclavement ; le terminal conteneurs adjacent, le canal, les autoroutes et l'aéroport de Bruxelles National témoignent du caractère multimodal du site.

1 Dans le cadre de la nécessaire simplification opérationnelle et administrative et de la recherche de synergies au sein du groupe, WDP a fusionné avant la fin de l'année 2013 avec sa filiale à 100 % Eurologistik 1 Leasehold. Les actions de cette société ont été reprises début juin 2013 lors de l'acquisition des droits sur ce site logistique.

→ **Kobbegem (Asse), Breker 41 :**
début septembre 2013, WDP a acquis 100 % des actions de la société Breker Immo NV. Cette dernière est propriétaire d'un bâtiment de quelque 12.000 m², entièrement loué à Axus (ALD Automotive) jusque fin 2020 (avec résiliation possible en 2017). Acquis pour un montant de 4,6 millions d'euros, ce site génère un rendement locatif brut initial de 9,0 %.

→ **Geel, Hagelberg 12-14 :**
début décembre 2013, WDP a ou acquérir deux sites à Geel-ENA23[2] – dont un équipé d'une installation PV[3] – d'une surface louable totale de 30.000 m² pour une valeur totale de 24,4 millions d'euros. L'acquisition des deux sites et de l'installation PV a pris la forme d'une fusion directe avec trois sociétés et paiement par émission de nouvelles actions WDP. Cette transaction a mené à une augmentation du capital de WDP d'environ 21 millions d'euros. Les deux sites sont situés sur le second axe stratégique industriel de Belgique, à savoir Anvers-Limbourg, et offrent de la sorte une diversification accrue du portefeuille actuel de WDP. Les actifs repris génèrent des revenus annuels totaux de 2,1 millions d'euros (y compris les revenus de l'énergie solaire). Les sites sont intégralement loués pour une durée restante contractuelle (jusqu'à la première possibilité de résiliation) d'au moins six ans. L'entrepôt de 10.000 m² est loué depuis longtemps à Distri-Log, partenaire de WDP sur plusieurs sites. Le bâtiment de 20.000 m² avec installation photovoltaïque accueille Flamingo, acteur international dans les équipements pour animaux domestiques.

→ **Vilvorde, Havendoklaan :**
potentiel au sol d'environ 15.000 m², avec une valeur d'investissement d'environ 1 million d'euros. En fonction de la prélocation, WDP peut y réaliser un projet d'environ 7.000 m².

Pays-Bas

→ **Alphen aan den Rijn, Onnesweg 3 :**
fin mai 2013, WDP a réalisé l'achat d'un petit site d'environ 3.700 m² disponible dans la zone d'entreprises d'Alphen aan den Rijn (où WDP a déjà deux sites en portefeuille) pour un montant de 1,6 million d'euros. WDP travaille actuellement à la commercialisation du bien.

→ **Zaltbommel, Heksekamp 7-9 :**
nouveau centre de distribution d'environ 10.300 m², entièrement loué (neuf ans fermes) à Oriental Merchant, leader du marché de l'importation et de la distribution de produits alimentaires asiatiques. Le site a été repris début juillet 2013 à son propriétaire Certitudo qui envisage avec WDP le développement du terrain adjacent. L'investissement se chiffre à 7,6 millions d'euros, avec un rendement attendu d'environ 8 %.

→ **Barneveld, Nijverheidsweg 50 :**
après livraison clé sur porte du bâtiment neuf, WDP l'a ajouté début juillet 2013 à son portefeuille pour une valeur d'investissement de 3,6 millions d'euros. La première phase de ce projet de construction neuve a déjà été reprise fin 2012. Ces sites développent plus de 34.000 m². Une filiale de Pon loue ces biens pour une période de quinze ans fixes. Ces sites développent plus de 30.000 m². L'ensemble du site produit un rendement locatif brut d'environ 8 %.

→ **Venray, Newtonstraat 8 :**
à Venray, WDP a acheté début août 2013 un tout nouveau site logistique d'environ 19.000 m² certifié BREEAM, sur la base d'un bail de longue durée de quinze ans fixes auprès d'un acteur professionnel de l'immobilier des Pays-Bas pour un montant de 9,1 millions d'euros, ce qui correspond à un rendement locatif brut initial d'environ 8 %. Le site est intégralement loué au groupe Sligro Food Group, une société cotée sur Euronext Amsterdam.

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.

2 Réseau économique Canal Albert (ENA).
3 Installation photovoltaïque ou installation de panneaux solaires.

3. Projets finalisés en 2013

Dans le courant de 2013, WDP a pu – comme annoncé – livrer une série de projets préloués en Belgique ainsi qu'un entrepôt nouvellement construit en Roumanie. Le rendement locatif brut moyen de ces projets achevés est d'environ 8 % pour un investissement total de WDP d'environ 15 millions d'euros.

Belgique

→ **Londerzeel, Nijverheidsstraat 15 :**
rénovation légère en vue d'adapter un complexe industriel pour Crown-Baele, projet achevé fin du premier trimestre 2013. Dans ce cadre, Crown-Baele a pris un engagement de neuf ans.

→ **Bornem, Rijksweg 19 :**
l'espace de bureau libre ainsi qu'un entrepôt réfrigéré ont été livrés fin juin 2013 pour occupation par Davigel.

→ **Alost, Tragel 47 :**
le site existant de Tech Data a été étendu de 3.000 m² au troisième trimestre de 2013, ce qui favorise les activités et la croissance du groupe sur ce site. Le contrat de bail a été chaque fois prolongé de neuf ans (résiliation possible après trois ans), confirmant le succès d'une relation de longue durée.

→ **Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10 :**
un entrepôt cross-dock de 4.000 m², développé sur mesure pour le locataire GLS, a été livré au quatrième trimestre 2013. Dans ce cadre, GLS a signé un contrat de neuf ans.

→ **Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12 :**
au port d'Anvers – entre les tunnels Kennedy et Liefkenshoek – WDP a réalisé un potentiel d'extension de 20.000 m² pour le groupe Van Moer, lui aussi livré au quatrième trimestre 2013. Dans ce cadre, le groupe Van Moer a signé un contrat de bail de seize ans.

Roumanie

→ **Brasov :**
après que WDP, via WDP Development RO[4], a conclu un contrat de bail instaurant un partenariat à long terme de dix ans avec Inter Cars SA, filiale d'un groupe polonais et acteur important dans la distribution de pièces pour autos et poids lourds en Europe de l'Est, un entrepôt de 5.000 m² a été réalisé sur le terrain disponible à Brasov (livraison fin du quatrième trimestre 2013), avec panneaux photovoltaïques sur le toit.

4. Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location

Belgique

→ **Londerzeel, Weversstraat 2 :**
après démolition et assainissement de l'ancien site, lancement du développement d'un entrepôt sur mesure certifié TAPA[5] de 14.500 m² au bord de l'A12 pour Colfridis. La livraison est prévue pour le premier trimestre 2014, date d'entrée en vigueur d'un bail de 6-9 ans. L'investissement est estimé à quelque 6 millions d'euros.

→ **Londerzeel, Nijverheidsstraat 13 :**
redéveloppement d'un entrepôt frigorifique de pointe d'environ 14.500 m² et 20.000 emplacements pour palettes destiné au groupe boulanger international Lantmännen Unibake sur la base d'un contrat de bail de vingt ans ;

4 WDP Development RO est une opération conjointe (*joint venture*) à 51-49 % en partenariat avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

5 TAPA est l'acronyme de *Technology Asset Protection Association*. Le certificat TAPA est une norme établie de protection des marchandises. Elle offre à une organisation la certitude du respect des normes établies en matière de sécurité du réseau et de l'entreposage de marchandises de valeur.

livraison prévue au troisième trimestre de 2015. L'investissement est estimé à quelque 18 millions d'euros.

Pays-Bas

→ **Zwolle, Lippestraat 15 :**
projet d'extension de 1,8 millions d'euros sur un site existant pour le locataire Kuehne + Nagel, qui a par ailleurs prolongé de cinq ans, jusqu'en 2019, le contrat de bail de l'ensemble du site de quelque 20.000 m². La livraison est attendue au premier trimestre 2014.

→ **Eindhoven, Park Forum 1029 :**
dans la zone industrielle Park Forum West d'Eindhoven, WDP réalisera, à l'intention de son locataire Brocacef, un bâtiment industriel avec bureaux clé sur porte pour un total de quelque 8.000 m² ; livraison prévue au troisième trimestre 2014. La valeur d'investissement de ce projet est de 10 millions d'euros.

→ **Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9 :**
un entrepôt avec bureaux de quelque 10.000 m² destiné à MRC Transmark, sous-traitant de l'industrie pétrolière et gazière, sur la base d'un contrat de bail de dix ans commençant au quatrième trimestre 2014. L'investissement est estimé à quelque 8 millions d'euros.

→ **Zwolle, Pommerenstraat 4A :**
nouvel entrepôt *e-commerce* certifié BREEAM (score prévu : *Very Good*) avec une superficie d'environ 35.000 m², entièrement sur mesure pour wehkamp.nl, principal magasin néerlandais sur internet. La collaboration se fonde sur un contrat de bail fixe de quinze ans qui entrera en effet dès que le centre de distribution sera opérationnel (à l'automne 2015).

Pour la phase I du bâtiment, le projet exige de WDP un investissement d'environ 30 millions d'euros. En outre, le locataire wehkamp.nl investira lui-même plus de 70 millions d'euros dans l'aménagement.[6]

→ En addition, un nouveau projet sera lancé aux Pays-Bas avec un budget d'investissement d'environ 30 millions d'euros. WDP fournira d'autres détails lorsque ce projet sera finalisé.

Avec ces projets en exécution, WDP entend générer un rendement locatif brut initial d'environ 8 %.

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

→ **Gand, Vasco Da Gamalaan :**
En collaboration avec le Port de Gand, WDP programme le développement d'une plateforme logistique européenne au Kluizendok dans le port de Gand. Au-delà de sa situation, le *WDPort of Ghent Logistic Park*, bénéficie d'atouts multimodaux exceptionnels – uniques en Flandre – vu la combinaison de transport maritime et interne, rail, terminal conteneurs et transport routier. WDP prévoit un développement par phases jusqu'à environ 180.000 m² sur un terrain de 30 ha dès la mi-2014, en fonction des prélocations.

6 Voir communiqué de presse du 4 novembre 2013.

→ **Heppignies (Fleurus), rue de Capilône 1 :**
WDP a acquis fin 2011, pour 2,3 millions d'euros, 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. À l'achèvement des travaux d'assainissement, la construction d'un parc logistique de plus de 80.000 m² pourra commencer, en fonction des opportunités de location qui se présenteront.

→ **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.

→ **Meerhout, Nikelaan 1 :**
WDP contribue avec BCTN à la poursuite du développement du terminal trimodal de Meerhout : emplacement stratégique au bord de l'E313, proximité du principal terminal conteneurs inland de Belgique, excellente liaison ferroviaire et navigation intérieure par le canal Albert. WDP y prévoit le développement sur mesure pour le client d'un entrepôt d'environ 23.000 m² sur la base des prélocations.

→ **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.

→ **Courcelles, rue de Liège 6 (phase 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.

→ **Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10 :**
il reste encore de l'espace sur ce site pour y réaliser une dernière phase, consistant dans la construction de 6.000 m² d'entrepôts supplémentaires.

France

→ **Lille (Libercourt), Zone Industrielle – Le Parc à Stock (phase 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 projets finalisés à Oarja et Brasov. WDP se concentrera aussi à l'avenir sur la construction d'immeubles préloués. Cela se fera par l'entremise de WDP Development RO, une opération conjointe (*joint venture*) à 51-49 % avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

6. Locations

Les locations suivantes ont été réalisées en 2013. Elles ont été conclues à des conditions conformes au marché.

Belgique

→ **Boom, Langelei 114-120, Industrieweg 1 :**
Arcese, qui dispose sur ce site d'une superficie de 7.000 m² a étendu ses activités au total de l'espace disponible, soit 11.000 m².

→ **Boortmeerbeek, Industrieweg 16 :**
le VAB y dispose depuis 2013 d'un parking de quelque 10.000 m², associé à un entrepôt avec bureaux d'une superficie d'environ 3.800 m² sur la base d'un bail 3-6-9.

→ **Vilvoorde, Havendoklaan 13 :**
en octobre 2013, Mikropakket (filiale de post.nl) a pris possession des 3.150 m² disponibles dans le cadre d'un bail 3-6-9.

→ **Zele, Lindestraat 17 :**
l'été dernier, WDP a accueilli à Zele le locataire Brady, qui dispose de plus de 9.000 m², sur la base d'un scénario d'extension préétabli.

Brady y centralise ses divers centres de distribution en Europe.

En 2013, WDP a pu une nouvelle fois loger des locataires sur une base temporaire. C'est ainsi qu'Eurobrokers et Ceges ont loué temporairement à Londerzeel (Nijverheidsstraat 13), Colfridis et DHL, à Willebroek (Victor Dumonlaan 4) et Promat, à Puurs (Lichterstraat 31). Ces solutions flexibles et très réactives sont rendues possibles par la diversité des sites et la répartition géographique stratégique que WDP est en mesure de proposer.

France

→ **Roncq, avenue de l'Europe 17 :**
DB Schenker y dispose depuis décembre 2013 de plus de 6.100 m² – la moitié de l'espace disponible sur ce site – dans le cadre d'un bail 3-6-9.

WDP est parvenue à maintenir le taux d'occupation élevé (97,3 % fin 2012).
Le 31 décembre 2013, le portefeuille atteignait d'ailleurs un taux d'occupation de 97,4 %.

7. Ventes

→ **Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10 :**
terrain de 22.000 m² qui, dans le cadre du projet combiné, a été vendu à GLS pour un montant d'environ 2 millions d'euros (voir aussi *3. Projets finalisés en 2013*).

→ **WDP CZ :**
fin juin 2013, nous avons finalisé la vente de 100 % des actions de la filiale tchèque de WDP, WDP CZ. La transaction portait sur une valeur totale du portefeuille immobilier tchèque d'environ 25 millions d'euros.

→ **Aalst, Tragel/Denderstraat/Dendermondsesteenweg :**
comme annoncé précédemment, WDP a vendu à Alost, début décembre 2013, trois sites à la municipalité d'Alost dans le cadre d'un projet de redéveloppement urbain, pour un total de 8,5 millions d'euros.

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. La vente de WDP CZ – amorcée en 2012 – 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.

Un montant de 2,2 millions d'euros figure donc actuellement dans le bilan sous *Actifs détenus en vue de la vente*. Il s'agit d'un terrain à Wieze et d'un site à Boom. Ils seront vendus courant 2014.

Toutes ces ventes ont eu ou auront lieu à des prix conformes à la juste valeur telle que déterminée dans les rapports d'estimation des experts immobiliers indépendants.

Win-win pour toutes les parties

Dans le cadre de sa gestion durable de l'immobilier, il importe que WDP réalise ceci sur une base win-win pour toutes les parties, en l'occurrence l'environnement, le client et WDP en tant que propriétaire des biens. Vu la situation économique actuelle, où les économies comptent, les mesures en faveur de la durabilité peuvent contribuer, par exemple, à réduire la facture d'énergie du locataire. La réduction de la consommation énergétique, par exemple grâce à l'installation d'un éclairage peu gourmand, entraîne une réduction de l'émission de CO_2, tant pour le client qu'au sein du portefeuille immobilier de WDP. C'est ainsi que WDP remplace actuellement à Libercourt, pour le compte de son locataire ID Logistics, les ampoules à vapeur de mercure par un éclairage T5 plus sobre en énergie. Pour WDP, cela représente un investissement de 190.000 euros, qui apporte une plus-value au bâtiment, en ce qu'il abaisse le « total cost of ownership ». Pour ID logistics, cette opération se répercute concrètement par une réduction de la facture d'énergie d'environ 33 %, soit une économie d'environ 2 euros par mètre carré et par an. L'investissement est donc amorti en trois ans.

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

L'ambition de WDP d'évoluer vers la neutralité en CO_2 s'est concrétisée en 2013 par la réalisation de deux parcs terrestres avec panneaux solaires, sur les sites existants de WDP à Sarulesti et de Fundulea en Roumanie, avec une puissance installée de 6,0 MWp[7] et 7,4 MWp, respectivement.

Après les premiers projets de panneaux solaires sur les toits des récentes constructions nouvelles à Oarja et Brasov, les deux nouveaux projets d'énergie verte constituent une étape supplémentaire dans le développement du portefeuille de WDP Development RO.

Grâce à la livraison de deux parcs terrestres avec panneaux solaires en Roumanie, WDP atteint une puissance installée totale d'environ 30 MWp en énergie verte produite par panneaux solaires sur plus de trente sites installés en Belgique[8] et en Roumanie[9]. Ceci comprend également la reprise d'une installation PV d'une capacité totale de 0,9 MWp à Geel (voir aussi *2. Nouvelles acquisitions*).

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 CO_2 de son portefeuille. 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.

7 La capacité d'une installation photovoltaïque s'exprime en mégawatt-crête (MWp).
8 Les subsides aux nouvelles installations de panneaux solaires ont été supprimés au 1er février 2014. Rien n'a été changé pour les installations PV existantes.
9 Sur la base de 100 % de l'investissement.

SITE	SUPERFICIE BÂTIE (EN M²)	CERTIFICATION
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	26.872	Good [1]
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 16	26.778	Very Good [1]
Nimègue (NL), Inundatiedok 14	43.486	Good
Nimègue (NL), Bijsterhuizen 2404	14.396	Very Good [2]
Tilburg (NL), Siriusstraat 7-9	17.271	Good
Helmond (NL), Sojadijk 2	13.270	Good
Haarlemmermeer (NL), Incheonweg 7	12.409	Very Good
Venray (NL), Newtonstraat 8	30.141	Good [3]
TOTAL	**184.623**	

1 *BREEAM In-Use*, applicable aux bâtiments existants et en exploitation.
2 Premier bâtiment logistique d'Europe occidentale à avoir obtenu la note *Very Good.*
3 BREEAM provisoire sur base des plans.

Ces mesures durables ne sont pas réservées aux constructions neuves. Il importe également d'investir dans des bâtiments existants du portefeuille. C'est ainsi que sur les sites de Libercourt (Zone Industrielle – Le Parc à Stock 59, partie du locataire ID Logistics), Nivelles (rue de l'Industrie 30), Zaltbommel (Heksekamp 7-9), Venray (Newtonstraat 8) et Bornem (Rijksweg 19), les luminaires existants ont été remplacés par un modèle plus durable, dont l'effet est d'alléger le coût d'utilisation pour le locataire.

Mais WDP ne compte pas se borner à réaliser des bâtiments à hautes performances énergétiques et environnementales. Ces dernières années, une série de bâtiments ont obtenu le certificat international BREEAM qui atteste de leur durabilité. WDP ambitionne également la certification BREEAM pour deux nouveaux projets aux Pays-Bas, notamment à Zwolle (Pommerenstraat 4A) et à Schiphol Logistics Park (Incheonweg 7) (voir aussi *4. Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location* et *9. Faits survenus après la date du bilan*).

9. Faits survenus après la date du bilan

Pays-Bas

À Zwolle (Mindestraat 7) aux Pays-Bas, un contrat a été conclu à l'automne 2013 portant sur l'achat d'un bâtiment de 18.000 m² d'entrepôts avec une réserve pour extensions, loué pour dix ans à son locataire actuel Altrex. L'investissement porte sur environ 14 millions d'euros et génère un rendement locatif brut initial d'environ 9 %. Cette transaction a été achevée début janvier 2014.

Sur le marché niche stratégique de Schiphol, WDP réalisera un deuxième projet au Schiphol Logistics Park (Incheonweg 7) de quelque 14.000 m², livraison prévue au quatrième trimestre de 2014. Le projet sera certifié BREEAM avec comme score prévu : *Very Good*. WDP finalise actuellement un contrat de bail avec une société qui centralisera plusieurs de ses activités sur le site et y établira son siège social. L'investissement total pour la première phase se monte à environ 16 millions d'euros.

À la mi-février 2014, WDP et Montea ont conclu un contrat de bail avec Caterpillar Distribution Services Europe pour une période de neuf ans commençant le 1er janvier 2015 portant sur le site de Grimbergen qu'ils maintiennent en commun. Le site se trouve ainsi reloué proactivement, avant même le départ de son locataire actuel DHL (prévu fin mars 2014). WDP et Montea redévelopperont partiellement et étendront le site de Grimbergen [10] en concertation avec Caterpillar Distribution Services Europe, pour créer un hub logistique stratégique d'environ 60.000 m² de surface d'entrepôt avec bureaux..

10 Le site de Grimbergen est détenu en indivision sur la base d'une répartition 50/50 avec une autre sicaf immobilière, Montea SCA. De la sorte, WDP SCA est copropriétaire de ce site.

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. 13	31 DÉC. 12
Dette financière nette (en millions euros)	708,9	658,1
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (en millions euros)	725,9	670,7
Total du bilan (en millions euros)	1.308	1.196
Taux d'endettement[1] (en %)	55,5	56,1
Interest Coverage Ratio[2] (en x)	3,6	3,4
Coût moyen de l'endettement (en %)	3,64	3,63
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	3,0	2,7
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	3,4	3,6
Hedge ratio[3] (en %)	78	78
Durée restante moyenne des couvertures[4] (en ans)	5,7	5,8

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'intérêts, 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 particulièrement important dans l'environnement en évolution constante de la finance, dans lequel les mots clés sont crédibilité élevée et diversification.

2. Structure de l'endettement

Taux d'endettement

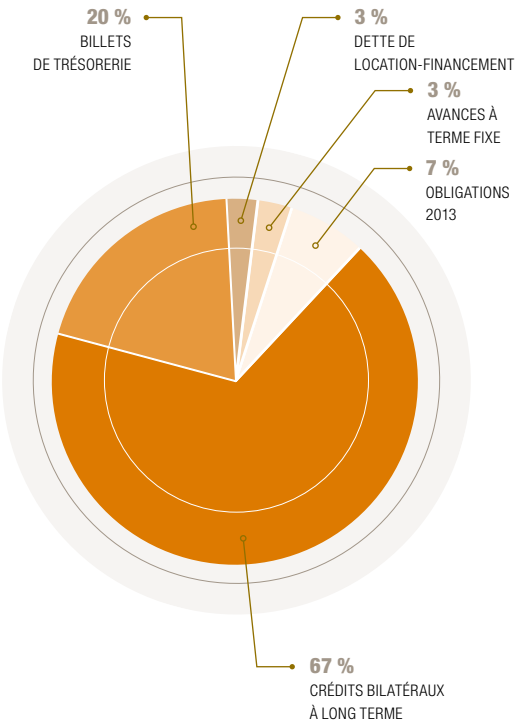
L'endettement des sicaf immobilières est limité par le régime légal de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010. Ainsi, le taux d'endettement ne peut dépasser 65 % (au niveau consolidé aussi bien que statutaire) et il ne peut en outre être payé de dividende aux actionnaires si cette limite autorisée est dépassée, 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 rendements 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'intérêts, 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 2013, le taux d'endettement était de 55,5 % par rapport à 56,1 % à la fin de 2012[1].

Composition

Au 31 décembre 2013, le montant total des dettes financières consolidées s'élevait à 710,9 millions d'euros. Ce montant était réparti de la façon suivante :

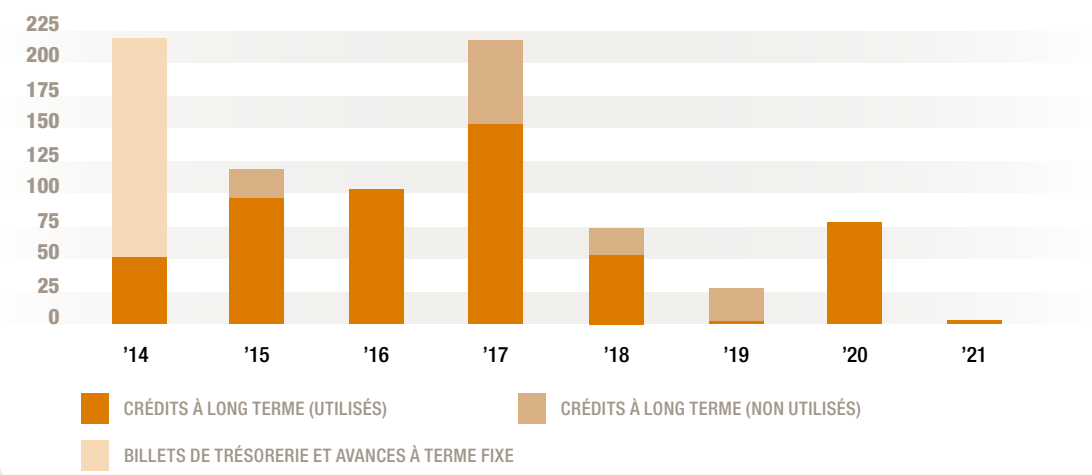
- 474,0 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et à long terme, répartis entre 9 banques ;
- 145,3 millions d'euros de billets de trésorerie ;
- 49,6 millions d'euros en obligations ;
- 22,4 millions d'euros d'avances à terme fixe ;
- 19,6 millions d'euros de dettes de location-financement.

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

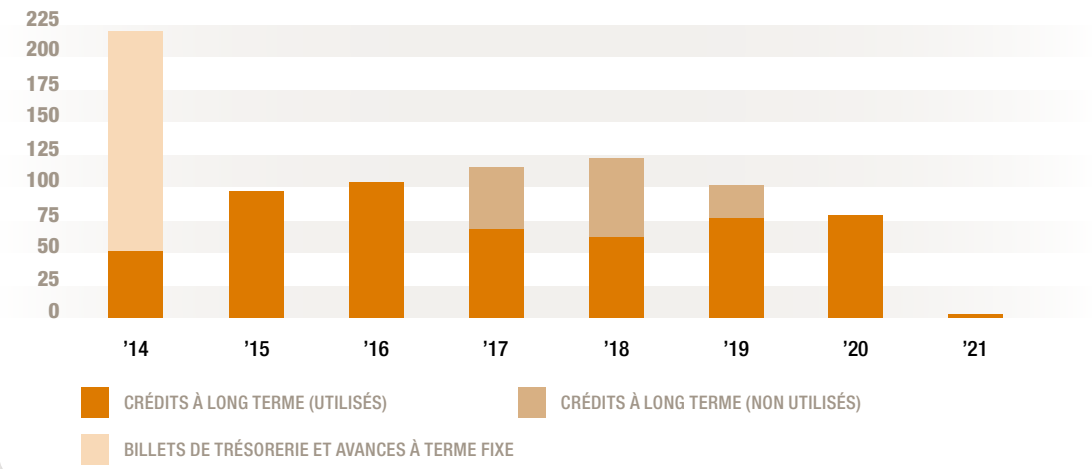


1 Voir aussi l'annexe *XXI. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement*, p. 214 pour l'application de l'art. 54 relatif aux sicaf immobilières.

ÉCHÉANCES DES CRÉDITS (DURÉE MINIMUM) [1]



ÉCHÉANCES DES CRÉDITS (DURÉE MAXIMUM) [1]



1 Pour certains crédits, le bailleur de crédit 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, Triodos et Monte Paschi. Aux Pays-Bas, WDP travaille avec ABN AMRO. En Roumanie, WDP dispose d'un programme de financement de la BEI (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. 24 % des dettes sont des dettes à court terme (et principalement des avances à terme fixe et des billets de trésorerie). 61 % ont une durée de plus d'un an et 14 % d'entre elles ont une durée de plus de cinq ans. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2014, ces facilités de crédit ont toutes été prolongées de manière proactive. L'autre moitié est couverte par des facilités de crédit disponibles et non exploitées.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 décembre 2013 est de 3,0 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 3,4 ans[3]. À la fin de 2012, cette durée était respectivement de 2,7 et 3,6 ans.

Au 31 décembre 2013, le montant total des lignes de crédit à long terme non exploitées et confirmées était de 130 millions d'euros[4]. Par ailleurs, des lignes de crédit à court terme sont également disponibles en vue du financement du dividende, du fonds de roulement et de la couverture du programme de billets de trésorerie.

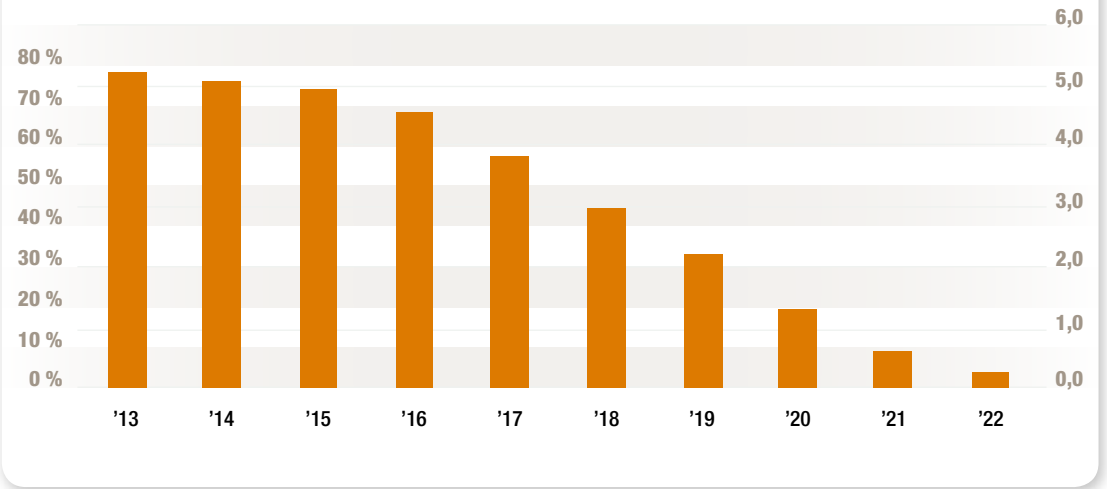
Les graphiques suivants indiquent les échéances des dettes. WDP s'efforce de parvenir à la meilleure répartition de ses dettes dans le temps, tout en recherchant un équilibre entre la durée, le coût et la diversification des instruments de dette utilisés. Étant donné que certains crédits comportent une option de prolongation pouvant être exercée par le prêteur, les graphiques ci-dessous 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 2014, un montant de 217,5 millions d'euros de dettes arrive à échéance, dont 145,3 millions d'euros portent sur des billets de trésorerie et ont par définition une durée de jusqu'à 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.

2 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 2013. 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 en incluant les nouveaux crédits auprès d'ING et de LBLux (voir *4.Actualisation de la stratégie de financement au cours de l'année 2013*).

ÉVOLUTION HEDGE RATIO



Couvertures

La politique de risque de WDP en matière de taux d'intérêts vise à intercepter autant que possible les fluctuations des taux d'intérêts et à optimiser le coût de l'endettement. Elle passe par la mise en œuvre d'une politique centralisée de *macro hedging* dans laquelle les dérivés de taux d'intérêts servent exclusivement à la couverture des dettes financières. Au 31 décembre 2013, les dettes financières à taux fixe ou flottant et couvertes par la suite consistaient essentiellement en *Interest Rate Swaps* (IRS) à hauteur de 555 millions d'euros, avec une durée moyenne pondérée de 5,7 ans, ce qui implique un taux de couverture de 78 %[5]. À endettement constant, ce pourcentage de couverture évolue vers 68 % en 2016 et 45 % en 2018. Le résultat de WDP reste cependant soumis à des fluctuations (voir aussi page 214 pour un aperçu détaillé des dérivés financiers et page 75 pour une analyse de sensibilité relative aux taux d'intérêts à court terme).

Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 3,6 % pour l'exercice 2013, 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 2012, le coût moyen des dettes s'élevait à 3,6 %.

WDP tente le plus possible de garantir un équilibre entre ses actifs et ses passifs. Dans cette optique, le portefeuille génère un rendement brut d'environ 8 % basé sur une très haute visibilité ainsi qu'une durée moyenne des contrats locatifs de 7,3 ans. Ceux-ci sont ensuite financés avec un endettement de 55-60 % d'un coût moyen inférieur à 4 % grâce à un taux de couverture très élevé et des instruments de couverture à long terme (en moyenne 5,7 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 3,6x. 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'intérêts 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* à la page 3 et l'annexe *XIV. Instruments financiers* à la page 204.

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, 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 2013. Le ratio de couverture des intérêts s'est élevé à 3,6x et le pourcentage de développements spéculatifs s'élevait à 0 % à la fin de 2013.

6 Il existe pour trois petits emprunts un *Interest Coverage Ratio* minimal de 2,0x. Voir aussi l'Annexe *XXV. Droits et engagements hors le bilan*, page 218.

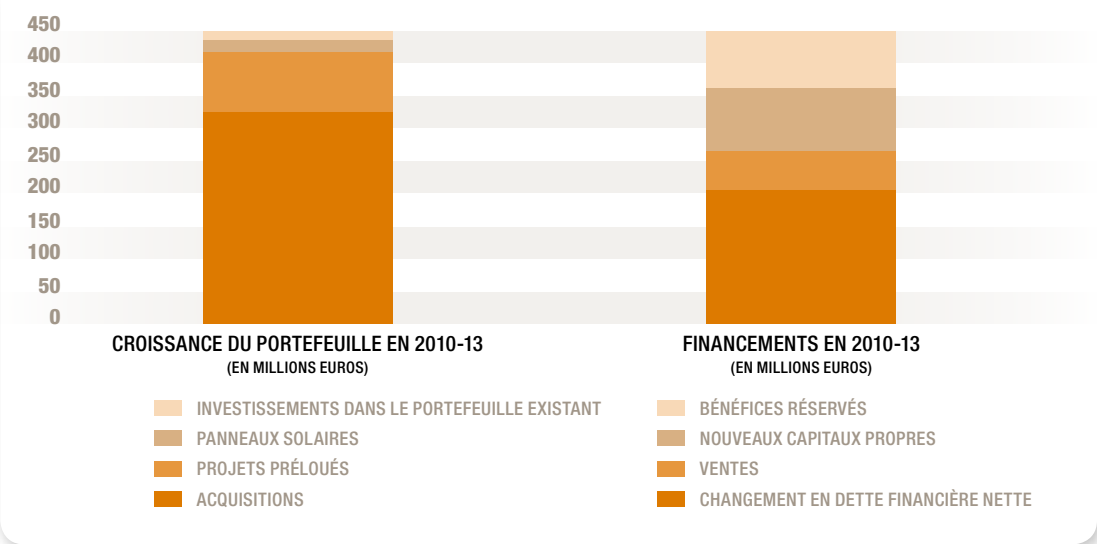
La politique de financement de WDP prévoit également qu'il ne peut être consenti d'hypothèques ni d'autres sûretés à des créanciers, à l'exception de ceux mentionnés à la page 218.

4. Actualisation de la stratégie de financement au cours de 2013

Politique de financement en 2013

Il a été réalisé en 2013 un volume d'investissement considérable d'environ 115 millions d'euros nets (150 millions d'euros en investissements bruts moins 35 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'investissement et maintenir la structure de capital de l'entreprise.

SOURCES DE FINANCEMENT EN 2010-13



Sur les 115 millions d'euros de dépenses en capital, 60 millions d'euros environ ont été financés à l'aide de nouveaux capitaux propres (par le biais du dividende optionnel, de l'augmentation de capital à l'occasion des fusions directes pour l'acquisition des sites de Geel et des bénéfices affectés aux réserves) et le solde par de nouvelles dettes.

De la sorte, WDP a pu, tout comme les années précédentes, mettre en œuvre un mix équilibré de sources de financement et renforcer sa croissance, tout en maintenant une structure bilantaire solide. C'est ainsi qu'au cours de la période 2010-13, environ 450 millions d'euros brut ont été investis et que le taux d'endettement consolidé est resté de l'ordre de 55 %.

En outre, les échéances des crédits en 2014 ont été devancées tant que possible. 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 2013 de la manière suivante :

→ **Placement privé d'obligations.**
Mi-mars 2013, WDP a réalisé le placement privé d'obligations pour un montant total de 50 millions d'euros avec échéance en 2020 et rendement annuel brut de 3,82 %. Les produits nets de cette émission apportent un soutien à WDP dans la réalisation du plan de croissance 2013-16 et dans la diversification accrue de ses sources de financement. Ils permettent également une prolongation de la durée moyenne des dettes.

→ **Dividende optionnel d'un montant de 25 millions d'euros.**
Environ 72 % 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 25,4 millions d'euros par la création de 573.596 nouvelles actions sur la base du prix d'émission de 44,27 euros.

→ **Augmentation du programme de crédit auprès de Belfius.**
La collaboration avec Belfius a pu être renforcée de 10 millions d'euros, pour soutenir la croissance à venir de la société.

→ **L'attribution d'un nouveau prêt de 15 millions d'euros par Triodos Bank.**
Pour le financement du projet durable à Zwolle[7], WDP a pu renforcer sa collaboration avec Triodos Bank, qui fournit des financements spécifiques pour les projets durables. C'est ainsi que le crédit d'investissement *bullet* bilatéral à échéance de cinq ans a été augmenté de 15 millions d'euros.

→ **Achat de deux sites à Geel-ENA23.**
Début décembre 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé l'acquisition par fusion directe avec trois sociétés de deux sites à Geel – dont un équipé d'une installation PV – d'une surface louable totale de 30.000 m² pour une valeur totale de 24,4 millions d'euros. Cette transaction a mené à une augmentation du capital de WDP d'environ 21 millions d'euros et à l'émission de 423.959 nouvelles actions WDP au prix d'émission (arrondi) de 50,09 euros par action.

7 Voir aussi *5.3.4. Rapport de gestion - Transactions et réalisations - Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location* à la page 44.

Par ailleurs, fin janvier 2014, après la clôture de l'exercice 2013, l'entreprise a pu réaliser les importantes opérations de financement suivantes :

→ **Prolongation des lignes de crédit auprès d'ING Bank pour un montant de 60 millions d'euros.**
WDP a pu réaliser avec ING la prolongation et la fusion de deux crédits. C'est ainsi que deux crédits existants, un crédit *bullet* de 25 millions d'euros avec échéance en août 2014 et un crédit par annuités de 15 millions d'euros avec date d'échéance fin 2020 ont été fusionnés et étendus de 20 millions d'euros, formant un ensemble de 60 millions d'euros, composé de deux crédits de 40 millions d'euros et de 20 millions d'euros avec des durées respectives de quatre et six ans.

→ **Prolongation des lignes de crédit auprès d'ABN AMRO pour un montant de 25 millions d'euros.**
Avec ABN AMRO, un crédit bullet existant de 25 millions d'euros avec échéance en avril 2014 a pu être prolongé aux conditions de 2+2 ans. L'option de prolongement de deux ans a été implémentée pour l'autre crédit *bullet* de 75 millions d'euros avec échéance en avril 2015.

→ **Collaboration renforcée avec LBLux pour 25 millions d'euros.**
La collaboration avec LBLux a été portée à 50 millions d'euros via l'octroi d'une nouvelle facilité de crédit de 25 millions d'euros avec une durée de cinq ans pour soutenir la croissance à venir de WDP.

Risques financiers

En 2013, 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* à la page 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*, *EPRA NAV* et *EPRA NNAV* 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	MESURE DE LA PERFORMANCE EPRA	DÉFINITION	BUT	EN EUROS (X 1.000)	EN EUROS/ 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. Fournir un indicateur de la mesure dans laquelle les paiements de dividende actuels sont en rapport avec le bénéfice.	59.553	3,85
II.	**EPRA NAV [1]**	Actif net réévalué retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Fournir un ajustement des données IFRS NAV, pour fournir 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.	577.595	35,9
II.	**EPRA NNNAV [2]**	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Fournit un ajustement des données EPRA 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.	527.155	32,8
III.	**EPRA NIY [3]**	Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.	N/R	N/R
III.	**EPRA NIY [3] 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 les TRI EPRA et TRI EPRA ajusté.	N/R	N/R
IV.	**TAUX DE VACANCE EPRA**	Valeur locative de marché estimée (*Estimated Market Rental Value* ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une mesure pure (en %) des surfaces vacantes sur la base de l'ERV.	N/R	N/R

1 NAV = *Net Asset Value.*
2 NNNAV = *Triple Net Asset Value.*
3 NIY = *Net Initial Yield.*

I. RÉSULTAT EPRA

(EN EUROS X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
BÉNÉFICE SELON LE COMPTE DE RÉSULTAT IFRS	**79.674**	**35.326**
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	1.620	-1.757
II. Bénéfice réalisé ou perte subie sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-651	-101
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture y étant liés	-20.838	18.488
VIII. Impôt différé concernant les ajustements EPRA	-252	115
X. Participations ne donnant pas le contrôle concernant ce qui précède	0	0
RÉSULTAT EPRA	**59.553**	**52.071**
Nombre moyen pondéré d'actions	15.460.354	14.194.272
RESULTAT PAR ACTION EPRA (EARNINGS PER SHARE) (EN EUROS)	**3,85**	**3,67**

II. VALEUR INTRINSÈQUE SELON L'EPRA

(EN EUROS X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
NAV (IFRS)	**527.080**	**450.181**
NAV (IFRS) / action (en euros)	32,8	29,9
NAV DILUÉ, APRÈS EXERCICE D'OPTIONS, DE TITRES CONVERTIBLES ET AUTRES TITRES DE PARTICIPATION	**527.080**	**450.181**
COMPRENANT (NE COMPRENANT PAS) :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	49.629	70.467
(à partir de) Impôts différés	886	1.715

(EN EUROS X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
EPRA NAV	**577.595**	**522.363**
Nombre d'actions	16.079.247	15.081.692
EPRA NAV PAR ACTION	**35,9**	**34,6**
EPRA NAV		
COMPRENANT :	**577.595**	**522.363**
(i) Juste valeur des instruments financiers	-49.629	-70.467
(ii) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	75	0
(iii) Impôts différés	-886	-1.715
EPRA NNNAV	**527.155**	**450.181**
Nombre d'actions	16.079.247	15.081.692
EPRA NNNAV PAR ACTION (EN EUROS)	**32,8**	**29,9**

III. EPRA NIY ET EPRA NIY AJUSTÉ

(EN EUROS X 1.000)		31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Immeubles de placement - pleine propriété		1.194.061	1.060.615
Actifs détenus en vue de la vente		2.179	34.564
Moins développements et réserves foncières		-70.347	-47.168
Portefeuille immobilier achevé		1.125.893	1.048.011
Provision pour frais d'acquisition estimés		42.012	39.819
ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ACHEVÉ BRUT	**B**	**1.167.905**	**1.087.830**
Revenus locatifs encaissés au comptantannualisés		89.482	83.151
Charges immobilières		-2.314	-2.473
LOYER NET ANNUALISÉ	**A**	**87.168**	**80.678**
Ajouter : expiration du loyer notionnel de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
LOYER NET ANNUALISÉ AJUSTÉ	**C**	**87.168**	**80.678**
EPRA NIY	**A/B**	**7,5 %**	**7,4 %**
TAUX DE RENDEMENT EPRA NIY AJUSTÉ	**C/B**	**7,5 %**	**7,4 %**

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

SEGMENT	REVENUS LOCATIFS BRUTS 2013 (EN EUROS X 1.000)	REVENUS LOCATIFS NETS 2013 (EN EUROS X 1.000)
Belgique	44.219	41.553
Pays-Bas	32.812	32.058
France	5.726	5.521
Roumanie	447	332
TOTAL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	**83.204**	**79.464**
RAPPROCHEMENT AVEC LE COMPTE DE RÉSULTAT IFRS CONSOLIDÉ		
Revenus locatifs liés aux :		
- Immeubles de placement détenus en vue de la vente	62	50
- Immeubles de placement déjà vendus	753	754
- Immeubles en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	220	261
- Autres adaptations		
TOTAL	**84.239**	**80.529**

V. RATIO DE COÛTS EPRA

(EN EUROS X 1.000)		31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
COMPREND :			
I. Coûts opérationnels (frais immobiliers et généraux) conformément au compte de résultat IFRS		8.487	8.296
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel / estimé		-716	-663
IV. Autres produits opérationnels / refacturations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire		556	43
HORS (SI COMPRIS CI-DESSUS) :			
VI. Amortissements		-671	-667
COÛTS EPRA (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS)	**A**	**7.655**	**7.009**
IX. Frais directs de vacance		-237	-426
LOYERS NETS ANNUALISÉS	**B**	**7.419**	**6.583**
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué		83.263	75.137
REVENUS LOCATIFS BRUTS	**C**	**83.263**	**75.137**
RATIO DE COÛTS EPRA (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS	**A/C**	**9,2 %**	**9,3 %**
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS FRAIS DIRECTS DE VACANCE)	**B/C**	**8,9 %**	**8,8 %**

	SURFACES LOUABLES AU 31 DÉC. 13 (EN M²)	RÉSULTAT LOCATIF BRUT ANNUALISÉ (EN EUROS X 1.000)	VALEUR LOCATIVE ESCOMPTÉE DES SURFACES VACANTES	VALEUR LOCATIVE TOTALE ESCOMPTÉE (EN EUROS X 1.000)	POURCENTAGE VACANCE (EN %)
	1.281.445	48.835	1.617	49.593	3,3 %
	693.670	33.589	540	31.607	1,7 %
	150.113	6.506	286	6.330	4,5 %
	10.122	489	0	1.024	0,0 %
	2.135.350	**89.482**	**2.443**	**88.555**	**2,8 %**
	2.252	62	55	117	46,8 %
	2.137.602	**89.482**	**2.498**	**88.672**	**2,8 %**

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

(EN EUROS X 1.000)	31 DÉC. 13		
	IMMEUBLES DÉTENUS PENDANT DEUX ANNÉES	ACQUISITIONS	
Belgique	33.199	2.556	
Pays-Bas	18.740	9.573	
France	5.502	0	
Roumanie	346	0	
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	**57.787**	**12.129**	
RAPPROCHEMENT AVEC LE COMPTE DE RÉSULTAT IFRS CONSOLIDÉ			
Résultat locatif net relatif aux immeubles de placement précédemment vendus			
Non accordé			
Produit de l'énergie solaire			
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ IFRS			

VII. IMMEUBLES DE PLACEMENT – DONNÉES D'ÉVALUATION

(EN EUROS X 1.000)	JUSTE VALEUR	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR AU COURS DE L'ANNÉE	RENDEMENT INITIAL NET EPRA (EN %)
Belgique	654.342	-1.618	7,1
Pays-Bas	390.690	2.538	7,9
France	76.647	-1.197	8,1
Roumanie	7.018	-1.343	9,3
TOTAL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	**1.128.697**	**-1.620**	**7,5**
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	29.287		
- Réserves foncières	38.256		
- Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-2.179		
IMMEUBLES DE PLACEMENT TRAITÉS DANS LE BILAN IFRS CONSOLIDÉ	**1.194.061**		

	31 DÉC. 13			31 DÉC. 12	
	VENTES	PROJETS	RÉSULTAT LOCATIF NET TOTAL	IMMEUBLES DÉTENUS PENDANT DEUX ANNÉES	CROISSANCE ORGANIQUE RÉSULTAT LOCATIF NET EN 2013 (EN %)
	694	6.376	42.825	32.861	1,0
	0	3.258	31.571	17.750	5,6
	0	0	5.502	6.009	-8,4
	0	15	361	321	7,8
	694	**9.649**	**80.259**	**56.939**	**1,5**
			66		
			204		
			6.561		
			87.090		

VIII. IMMEUBLES DE PLACEMENT – DONNÉES RELATIVES AUX BAUX DE LOCATION

SEGMENT	DURÉE MOYENNE	
	JUSQU'À LA RUPTURE (EN ANS)	JUSQU'À L'ÉCHÉANCE (EN ANS)
Belgique	5,4	8,1
Pays-Bas	8,6	10,4
France	3,6	7,0
Roumanie	7,4	8,5
TOTAL	**6,5**	**8,9**

	DONNÉES SUR LA PREMIÈRE ÉCHÉANCE À VENIR DES CONTRATS DE BAIL LOYER ACTUEL DE CONTRATS DE BAIL EXPIRANT À LA PREMIÈRE ÉCHÉANCE À VENIR (EN EUROS X 1.000)			DONNÉES SUR LA DATE D'ÉCHÉANCE FINALE DES CONTRATS DE BAIL LOYER ACTUEL DE CONTRATS DE BAIL EXPIRANT À LA DATE D'ÉCHÉANCE FINALE (EN EUROS X 1.000)		
	1 AN	2 ANS	3-5 ANS	1 AN	2 ANS	3-5 ANS
	8.746	7.842	13.427	5.256	1.307	10.880
	4.292	1.723	4.554	4.287	0	5.123
	940	1.132	3.234	250	0	2.877
	0	0	0	0	0	0
	13.978	**10.697**	**21.215**	**9.793**	**1.307**	**18.880**

6. Perspectives

Les perspectives décrites ci-dessous contiennent les prévisions pour l'exercice 2014 concernant le résultat net courant consolidé[1] et le bilan consolidé de WDP SCA.

Ces perspectives ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 décembre 2013 et ne prennent pas en compte les faits survenus après la date du bilan[2].

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. Ces informations prévisionnelles, prévisions, opinions et estimations réalisées par WDP, en rapport avec la performance future telle qu'attendue de WDP et du marché sur lequel WDP est active ne constituent pas un engagement pour l'entreprise. Par nature, les déclarations prévisionnelles contiennent des risques inhérents, des incertitudes et des hypothèses, générales et particulières, le risque consistant dans le fait que les déclarations prévisionnelles ne soient pas atteintes.

1. Hypothèses

Méthodes comptables utilisées

- 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.
- Suite à l'entrée en vigueur de l'IFRS 11 *Partenariats*, les résultats et l'incidence sur le bilan de la co-entreprise WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, seront traités dès le 1er janvier 2014 selon la méthode de la mise en équivalence. Dans ces perspectives, la méthode de consolidation proportionnelle reste d'application sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2013.

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 1,0 %, en ce qui concerne l'indexation des baux de location en 2014, basé sur le consensus en matière d'attentes économiques au 31 décembre 2013.
- Le calcul des taux d'intérêt se base sur un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor à 1 mois et à 3 mois de respectivement 0,2 % et 0,3 % au 31 décembre 2013, et par la suite légèrement en hausse comme indiqué par la *forward curve* au 31 décembre 2013.
- Le résultat financier ne tient pas compte des fluctuations éventuelles du cours de change

1 Le résultat net courant est le résultat moins le résultat sur portefeuille conformément à IAS 40 et moins le résultat lié à la revalorisation des instruments financiers conformément à IAS 39.

2 Voir aussi *5.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisations* à la page 42 et *5.4. Rapport de gestion - Gestion des ressources financières* à la page 50.

en Roumanie (RON). L'éventuel impact de ces fluctuations devrait cependant rester limité. La monnaie fonctionnelle de ce pays est en effet l'euro, étant donné que, pour ces entités étrangères, cette monnaie constitue le facteur déterminant dans la réalité économique des transactions sous-jacentes.

→ 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, 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'intérêts) sont, selon le référentiel IFRS (IAS 39), valorisés à leur valeur de marché dans les comptes du Groupe. Étant donné la volatilité ambiante sur les marchés financiers internationaux, il n'a pas été tenu compte des variations de ces valeurs de marché. Ces variations ne sont d'ailleurs pas pertinentes pour les perspectives liées au résultat courant net, sur lesquelles se fonde le versement du dividende.

→ 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. Ces variations ne sont d'ailleurs pas pertinentes pour les perspectives liées au résultat courant net, sur lesquelles se fonde le versement du dividende.

→ Par ailleurs, les perspectives peuvent être influencées par des risques de marché, d'exploitation, financiers, et réglementaires tels que décrits au chapitre *1. Gestion des risques* à la page 3.

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, compte tenu des hypothèses appliquées pour l'indexation des baux de location (cfr supra), chaque contrat individuel étant indexé en fonction de son échéance.

→ En 2014, 13 % des contrats arrivent à leur première échéance, dont 60 % ont pu être prolongés au moment de la publication des résultats 2013 et dont le loyer est donc actuellement connu. Pour les 40 % qui ne sont pas encore prolongés, il est tenu compte de prolongations/renouvellements des baux, fondés sur une analyse individuelle de chaque bail de location. À cet égard, il est 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 comparable au niveau actuel. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 95 % pour 2014.

→ En outre, les projets en constructions (pré-loués à 100 %) commenceront à être rentables en 2014, essentiellement à partir du quatrième trimestre 2014[3]. On remarquera que quelques projets en exécution ne commenceront à contribuer au résultat qu'en 2015.

→ Il a en outre également été tenu compte d'un certain volume d'investissement dont la réalisation est prévue. Le potentiel d'investissement créé (par 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 %.

Autres produits / charges opérationnels

→ Ce poste comprend principalement les produits relatifs à la production d'énergie solaire. Ces produits sont estimés à 8,1 millions d'euros[4]. Pour ce poste, il est uniquement tenu compte des installations PV détenues en propriété au 31 décembre 2013.

→ 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 2014, elles ont été estimées sur la base du portefeuille actuel, des investissements prévus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.

Frais généraux de la société

→ D'une manière générale, l'évolution des frais généraux de la société correspond à la croissance du portefeuille. Pour cet aspect, nous poursuivons la mise en œuvre de la plateforme opérationnelle dans une optique de maîtrise des coûts, à savoir avec une marge d'exploitation élevée (qui se maintient à un niveau proche de 92 %).

→ Ces frais comprennent les frais de fonctionnement internes de WDP, à savoir la rémunération du gérant de WDP (au prix coûtant) 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.

3 Voir aussi chapitre *5.3.4. Rapport de gestion - Transactions et réalisations - Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location* à la page 44 et le chapitre *7.1.5. Rapport immobilier - Aperçu des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location*, à la page 121.

4 Voir aussi annexe *IV. Valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation* pour des hypothèses et prévisions des flux de trésorerie liés aux installations PV à la page 186.

- 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 Euronext, le coût du contrôle prudentiel sur les Sicaf et le budget alloué par la société à la communication financière et commerciale.

Charges d'intérêts

- L'estimation des charges d'intérêts se fait sur la base de l'évolution des dettes financières, à compter de la situation au 31 décembre 2013, et d'une estimation des dettes additionnelles liées au financement du programme d'investissement en cours de réalisation en 2014 et de l'hypothèse émise sur la poursuite de la croissance du portefeuille. Sur ce point, il est tenu compte du potentiel d'investissement ainsi créé par le dividende optionnel (sur la base des paramètres comparables aux années précédentes, où la prise en actions a été de l'ordre de 70 %) et les facilités de crédit libres et inexploitées, l'ensemble résultant en un endettement de 56 %.

- Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts à court terme (voir supra) et d'un taux de couverture de 78 % sur la base de la situation au 31 décembre 2013, il est prévu un coût de financement global de 3,7 % pour 2014. Ce coût de financement global prend en compte une marge de crédit moyenne pondérée, ainsi que le coût de facilités de crédit non utilisées et le coût des instruments de couverture de taux d'intérêts.

  Concernant les hypothèses, on part du principe qu'aucun emprunt n'est remboursé anticipativement, ni qu'aucun contrat IRS ne sera annulé anticipativement.

- Les frais financiers totaux ont ensuite été abaissés d'un montant estimé d'intérêts capitalisés calculé sur la base des développements de projets actuels et de la possibilité de capitaliser des intérêts.[5] Les intérêts intercalaires sont ainsi neutralisés dans le compte de résultat et inclus dans le coût d'investissement des projets (jusqu'à ce que ces derniers soient livrés et commencent donc à générer des revenus). Le taux de capitalisation utilisé pour le calcul des intérêts intercalaires équivaut au coût de financement global estimé.

Impôt

- 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.

5 Voir note 3.

2. Compte de résultat consolidé prévisionnel (analytique)

Sur la base des perspectives actuelles et des hypothèses formulées ci-dessus, WDP prévoit pour 2014 une hausse du résultat net courant (EPRA) (dans les conditions actuelles) jusqu'à 4,00 euros par action (environ 66 millions d'euros)[6].

3. Prévision de dividende et plan de croissance 2013-16

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. Pour l'exercice 2014, WDP prévoit de réaliser une nouvelle hausse du bénéfice net courant (dans les conditions actuelles) à 4,00 euros par action. Sur la base de ces prévisions et sous réserve de circonstances imprévues, WDP prévoit de verser pour l'exercice 2014 un dividende (payable en 2015) de 3,40 euros brut par action soit, à nouveau, une hausse de 5 % par rapport à 3,40 euros en 2013.

WDP confirme ainsi son ambition, exprimée lors du lancement du plan de croissance stratégique 2013-16, de réaliser une croissance cumulative du résultat net courant par action de 20-25 % à 4,40-4,60 euros sur cette période de quatre ans[7].

6 Cette prévision de bénéfice est basée sur la situation actuelle et 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.

7 Cet objectif est basé sur la situation actuelle et 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. 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 moyens 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.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ - ANALYTIQUE (EN EUROS X 1.000)	2013 ACTUEL	2014 BUDGET
Résultats locatifs moins les charges liées à la location	83.032	91.024
Produits de l'énergie solaire	6.561	8.082
Autres produits / charges opérationnels	78	870
RÉSULTAT IMMOBILIER	**89.670**	**99.976**
Charges immobilières	-2.579	-2.618
Frais généraux de la société	-4.951	-5.495
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	**82.140**	**91.863**
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-22.215	-25.588
Impôts sur le résultat net courant	-40	-75
Impôts différés sur le résultat net courant	-330	-500
RÉSULTAT NET COURANT	**59.554**	**65.700**
RÉSULTAT NET COURANT (EPRA) (EN EUROS PAR ACTION)	**3,85**	**4,00**

BILAN CONSOLIDÉ (EN EUROS X 1.000)	2013 ACTUEL	2014 BUDGET
ACTIFS NON COURANTS	**1.290.049**	**1.400.446**
Immeubles de placement	1.194.061	1.310.991
Autres immobilisations corporelles (y compris les panneaux solaires)	77.605	73.605
Autres actifs non courants	18.382	15.850
ACTIFS COURANTS	**17.973**	**16.454**
Actifs détenus en vue de la vente	2.179	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.911	1.911
Autres actifs courants	13.883	14.543
TOTAL DE L' ACTIF	**1.308.022**	**1.416.900**
CAPITAUX PROPRES	**527.080**	**563.957**
PASSIFS NON COURANTS	**587.616**	**662.714**
Dettes financières non courantes	537.377	612.476
Autres passifs non courants	50.238	50.238
PASSIFS COURANTS	**193.327**	**190.228**
Dettes financières courantes	173.477	169.719
Autres passifs courants	19.849	20.509
TOTAL DU PASSIF	**1.308.022**	**1.416.900**
Taux d'endettement	55,5 %	56,3 %

4. Bilan consolidé prévisionnel

La projection du bilan a été établie en tenant compte de facteurs pouvant raisonnablement être estimés. Les hypothèses suivantes ont été prises en considération :

- Pour l'évolution du portefeuille immobilier, il a été tenu compte des investissements mentionnés ci-dessus qui combinent, pour l'essentiel, la réalisation des projets de nouvelles constructions en cours et quelques achats directs de biens immobiliers.

- Les panneaux solaires sont comptabilisés en juste valeur, en prenant en compte les mêmes hypothèses qu'au 31 décembre 2013, sauf pour ce qui est du rééchelonnement sur un an du modèle de valorisation[8]. Cette modification a été immédiatement effectuée en fonds propre selon le référentiel IAS 16.

- Pour ce qui est de l'évolution des capitaux propres, il a été tenu compte du versement de dividende sous la forme d'un dividende optionnel (voir supra), de l'évolution des bénéfices durant l'exercice 2014 et de la revalorisation des panneaux solaires.

  S'agissant de la génération de bénéfices, il a été uniquement tenu compte du résultat courant net, abstraction faite donc, comme évoqué plus haut, de la revalorisation des instruments financiers selon la norme IAS 39 et des fluctuations de marché sur le portefeuille conformément à la norme IAS 40.

- Le pronostic pour les dettes financières a été établi en fonction du volume d'investissement attendu et de la part qui, selon les estimations, sera financée sur capitaux propres (via les bénéfices réservés et le dividende optionnel). Au 31 décembre 2013, WDP possède un tampon de 130 millions d'euros en lignes de crédit à long terme inexploitées, qui suffisent à satisfaire toutes les obligations en matière d'investissement.

8 Voir aussi annexe *XIII. Autres immobilisations corporelles,* à la page 201.

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

ANALYSE DE SENSIBILITÉ BASÉE SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉC. 2013					
Δ Inflation (en %)	-1,0 %	-0,5 %	0,0 %	+0,5 %	+1,0 %
Δ Résultat net courant (en millions euros)	-0,9	-0,4	0,0	+0,4	+0,9
Δ Taux d'occupation (en %)	-1,0 %	-0,5 %	0,0 %	+0,5 %	+1,0 %
Δ Résultat net courant (en millions euros)	-1,0	-0,5	-	+0,5	+1,0
Δ Euribor (en %)	-1,0 %	-0,5 %	0,0 %	+0,5 %	+1,0 %
Δ Résultat net courant (en millions euros)	N/A	N/A	-	-0,8	-1,6
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 %	-1,2 %	-2,4 %
Δ Investissements (en millions euros)	-50,0	-25,0	-	+25,0	+50,0
Δ Taux d'endettement (en %)	-1,8 %	-0,8 %	0,0 %	+0,8 %	+1,6 %
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 propres (en millions euros)	-59,8	-29,9	-	+29,9	+59,8
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 euros)	-26,6	-13,9	-	+13,6	+26,6

6. Rapport du commissaire

À l'Organe de Gestion de
Warehouses De Pauw SCA

Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem
26 mars 2014

Chers Messieurs,

Nous vous faisons rapport sur la prévision du bénéfice consolidé et le bilan consolidé de Warehouses De Pauw SCA (la société) et ses filiales (ensemble le groupe), pour la période se terminant le 31 décembre 2014 (*la Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé*). La Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées dans *5.6.1.*, *5.6.2.* et *5.6.4.* du *Rapport annuel 2013* du groupe (le *Rapport Annuel 2013*, le *Document de Référence*), daté du 26 mars 2014. Nous ne faisons pas rapport sur le plan de croissance 2013-16 et la provision de dividende comme mentionnés dans *5.6.3.* du Rapport Annuel 2013.

Ce rapport est exigé par les dispositions de l'Annexe XV du Règlement CE n° 809/2004 (le *Règlement sur les Prospectus*) se référant à l'Annexe I point 13.2 et est seulement établi pour satisfaire à ces dispositions et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Responsabilités

Il est de la responsabilité de l'organe de gestion de la société de préparer la Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé, conformément aux dispositions de l'Annexe XV du Règlement sur les Prospectus se référant à l'Annexe I point 13.

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

Sauf une certaine responsabilité à la suite de, et limitée par, l'article 61 de la Loi du 16 juin 2006 (Loi relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés) envers un certain parti, nous n'acceptons aucune responsabilité ni faute envers un certain tiers pour une certaine perte subie par ce tiers à la suite de ou sur base de ce rapport ou de notre déclaration, qui est seulement exigée et est seulement établie pour satisfaire aux dispositions de l'Annexe XV du Règlement sur les Prospectus se référant à l'Annexe I point 13.2, et sur laquelle nous consentions à la publication de ce rapport dans le Document de Référence.

Base de préparation de la Prévision du Bénéfice et du Bilan

La Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé a été établie sur les bases mentionnées dans *5.6.1.*, *5.6.2.* et *5.6.4.* du Document de Référence. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2014. La Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe qui ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2013.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 *The Examination of Prospective Financial Information* et ISAE 3000 *Assurance Engagement Others Than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, tels qu'émis par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur lwaquelle la Prévi-

sion du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe telles qu'elles ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers en date du 31 décembre 2013. Nous ne sommes pas responsables de l'identification de ces hypothèses.

Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée la Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé soit la responsabilité exclusive de l'Organe de Gestion, nous avons considéré si nous étions au courant de certains éléments qui indiquaient qu'une certaine hypothèse comme assumée par l'Organe de Gestion et qui, à notre opinion, soit indispensable pour la bonne compréhension de la Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé, n'était pas révélée ou qu'une certaine hypothèse importante nous paraît irréaliste.

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

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

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

Opinion

A notre avis, sous réserve des remarques indiquées ci-dessus, la Prévision du Bénéfice Consolidé et du Bilan Consolidé a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du Conseil d'Administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2013.

Déclaration

Conformément aux dispositions de l'article 61 de la Loi du 16 juin 2006, nous sommes responsables de ce rapport comme part du Document de Référence et nous déclarons que nous avons fait tout l'effort raisonnable afin d'assurer, à notre meilleur effort, que l'information reprise dans ce rapport concorde avec la réalité et ne contient pas d'omissions qui pourraient avoir un impact significatif. Ce rapport est inclus dans le Document de Référence en correspondance avec les dispositions de l'Annexe XV du Règlement sur les Prospectus, se référant à l'Annexe I point 13.2.

Sincèrement,

Deloitte Bedrijfsrevisoren /
Reviseurs d'Entreprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL
Represented by Kathleen De Brabander

LE COMMISSAIRE

7. Gouvernance d'entreprise

1. Déclaration de gouvernance d'entreprise
2. Contexte : la SCA et son gérant statutaire
3. Les actionnaires
4. Le Conseil d'Administration du gérant statutaire De Pauw SA

4.1. Mission du Conseil d'Administration
4.2. Composition actuelle du Conseil d'Administration
4.3. Fonctionnement du Conseil d'Administration
4.4. Mandat de l'administrateur
4.5. Déclarations relatives aux administrateurs
4.6. Émission ou rachat d'actions

5. Comités du Conseil d'Administration

5.1. Strategisch comité
5.2. Comité stratégique
5.3. Comité d'audit
5.4. Comité de rémunération

6. La direction exécutive du gérant statutaire De Pauw NV

6.1. Mission de la direction exécutive
6.2. Composition actuelle et répartition des tâches de la direction exécutive
6.3. Fonctionnement de la direction exécutive
6.4. Responsabilité devant le Conseil d'Administration
6.5. Mandat de la direction exécutive

7. Rapport de rémunération
8. Conflits d'intérêts

8.1. Conflits d'intérêts résultant d'un mandat d'administrateur
8.2. Conflits d'intérêts relatifs à des opérations avec des sociétés liées
8.3. Conflits d'intérêts fonctionnels

9. Code de conduite en matière de transactions financières

9.1. Compliance officer
9.2. Directives relatives aux transactions sur des actions de la société

10. Abus de biens sociaux et corruption
11. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques

11.1. Organisation de la société
11.2. Organisation du contrôle interne
11.3. Analyse des risques et opérations de contrôle
11.4. Information et communication financières
11.5. Personnes participant à l'évaluation du contrôle interne

1. 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. Le code de gouvernance d'entreprise belge est disponible sur le site Web www.corporategovernancecommittee.be.

WDP met tout en œuvre pour adhérer à tout moment aux principes du Code de gouvernance d'entreprise du 12 mars 2009 et utilise celui-ci comme code de référence. Vu la structure de gouvernance spécifique de WDP – voir aussi ci-après sous *2. Contexte : la SCA et son gérant statutaire* – les principes de gouvernance d'entreprise portent en premier lieu sur cette structure.

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 (et détenteurs d'obligations) d'une part et ceux des autres parties concernées de manière directe ou indirecte par l'entreprise – les parties prenantes ou *stakeholders* – d'autre part.

Le Code de gouvernance d'entreprise applique le principe 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 au président d'autres responsabilités spécifiques que la seule conduite (des réunions) du Conseil d'Administration ;

→ 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 annuel à la gouvernance d'entreprise, dans lequel les pratiques de la société en matière de gouvernance d'entreprise pendant l'exercice sous revue sont discutées, en fournissant aussi les informations spécifiques exigées par la législation applicable et par le Code de gouvernance d'entreprise.

Ce chapitre du rapport financier annuel 2013 comprend le contenu de la Charte de gouvernance d'entreprise de WDP, telle qu'elle est également publiée sur le site Web www.wdp.be. Il décrit la situation au 31 décembre 2013.

2. Contexte : la SCA et son gérant statutaire

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, dont le siège social est établi à 1861 Meise-Wolvertem, Blakebergen 15. 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 dispose d'un droit de veto sur toutes les décisions importantes de l'Assemblée générale et qu'il est pratiquement impossible de démettre de ses fonctions.

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 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).

3. Les actionnaires

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.

Le capital total de WDP s'élève à 128.955.100,73 euros et est représenté par 16.079.247 actions ordinaires entièrement libérées. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions confère un droit de vote à l'Assemblée générale et ces actions représentent le dénominateur commun pour les objectifs des communications dans le cadre de la réglementation de la transparence (à savoir les communications dans les cas de non-réalisation, réalisation ou dépassement des seuils statutaires ou légaux).

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 le nombre total des droits de vote existants cités. Il y a d'une part le seuil statutaire de 3 % et d'autre part les seuils légaux de 5 % du total des droits de vote existants.

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 *4.2. Composition actuelle du Conseil d'Administration*, ci-dessous, disposant d'un (unique) représentant au Conseil d'Administration.

Les obligations de la société et les droits des actionnaires en matière d'Assemblée générale sont mentionnés in extenso, de la convocation à la participation et au vote, sur la partie relations avec les investisseurs du site WDP (www.wdp.be).

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.

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

4.1. Mission du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration remplit différentes missions 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.

4.2. Composition actuelle du Conseil d'Administration

Conformément à l'article 9 de l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières (l'*AR sicafi*), 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 WDP. 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.

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 au minimum et de dix au 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 qu'aucun administrateur individuel ou groupe d'administrateurs ne peut influencer la prise de décisions ;
- les administrateurs doivent garder l'intérêt de la société à l'esprit, se forger une opinion en toute indépendance et contribuer à la prise de décisions ;
- tout administrateur indépendant qui cesserait de répondre aux critères d'indépendance de l'article 526ter du Code des sociétés (complétés le cas échéant par les exigences du Conseil d'Administration) est tenu d'en informer le Conseil.

Les administrateurs du gérant 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* 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.

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 et trois administrateurs exécutifs.

Le Conseil se compose des six membres suivants :

- **Mark Duyck**
  (Lindekensweg 73, 1652 Alsemberg)
  est administrateur depuis 1999, président du Conseil d'Administration depuis 2003 et président exécutif depuis 2006. Il est 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.

  Ses connaissances opérationnelles et son expertise en matière de transport contribuent à la complémentarité parmi les administrateurs du Conseil.

  Au cours des cinq dernières années, il a également été administrateur de SN Air Holding et gérant de Coconsult SPRL, sociétés auprès desquelles il est également conseiller stratégique.

  Son mandat expire le 29 avril 2015 (taux de présence en 2013 : 100 %).

- MOST BVBA
  (Drielindenbaan 66, 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 et est actuellement président du Conseil d'Administration de Thomas Cook PLC. Frank Meysman possède une connaissance approfondie et une expérience internationale (notamment aux Pays-Bas) du marketing et contribue à ce titre à renforcer l'orientation client de WDP.

Ces cinq dernières années, il a été également administrateur de Picanol, Spadel, Palm Breweries* et Grontmij*. Il est également président du Conseil d'Administration de Betafence et JBC.

Son mandat expire le 27 avril 2016 (taux de présence en 2013 : 100 %).

→ **Alex Van Breedam**
(Duffelshoek 5, 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, dont il a assuré la direction générale jusqu'en 2008, et expert indépendant en Supply Chain Management, spécialisé dans l'accompagnement stratégique des entreprises de logistique. Son expertise dans le secteur logistique contribue aux décisions stratégiques et géographiques au sein de WDP.

À l'heure actuelle, il dirige Tri-Vizor, qui est un nouvel acteur innovant dans le domaine de la logistique, spin-off 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 administrateur chez Tri-Vizor SA en sa qualité de gérant d'Advisart et d'associé dans Business Development Logistics.

Son mandat expire le 29 avril 2015
(taux de présence en 2013 : 100 %).

→ **Dirk Van den Broeck**
(Leo de Bethunelaan 79, 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.

Il siège au Conseil d'Administration de WDP en tant qu'expert financier des questions immobilières et corporate finance.

Au cours des cinq dernières années, il a également été administrateur chez 3P (L) sarl*, 3P Air Freighters Ltd*, 3P Air Freighters Belgium*, ASL Aviation Group Ltd*, Amil Singapore, AMP Ltd*, Beaulieulaan NV*, ALINSO SA*, Financière Sainte Gudule scrl*, Immobilière de la Place Sainte Gudule SA*, Meli SA, New Paragon Investments Ltd*, New Phoenix Investments Ltd*, Omega Preservation Fund Luxembourg, Petercam NV et filiales*, Promotus, Reconstruction Capital II Ltd, Serviceflats Invest SA, Urselia SA*, Wilma Project Development SA*, Terra Capital plc, Radiomatix SA et Patrimmonia Fund Europe SA et filiales.

Son mandat expire le 29 avril 2015 (taux de présence en 2013 : 92,3 %) 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,

* Ces mandats sont actuellement arrivés à échéance.

le gérant devra nommer en temps utile un nouvel administrateur indépendant.

→ **Tony De Pauw**
(Ganzenbos 5, 1730 Asse),
administrateur exécutif et CEO depuis 1999, représente le principal groupe d'actionnaires, à savoir la société [1] RTKA, et forme avec Jost Uwents la direction exécutive de WDP.

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 2013 : 100 %).

Joost Uwents
(Hillarestraat 4A, 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 2013 : 100 %).

L'expertise de Tony De Pauw et Joost Uwents est abondamment décrite au chapitre *6.1. Fonctionnement de la direction exécutive.*

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

ADMINISTRATEURS	DÉBUT DU MANDAT	RENOUVELLEMENT	FIN DU MANDAT
MOST SPRL, 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

4.3. 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

1 Pour plus d'informations concernant la structure de la société, nous renvoyons à *6.3. Actions et obligations - Structure de l'endettement de la société* à la page 110.

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. Pour les questions relatives aux données financières et à l'organisation administrative, il peut s'adresser directement à l'organisation interne et/ou au commissaire.

4.4. Mandat de l'administrateur

4.4.1. Nomination – durée – démission

La nomination des administrateurs du gérant est faite par l'Assemblée générale des actionnaires de la société De Pauw SA, sur proposition du comité de nomination du Conseil d'Administration qui évalue toutes les candidatures. La sélection d'un nouvel administrateur s'effectue dans le cadre d'une procédure de sélection professionnelle et objective. À chaque nomination, 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 façon 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*). 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

DÉTENTION D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2013

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS	NOMBRE D'ACTIONS	% D'ACTIONS
MOST BVBA, représentant fixe : Frank Meysman	2.180	0,01
Alex Van Breedam	0	0,00
Dirk Van den Broeck	0	0,00
ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS	**NOMBRE D'ACTIONS**	**% D'ACTIONS**
Tony De Pauw	0*	0,00*
Joost Uwents	15.789	0,10
PRÉSIDENT EXÉCUTIF DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	**NOMBRE D'ACTIONS**	**% D'ACTIONS**
Mark Duyck	6.734	0,04

* L'actionnaire de référence, la famille Jos de Pauw a apporté, sous le régime de l'indivision, l'intégralité de ses actions (4.437.539, soit 27,60 % 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 1.720 actions WDP. De Pauw SA est contrôlée à 100 % par les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA.

rigoureusement à tous les principes légaux et usuels en matière de conflits d'intérêts, d'informations privilégiées, etc. Lorsqu'une transaction entraînant un conflit d'intérêts potentiel pour un administrateur est envisagée, les dispositions en vigueur 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 aussi *5.7.9. Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise - Code de conduite en matière de transactions financières à la page 102*).

La Loi du 28 juillet 2011 impose aux sociétés cotées en bourse de veiller à ce que au moins un tiers des membres du Conseil d'Administration soit de sexe différent de celui des autres membres d'ici à janvier 2017. WDP s'efforce de respecter le quota requis 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.

4.4.2. Évaluation

L'évaluation des administrateurs (en tant que membres du Conseil d'Administration proprement dit et en tant que membres d'un comité) s'effectue d'une part sur une base permanente, à savoir par leurs collègues. Lorsqu'un administrateur 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, avant la fin de l'année par le Conseil

d'Administration, en tenant compte d'éléments comme le pourcentage de présence, le niveau d'interventions pendant les réunions, les suggestions proposées hors des réunions, l'apport d'idées innovantes enrichi par leur expérience dans d'autres Conseils ou Comités et leur sens de l'identification et de la gestion des risques.

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

4.5. Déclarations relatives aux administrateurs

Le gérant statutaire de WDP déclare, sur la base des informations dont il dispose, que :

- durant les cinq dernières années au moins, ni lui ni ses administrateurs (y compris la direction exécutive) – dans le cas de société faisant office d'administrateur, le représentant permanent d'une telle société :
  - n'ont été condamnés pour des délits de fraude ;
  - n'ont fait l'objet d'accusations officielles et publiques et/ou de sanctions infligées par une autorité légale ou de surveillance (y compris une organisation professionnelle reconnue), ou ont à un moment quelconque été déclarés par un tribunal inaptes à agir comme membres d'organes d'administration, de direction ou de contrôle d'une société ou à agir dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une société ;
  - n'ont occupé une fonction de dirigeant ou de membre d'organes d'administration, de direction ou de contrôle d'une société lors d'une faillite, d'une mise sous curatelle ou d'une liquidation ;
- n'ont à ce jour conclu 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.

4.6. Émission ou 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 mars 2011 (publié aux Annexes du Moniteur belge du 4 avril 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 mars 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 euros 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 euros 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 Euronext Brussels. 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 euros par action.

Au 31 décembre 2013, WDP SCA ne possédait aucune action propre. Le gérant, De Pauw SA, possédait 1.720 actions. La valeur comptable de ces actions se monte à 52.668,65 euros. Ces 1.720 actions restantes ne font pas partie du programme d'incitation.

5. Comités du Conseil d' Administration

En vue de la mise en œuvre du Code de gouvernance d'entreprise, le Conseil d'Administration de De Pauw SA a constitué quatre comités spécialisés dès l'automne 2004 : un comité stratégique, un comité d'audit, un comité de nomination et un comité de rémunération. Ces comités ont été constitués conformément au Code des sociétés et au Code de gouvernance d'entreprise, à l'exception des dérogations citées au début de ce chapitre, à la page 80.

Tous ces comités peuvent inviter des personnes de leur choix à assister à leurs réunions. Ils peuvent également solliciter, aux frais de la société, les conseils de professionnels externes sur des sujets relevant des compétences spécifiques du comité concerné. Ils sont toutefois tenus d'en informer préalablement le président du Conseil d'Administration.

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

5.1. 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. Le comité stratégique est présidé par le président du Conseil d'Administration. En 2013, le comité stratégique s'est réuni à 13 reprises.

LE COMITÉ STRATÉGIQUE

NOM	QUALITÉ	TAUX DE PRÉSENCE
Mark Duyck	Président exécutif et président du comité stratégique	100 %
MOST BVBA, représentant fixe : Frank Meysman	Administrateur indépendant	100 %
Alex Van Breedam	Administrateur indépendant	100 %
Dirk Van den Broeck	Administrateur indépendant	92 %
Tony De Pauw	Administrateur exécutif et CEO	100 %
Joost Uwents	Administrateur exécutif et CEO	100 %

5.2. Le comité d'audit

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

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

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. Monsieur Dirk Van den Broeck est président du comité d'audit.

En 2013, 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.

5.3. 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

LE COMITÉ D'AUDIT

NOM	QUALITÉ	TAUX DE PRÉSENCE
Dirk Van den Broeck	Administrateur indépendant et président du comité d'audit	100 %
MOST BVBA, représentant fixe : Frank Meysman	Administrateur indépendant	100 %
Alex Van Breedam	Administrateur indépendant	100 %

LE COMITÉ DE NOMINATION

NOM	QUALITÉ	TAUX DE PRÉSENCE
Mark Duyck	Président exécutif et président du comité stratégique	100 %
MOST BVBA, représentant fixe : Frank Meysman	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 %

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

Le comité de nomination se réunit au moins deux fois par an. Il se réunit aussi à d'autres moments si les circonstances le requièrent. En 2013, le comité de nomination s'est réuni à deux reprises.

5.4. Le comité de rémunération

Le comité de rémunération est composé de membres non exécutifs 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. MOST SPRL, société représentée à titre permanent par monsieur 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.

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, y compris la rémunération variable et les primes de performance à long terme, liées ou non à des actions, sous la forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers, et les indemnités de départ et, 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 2013 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 REMUNÉRATION

NOM	QUALITÉ	TAUX DE PRÉSENCE
MOST BVBA, représentant fixe : Frank Meysman	Administrateur indépendant et président du comité d'audit	100 %
Dirk Van den Broeck	Administrateur indépendant	100 %
Alex Van Breedam	Administrateur indépendant	100 %

6. La direction exécutive

WDP est ce que l'on appelle une *self-managed company*. 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.

La direction exécutive de WDP concerne les dirigeants effectifs au sens de l'AR Sicafi et de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

6.1. Mission de la direction exécutive

La direction exécutive est chargée de :

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

6.2. 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 en matière de :

- politique financière et reporting interne. Ceci comprend notamment la gestion de la trésorerie, la gestion des comptes créditeurs et débiteurs, la gestion des emprunts et des charges d'intérêts et le reporting aux différents niveaux en concertation avec le CFO, monsieur 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 ;
- de la politique commerciale. Cette dernière consiste à déterminer l'approche susceptible de maximiser le taux d'occupation à long terme en accordant de l'attention à la fois aux clients existants et aux clients potentiels. Cette démarche se fait en concertation avec les différents responsables commerciaux ;
- les relations investisseurs, c'est-à-dire la communication avec les investisseurs privés et institutionnels 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, ici aussi avec le CFO.

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

6.3. Fonctionnement de la direction exécutive

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

La direction se réunit 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.

6.4. 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, dont les suivantes : les chiffres clés, la présentation analytique des résultats par rapport au budget, l'aperçu de l'évolution du portefeuille immobilier, les comptes annuels consolidés et les notes s'y rapportant.

Les membres de la direction exécutive, ainsi que le président exécutif rendent en outre compte, en leur qualité d'administrateur, de l'exercice de leur mission à leurs collègues du Conseil d'Administration.

6.5. Mandat de la direction exécutive

6.5.1. Nomination

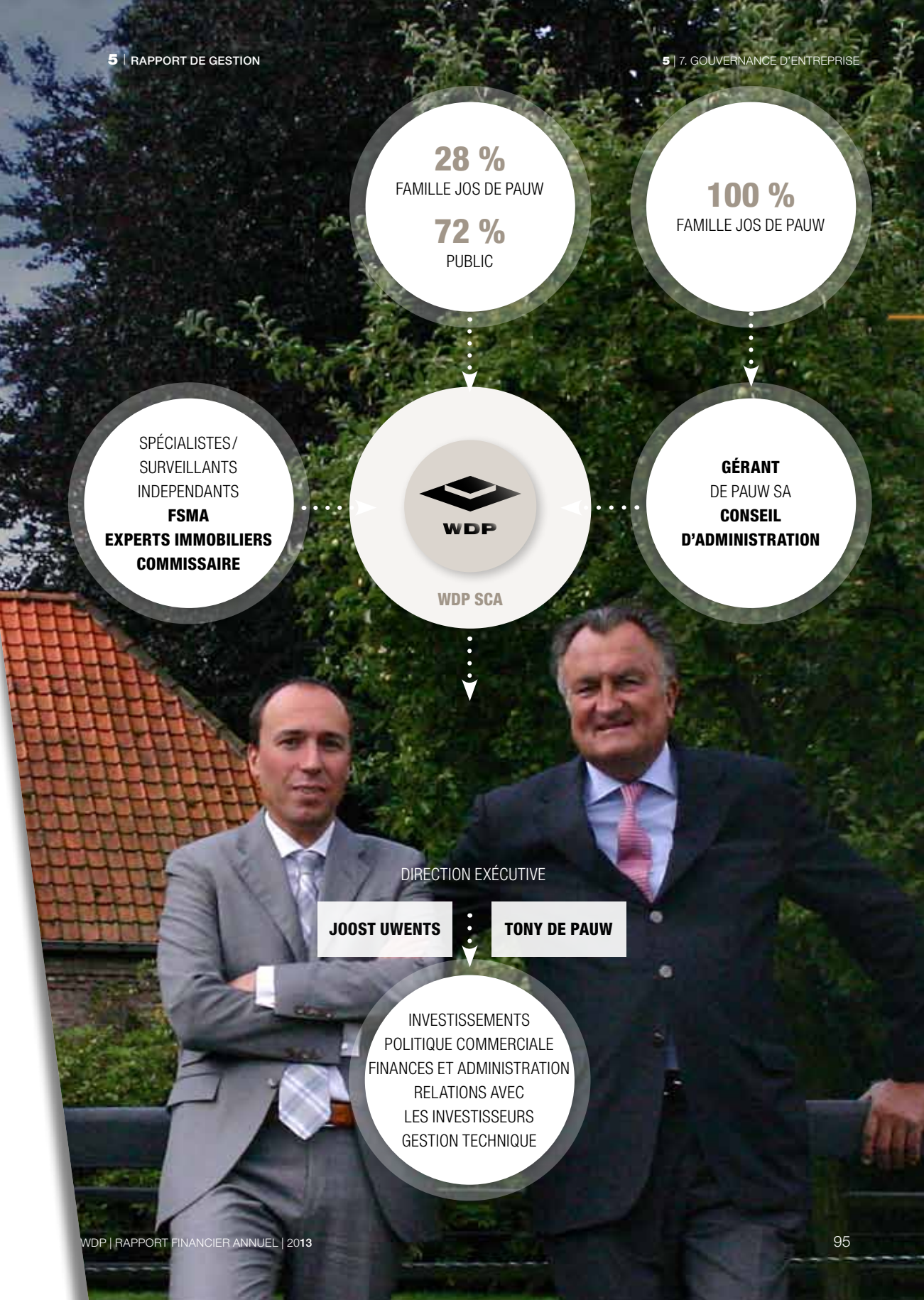
Le CEO (ou bien les deux CEO si deux CEO sont désignés) est (sont) sélectionné(s) et proposé(s) par le Conseil d'Administration, agissant en même temps en qualité de comité de nomination.

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.

6.5.2. Évaluation

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

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


28 %
FAMILLE JOS DE PAUW
72 %
PUBLIC
100 %
FAMILLE JOS DE PAUW
SPÉCIALISTES/
SURVEILLANTS
INDEPENDANTS
FSMA
EXPERTS IMMOBILIERS
COMMISSAIRE
WDP
WDP SCA
GÉRANT
DE PAUW SA
CONSEIL
D'ADMINISTRATION
DIRECTION EXÉCUTIVE
JOOST UWENTS
TONY DE PAUW
INVESTISSEMENTS
POLITIQUE COMMERCIALE
FINANCES ET ADMINISTRATION
RELATIONS AVEC
LES INVESTISSEURS
GESTION TECHNIQUE

7. Rapport de rémunération

Ce rapport de rémunération s'inscrit dans les dispositions du Code de gouvernance d'entreprise de 2009, 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 2013, 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 ;
- une déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs et de la direction exécutive, adoptée pendant l'exercice 2013, 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 du gérant 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 ;
  - les montants versés pendant l'exercice 2013 ou les coûts relatifs aux services fournis au cours de l'exercice 2013, 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).

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 terme 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 1.100.000 euros en 2013. Ce montant correspond au coût total du Conseil d'Administration en 2013 et comprend le système de bonus de la direction exécutive et la gestion de la sicafi.

Le salaire total des administrateurs non exécutifs et du président exécutif s'élève à 271.000 euros pour l'exercice 2013 (100 % fixe). Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances.

Le salaire total de la direction exécutive se monte à 800.000 euros pour l'exercice 2013 (dont 37,5 % 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 comptable 2013, les critères suivants ont été adoptés, par ordre décroissant d'importance : 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, ainsi que d'autres, sont soumis à une évaluation plus approfondie du comité de rémunération. Sur la base du résultat réalisé, la rémunération variable est accordée par le Conseil d'Administration aux administrateurs exécutifs 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 payée 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 se base pour au moins 25 % 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.

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 cafétéria.*

APERÇU DES REMUNERATIONS INDIVIDUELLES POUR L'EXERCICE 2013

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS	FIXE[1] (EN EUROS)		VARIABLE (EN EUROS)
	RÉMUNÉRATION	AUTRES AVANTAGES[2]	
MOST BVBA, représentant fixe : Frank Meysman	23.000	-	-
Alex Van Breedam	23.000	-	-
Dirk Van den Broeck	23.000	-	-
ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS[3]			
Tony De Pauw	250.000	14.080	150.000[4]
Joost Uwents	250.000	4.750	150.000[4]
PRÉSIDENT EXECUTIF DU CONSEIL D'ADMINISTRATION[5]			
Mark Duyck	202.000	-	-

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 euros par an.
2 Les Autres avantages consistent en un véhicule de société pour les membres de la direction exécutive.
3 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.
4 Les montants liés à l'atteinte de 100 % des objectifs sont à hauteur de 50 % payables sur deux et trois ans.
5 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.

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 (à savoir toutes les personnes pour lesquelles l'information doit être communiquée conformément à l'article 96 du Code des sociétés), prévoyant le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat. À cet égard, il n'est pas non plus prévu de clause de récupération (*clawback*).

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.

8. Conflits d'intérêts

8.1. 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 :

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

Conformément à ces dispositions, les administrateurs sont tenus de le signaler 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.

8.2. 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.

Aucun conflit d'intérêts de ce genre ne s'est produit, ni dans le courant de 2013, ni au début 2014. Si un tel conflit devait se présenter, il fera l'objet d'une communication en temps utile.

8.3. 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 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. L'Article 19, pour sa part, précise quand les dispositions de l'article 18 ne sont pas d'application.

Les opérations pour lesquelles il existe un conflit d'intérêts fonctionnel doivent être réalisées à des conditions de marché normales. Lorsqu'une telle opération a trait à un bien immobilier, 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 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. En outre, WDP a adopté une définition plus stricte de la notion de conflit d'intérêts fonctionnel pour les sujets relevant de la compétence du Conseil d'Administration et de la direction exécutive, respectivement.

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

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

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

Aucun conflit d'intérêts de ce genre ne s'est produit, ni dans le courant de 2013, ni au début 2014. Si un tel conflit devait se présenter, il fera l'objet d'une communication en temps utile.

9. Code de conduite en matière de transactions financières

9.1. 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*).

Il doit posséder un nombre suffisant d'années d'expérience au sein de la société. Chez WDP, la conseillère juridique madame Ilse Fruytier a été désignée comme compliance officer.

9.2. 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 et du gérant, 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).

Le commissaire est soumis aux dispositions légales et au code de déontologie de l'Institut des Reviseurs d'entreprises (IRE).

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

9.2.1. 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 exerçant une responsabilité de direction au sein de WDP (le gérant et son remplaçant 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 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.

Conformément à l'article 13 de l'AR du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, 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 euros. 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.

Ce système où le compliance officer s'acquitte de facto de la déclaration pour le compte des personnes concernées n'exonère nullement les personnes assujetties à l'obligation légale de déclaration – à savoir les personnes exerçant une responsabilité de direction ainsi que les personnes étroitement liées à celles-ci – de leur responsabilité en la matière.

9.2.2. 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.

9.2.3. 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.

9.2.4. Interdiction de manipulation du marché

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

9.2.5. Périodes de prudence

À 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 fixe*, 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 prudence 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.

9.2.6. 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, comme le prescrit l'article 34, §3 des sicaf immobilières. Les transactions suivantes sont autorisées, même pendant les périodes 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 finan-ciers du gestionnaire et ne consulte pas la personne concernée.

10. Abus de biens sociaux et corruption

Comme visé à l'article 492bis du Code pénal, il est interdit aux administrateurs, aux membres de la direction exécutive et au personnel de WDP d'utiliser les biens ou la solvabilité de WDP à des fins personnelles, directes ou indirectes. 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.

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.

11. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques

11.1. Organisation de la société

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

11.2. 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 *5.2. Le comité d'audit* à la page 90).

11.3. 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 page 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'intérêts, l'évaluation des risques liés aux locataires, etc.).

11.4. 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). Il est associé à chaque tâche un responsable du service financier et un calendrier à respecter. Cette liste de contrôle permet à chaque collaborateur du service financier de savoir quelles tâches lui incombent et quand il doit les accomplir.

Une fois toutes les tâches comptables accomplies, les chiffres sont vérifiés par le responsable du service financier. Ce contrôle consiste pour une large part en :

- une analyse de variance entre les résultats réels et les résultats budgétisés (les résultats budgétisés sont établis une fois par an et actualisés une fois par trimestre à partir de prévisions) ;
- une analyse de variance entre les 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.

11.5. Personnes participant à l'évaluation du contrôle interne

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

- le commissaire : dans le cadre de l'audit des résultats semestriels et annuels d'une part et dans le cadre de l'examen annuel des processus et des procédures sous-jacents d'autre part.
- 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 page 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.

309
370

6

Actions et obligations

1. L'action

1. Le cours de l'action

La valeur de l'action WDP a augmenté au cours des premiers mois de 2013 de 47 euros au 31 décembre 2012 à un sommet de 52 euros en mai, au paiement du dividende, après quoi, traditionnellement, les cours se replient légèrement, conformément à l'évolution des grands indices européens.

Au second semestre, l'action a pu bénéficier, comme d'autres, de la hausse de la confiance des investisseurs dans les bourses, dynamisée par des signes de reprise économique et par la persistance des taux bas.

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 notamment 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. Le second réside dans le fait que WDP est une *self-managed company*, ce qui veut dire que le management est assuré au sein même de la société et qu'il est entièrement au service des actionnaires et autres parties prenantes. Le portefeuille immobilier leur offre en outre d'un 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 2013, ce qui a créé de l'espace pour de nouveaux investissements. Le cours de clôture au 31 décembre 2013 s'est établi à 52,70 euros.

2. Vélocité et liquidité

La capitalisation boursière a augmenté pour s'établir à environ 850 millions d'euros à la suite des augmentations de capital réalisées par l'introduction du dividende optionnel et des fusions directes liées à la transaction de Geel, ainsi que par le bon rendement de l'action au cours de 2013.

La liquidité de l'action WDP s'est aussi renforcée. En 2013, il a été négocié en moyenne un volume quotidien de 629.536 euros (en 2012 : 506.943 euros). La vélocité de l'action – c'est-à-dire le nombre de titres négociés en un an, divisé par le nombre total de titres à la fin de l'année – s'établit ainsi à 20,2 %, 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.

DONNEES PAR ACTION	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12	31 DÉC. 11
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	16.079.247	15.081.692	13.638.521
Free float	72 %	71 %	69 %
Capitalisation boursière (en euros)	847.376.317	712.459.130	505.443.588
Volume traité par an	3.244.920	3.198.319	3.249.196
Volume journalier moyen (en euros)	629.536	506.943	474.468
Vélocité [1]	20,2 %	21,2 %	23,8 %
Cours boursier pour l'année			
- maximum	55,69	47,25	41,95
- minimum	43,77	37,02	31,51
- clôture	52,70	47,24	37,06
NAV (IFRS) [2] (en euros)	32,78	29,85	29,43
NAV (EPRA) [2] (en euros)	35,92	34,64	33,35
Pourcentage de distribution	88 %	90 %	90 %
Résultat net courant (EPRA) / action [3] (en euros)	3,85	3,45	3,25
Résultat net courant/action [4] (en euros)	3,70	3,67	3,42
Dividende brut/action (en euros)	3,25	3,11	2,94
Dividende net/action (en euros)	2,44	2,33	2,32

1 Nombre de titres négociés en un an, divisé par le nombre total de titres à la fin de l'année.
2 NAV = *Net Asset Value* ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.
3 Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.
4 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

3. Évolution à long terme du cours et rendement

Pour 2013, le rendement total de l'action [1] WDP s'élève à +18,7 %.

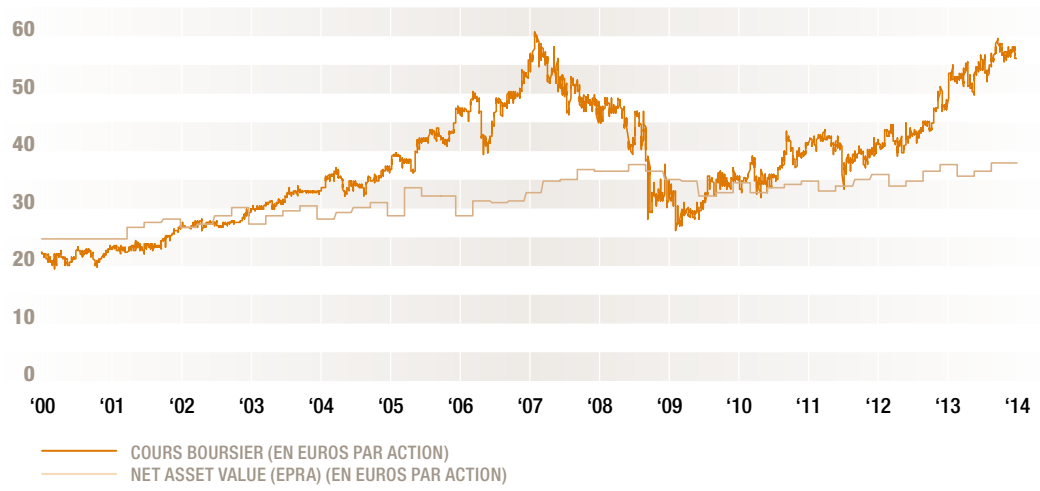
Les chiffres EPRA montrent aussi qu'au cours des quinze années écoulées – c'est-à-dire depuis l'introduction en bourse de la fin de juin 1999 – avec un return total annualisé de +13,2 % le score de WDP est toujours nettement supérieur à celui des indices de l'immobilier européen (+7,2 %), de l'immobilier de la zone euro (-8,8 %) et de l'immobilier belge (+6,1 %).

En d'autres termes, WDP a donc également réalisé en 2013 un beau return, et ce dans un climat général de faibles taux d'intérêts.

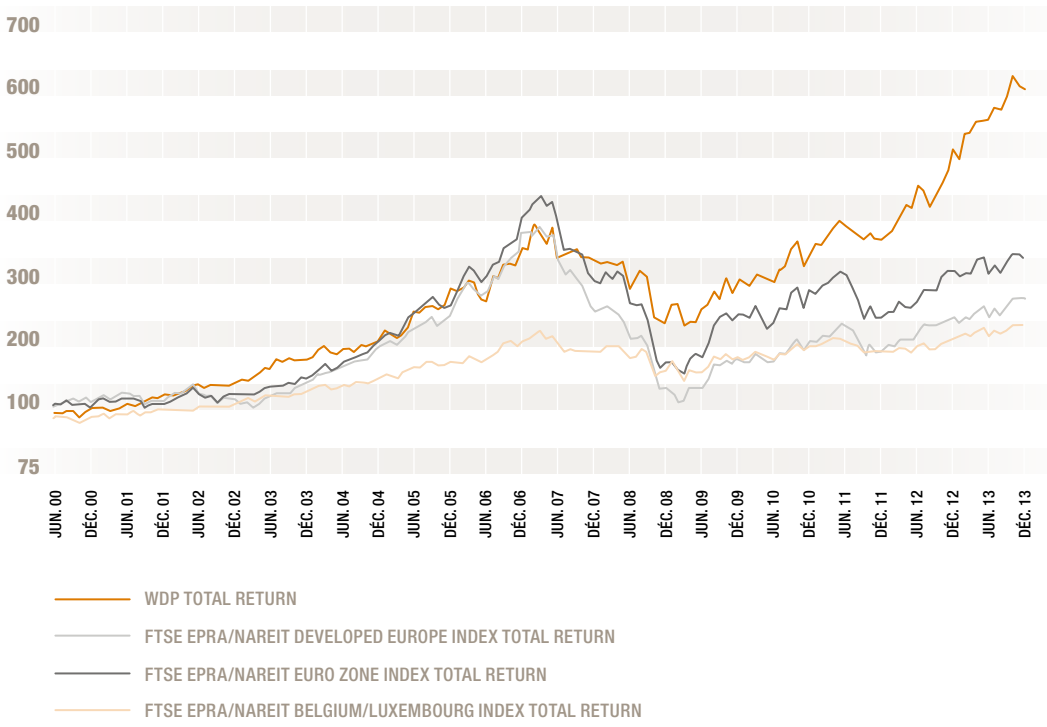
WDP maintient ses efforts pour générer un *cash flow* substantiel, constituant la base d'un dividende attractif. La sicafi est également convaincue que la qualité du portefeuille immobilier et des locataires, ainsi que le fait qu'elle distribue d'année en année un dividende attractif, offrent à terme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

1 Le rendement d'une action au cours d'une période donnée est égal au rendement brut. Celui-ci représente la somme des composants suivants :
- la différence entre le cours de l'action à la fin et au début de la période ;
- le dividende brut (donc le dividende avant la déduction du précompte mobilier ;
- le rendement brut du dividende obtenu lorsque celui-ci est réinvesti dans la même action.

COMPARAISON ENTRE LE COURS BOURSIER ET LA VALEUR INTRINSÈQUE (NAV)



COMPARAISON ENTRE LE RENDEMENT DE L'ACTION ET EPRA



2. Les obligations

Le lundi 11 mars 2013, WDP a réalisé avec succès un placement privé d'obligations d'une durée de sept ans avec échéance le 18 mars 2020, pour un montant total de 50 millions d'euros.

Les obligations ont été émises à 99,861 %, ce qui correspondait à un rendement brut annuel fixe de 3,82 %. Au 31 décembre 2013, le cours indicatif des options était de 99,40 %. Les obligations sont librement négociables sur Euronext Brussels.[2]

2 500 obligations sont en circulation ; code ISIN BE0002192582.

3. Structure de l'endettement de la société[3]

Le 26 octobre 2012, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, a apporté sous le régime de l'indivision l'intégralité de ses actions, décision prise en concertation, dans la société familiale RTKA, au sein de laquelle la concertation a été institutionnalisée. La famille Jos De Pauw détient actuellement 4.437.539 actions WDP du total de titres accordant le droit de vote au sein de WDP. De Pauw SA possède 1.720 actions. Ensemble, ils détiennent 27,65 % du capital de WDP.

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 l'Organe de gestion agissent en concertation avec De Pauw SA, contrôlée à 100 % par les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA.

Le 31 décembre 2013, la participation de Société Fédérale de Participations et d'Investissement[4] s'élevait toujours à plus de 3 %.

WDP a également reçu communication de BNP Paribas Investment Partners NV qu'elle détenait au 14 juin 2013 une participation à hauteur de 3,73 % dans les actions de WDP.

WDP a également reçu communication d'AXA Investment Managers NV qu'elle détenait au 10 décembre 2013 une participation à hauteur de 3,03 % dans les actions de WDP.

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

4 La Société Fédérale de Participations et d'Investissement (26 octobre 2011) est l'entreprise mère de Belfius NV, qui est à son tour l'entreprise mère de Dexia Insurance Belgium. Dexia Insurance Belgium est l'entreprise mère des entreprises DELP Invest et Dexia Life & Pensions.

Agenda financier

16|04|2014	Date limite d'enregistrement des actions en vue de la participation à l'Assemblée générale du 30|04|2014
24|04|2014	Date limite d'enregistrement des actions en vue de la participation à l'Assemblée générale du 30|04|2014 (attestation bancaire/procuration)
30|04|2014	Assemblée générale des actionnaires
06|05|2014	Date de détachement du coupon de dividende 2013
07|05|2014	Publication des résultats du 1er trimestre 2014
08|05|2014	Date de clôture du registre des dividendes 2013
08|08|2014	Publication des résultats et du rapport semestriels 2014 et publication du *Rapport financier semestriel 2014*
05|11|2014	Publication des résultats du 3e trimestre 2014
Semaine 7|2015	Publication des résultats annuels 2014

Les dates de la période d'enregistrement, de paiement et de cotation des nouvelles actions seront fixées lors du Conseil d'Administration du 30 avril 2014.

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

WDP LISTED NYSE EURONEXT

NYSE Euronext
IPO : 28|06|1999
cotation : continu
Code ISIN : BE0003763779
liquidity provider : Petercam et Kempen & Co

7

Rapport immobilier

1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

1. Situation du portefeuille au 31 décembre 2013

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)* [1] de 1.196,2 millions d'euros au 31 décembre 2013.

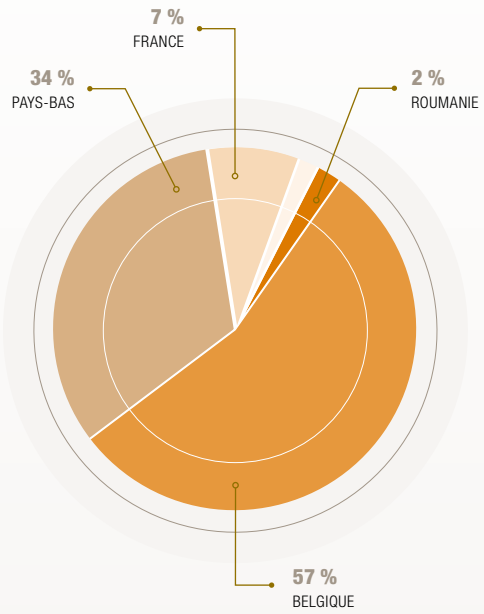
La valeur comparable s'élevait à 1.095,2 millions d'euros à la fin de 2012.

Le portefeuille peut se répartir de la façon suivante :

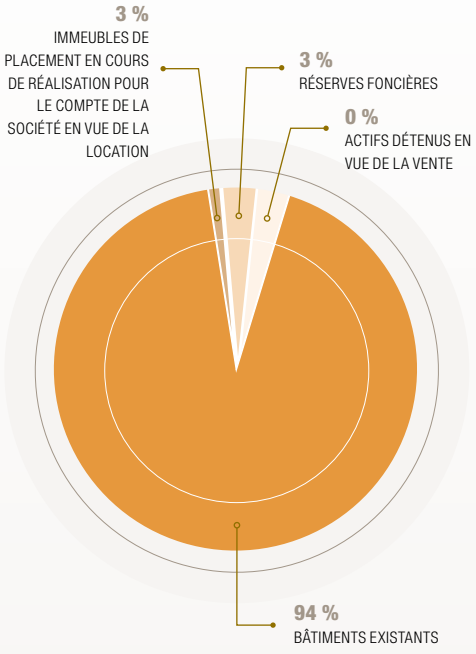
FAIR VALUE (EN EUROS X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	TOTAL
Bâtiments existants	652,2	390,7	76,7	0,0	4,1	**1.126,5**
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	15,0	14,3	0,0	0,0	0,0	**29,3**
Réserves foncières	15,9	0,0	3,0	19,3	21,1	**38,3**
Actifs détenus en vue de la vente	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	**2,2**
TOTAL	**658,3**	**405,0**	**79,7**	**26,3**	**25,2**	**1.196,2**

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 de mutation qui doivent être payés dans le cas d'une hypothétique aliénation d'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 : 3,5 % et Roumanie : 3,0 %.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



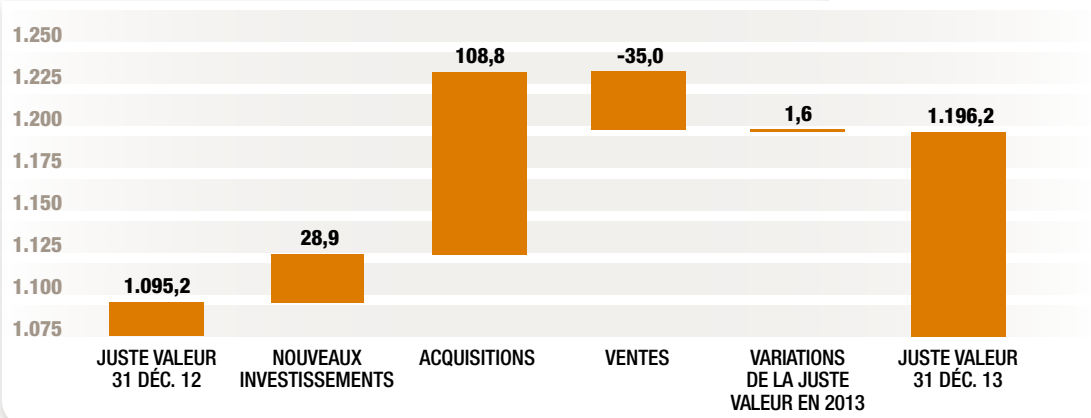
RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



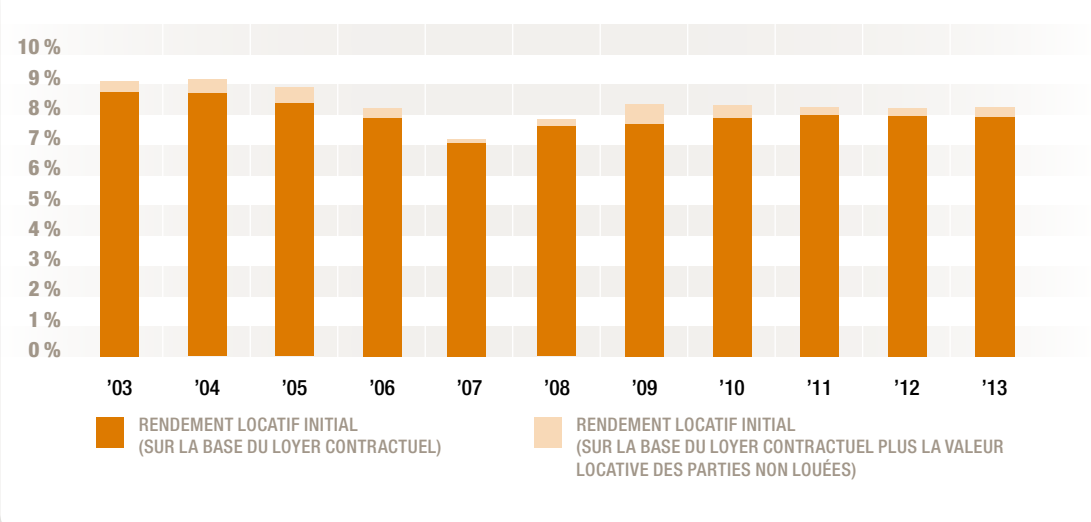
STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	ROUMANIE	TOTAL
Nombre de sites louables (#)	64	30	8	2	**104**
Superficie louable brute (en m²)	1.283.697	693.670	150.113	10.122	**2.137.602**
Terrains (en m²)	2.475.556	1.136.747	376.174	860.977	**4.849.454**
Juste valeur (en millions euros)	685,3	405,0	79,7	26,3	**1.196**
% de la juste valeur totale	57 %	34 %	7 %	2 %	**100 %**
% de variation de la juste valeur en 2013	-0,2 %	0,6 %	-1,5 %	-5,1 %	**-0,1 %**
Vacance (EPRA) [1,2]	3,3 %	1,7 %	4,5 %	0,0 %	**2,8 %**
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) [2]	5,3	8,6	3,6	7,9	**6,5**
Taux de rendement locatif brut de WDP [3]	7,7 %	8,9 %	9,1 %	9,5 %	**8,2 %**
Effet de la vacance	-0,2 %	-0,3 %	-0,4 %	0,0 %	**-0,2 %**
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2 %	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %	**-0,2 %**
Ajustements pour frais de mutation	-0,2 %	-0,5 %	-0,3 %	-0,3 %	**-0,3 %**
Taux de rendement initial net EPRA [1]	7,1 %	7,9 %	8,3 %	9,3 %	**7,5 %**

1 Indicateur de performance financière calculé selon les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Voir aussi www.epra.com.
2 Panneaux solaires non compris.
3 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut des baux (*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).

VARIATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU COURS DE 2012
(EN MILLIONS EUROS)



TAUX DE RENDEMENT BRUT HISTORIQUE DU PORTEFEUILLE DE WDP



2. Évolution de la juste valeur en 2013

En 2013, les investissements de WDP en nouvelles acquisitions se sont montés à un total de 108,8 millions d'euros. Il a également été consacré 28,9 millions d'euros 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 35,0 millions d'euros.

La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint -1,6 millions d'euros en 2013 sur un portefeuille d'environ 1,2 milliard d'euros. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut se monte au 31 décembre 2013 à 8,2 %, soit un pourcentage stable par rapport à 8,2 % à la fin de 2012.

3. Valeur et composition du portefeuille en location

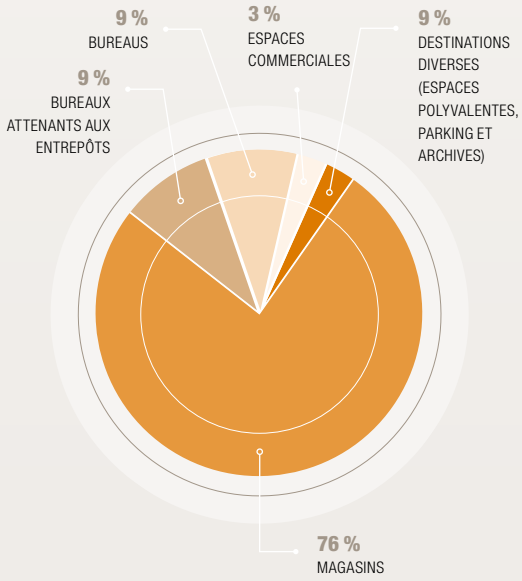
La superficie totale du portefeuille est de 484,9 hectares, dont 25,6 hectares en concession. Les 459,5 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 409,4 millions d'euros soit 36 % de la juste valeur de la totalité du portefeuille. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 94,9 euros/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique et en Roumanie.

La superficie louable totale des bâtiments est de 2,1 millions de m² pour une valeur locative totale estimée à 87,2 millions d'euros. Les entrepôts s'y taillent la part du lion (80,1 %), avec une superficie de 1.717.598 m² et une valeur locative totale de 69,8 millions d'euros. Leur valeur locative moyenne se monte ainsi à 40,6 euros.

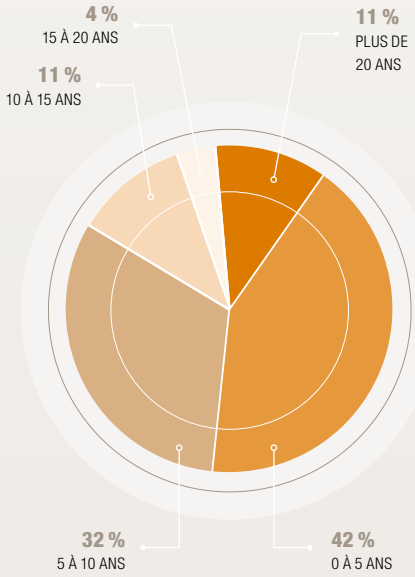
Les espaces de bureaux, distincts ou attenants aux entrepôts, représentent 154.578 m² ou une valeur locative de 13,7 millions d'euros. La valeur locative moyenne au m² s'élève à 88,6 euros. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 66.425 m² et représentent une valeur locative de 2,7 millions d'euros, soit 19,6 euros en moyenne au m². Enfin, diverses autres destinations représentent 158.925 m² ou 2,4 millions d'euros, avec une valeur locative moyenne de 12,8 euros par m².

DESTINATION AU 31 DÉC. 13	SUPERFICIE BÂTIE (EN M²)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (EN MILLIONS EUROS)	VALEUR LOCATIVE MOYENNE ESTIMÉE AU M² (EN MILLIONS EUROS)	% DE LA VALEUR LOCATIVE TOTALE
Entrepôts	1.717.598	69,8	40,6	**80,1 %**
Bureaux attenants aux entrepôts	94.289	7,7	81,8	**8,9 %**
Bureaux	60.289	6,0	99,2	**6,9 %**
Locaux commerciaux	66.425	1,3	19,6	**1,5 %**
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	185.925	2,4	12,8	**2,7 %**
TOTAL	**2.124.527**	**87,1**	**41,0**	**100,0 %**

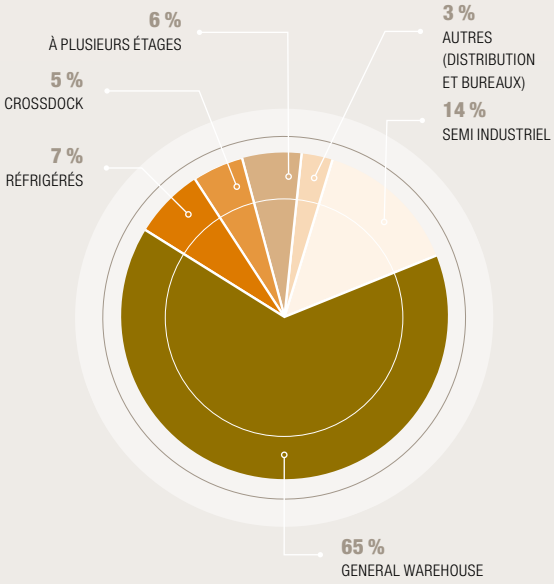
RÉPARTITION DE LA VALEUR LOCATIVE TOTALE PAR DESTINATION



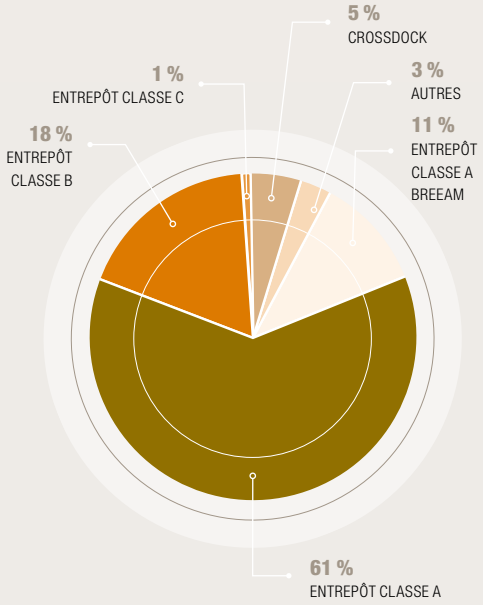
RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR EN FONCTION DE L'AGE



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



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



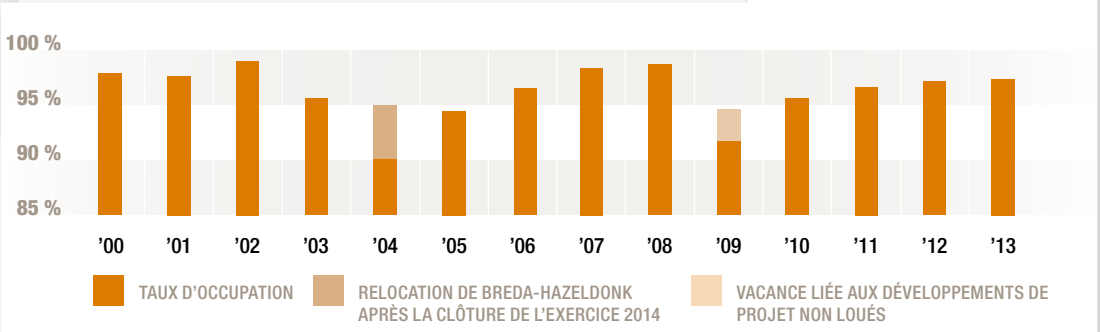
4. Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP se monte à 97,4 % à la fin de 2013 (panneaux solaires compris)[2]. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et qui soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge opérationnelle élevée.

Le développement de partenariats avec les clients se reflète aussi dans le fait que la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance des contrats de bail est de 8,9 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée restante s'élève à 6,5 ans.

2 Sans compter les panneaux solaires, le taux d'occupation est de 97,2 %.

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



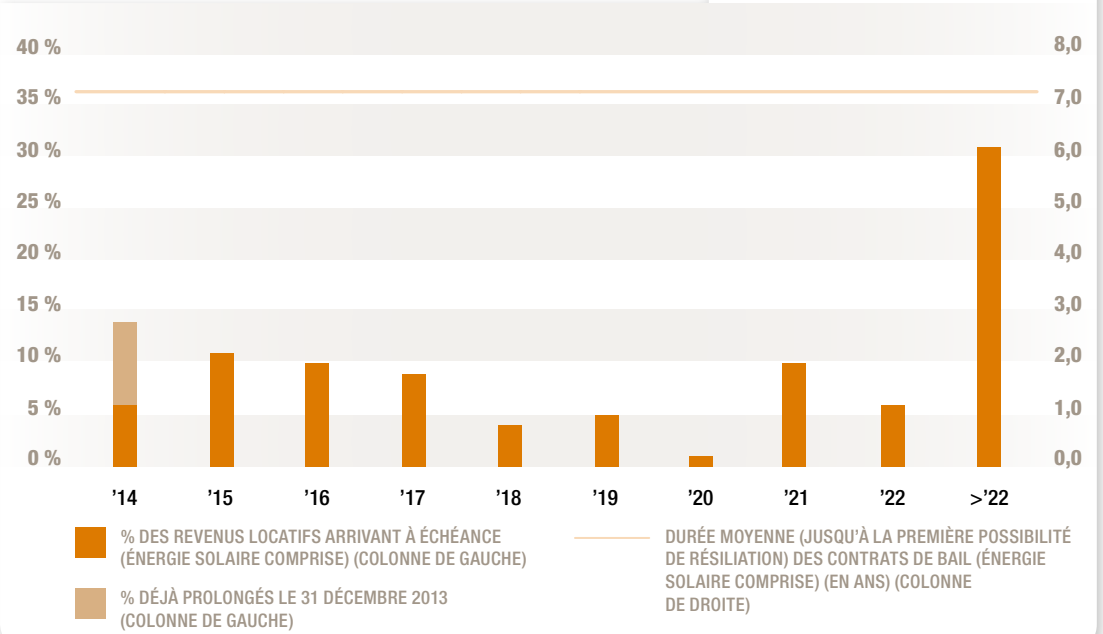
PRINCIPAUX PRENEURS	% REVENUS LOCATIFS*
Groupe Univeg	9,5 %
DHL	8,5 %
Produits de l'énergie solaire	7,3 %
Kuehne + Nagel	6,5 %
Philips Lighting	3,9 %
Distri-Log	2,9 %
V&D	2,8 %
Carrefour	2,3 %
Pon Tyre	2,1 %
Lidl	2,0 %
TOP 10	47,8 %

* Produits de l'énergie solaire inclus.

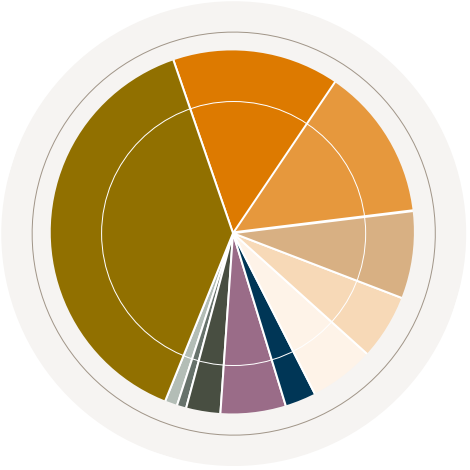
Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance est de 9,5 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée restante s'élève à 7,3 ans.

Les principaux preneurs sont : le groupe Univeg avec une part de 9,5 % du produit locatif, DHL (8,5 %), produits de l'énergie solaire (7,3 %), Kuehne + Nagel (6,5 %), Philips Lighting (3,9 %), Distri-Log (2,9 %), V&D (2,8 %), Carrefour (2,3 %), Pon Tyre (2,1 %) et Lidl (2,0 %). Les dix principaux preneurs totalisent une part de 47,8 %. Le *top 20* représente 61,8 % et le *top 50*, 84,6 %.

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



REVENUS LOCATIFS 2013 PAR SECTEUR DE LOCATAIRES



- 37 % 3PL
- 15 % AUTRES
- 14 % ALIMENTATION
- 8 % COMMERCE DE GROS
- 6 % TEXTILE
- 6 % INDUSTRIE
- 6 % AUTOMOBILE
- 3 % TELECOM ET TIC
- 3 % SERVICES
- 1 % MÉDIA ET COMMUNICATION
- 1 % ENTREPRISES PUBLIQUES ET NON-LUCRATIVES

5. Aperçu des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location [3]

(EN EUROS X 1.000)	PAYS	TYPE	SUPERFICIE LOUABLE (EN M²)	LIVRAISON PRÉVUE	PROJETS PRÉLOUÉS	LOCATAIRE	BUDGET D'INVESTISSEMENT (EN MILL EUROS)	RENDEMENT ESCOMPTÉ
PROJETS EN EXÉCUTION - 100 % PROPRIÉTÉ DE WDP								
Londerzeel - Weversstraat 2	BE	Redévelopement et extension	14.500	Q1 2014	100 %	Colfridis	6	
Londerzeel - Nijverheidsstraat 13	BE	Redévelopement et extension	9.500	Q3 2015	100 %	Lantmännen Unibake	18	
Zwolle - Lippestraat 15	NL	Redévelopement et extension	4.000	Q1 2014	100 %	Kuehne + Nagel	2	
Eindhoven - Park Forum 1029	NL	Développement	8.000	Q3 2014	100 %	Brocacef	10	
Schiphol Logistics Parc - Incheonweg 7	NL	Développement	14.000	Q4 2014	100 %	tbc	16	
Bleiswijk - Spectrumlaan 7-9	NL	Développement	10.000	Q4 2014	100 %	MRC Transmark	8	
Tbc*	NL	Développement	27.000	Q4 2014	100 %	tbc	30	
Zwolle - Pommerenstraat 4A	NL	Développement	35.000	Q3 2015	100 %	wehkamp.nl	30	
TOTAL			**122.000**		**100 %**		**120**	**> 8 %**

* Plus d'informations seront disponibles dès que le contrat de bail sera signé.

Le coût *out-of-pocket* escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à quelque 120 millions d'euros, dont 20 millions d'euros a déjà été dépensés le 31 décembre 2013. WDP compte obtenir un rendement d'au moins 8 % sur l'investissement total.

3 Voir aussi *5.3.4. Rapport de gestion - Transactions et réalisations - Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location* à la page 44.

6. Principales informations sur les propriétés en portefeuille

L'ensemble des sites énumérés dans cet aperçu ont été inspectés au quatrième trimestre de 2013 par les experts indépendants de Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate.

	ANNÉE CONSTRUCTION (DERNIÈRE RÉNOVATION/ EXTENSION)	SURFACE LOUABLE (EN M²)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)*	ENCAISSEMENT DE LOYERS EN 2013	TAUX D'OCCUPATION** 31 DÉC. 13
BELGIQUE (100 % PROPRIÉTÉ DE WDP)		**1.281.445**	**49.593.466**	**45.253.447**	**96,7 %**
Aalst, Tragel 47	1998-1999 (2013)	25.106	1.062.036	1.052.814	100,0 %
Aalst, Wijngaardveld 3-5 - Dijkstraat 7	1992 (2005)	21.902	669.780	681.758	100,0 %
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.432	376.279	392.730	100,0 %
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 - Biestebroeckkaai 300 - Walcourtstraat	1969 (2007)	20.344	922.425	945.792	100,0 %
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	1967 (2012)	29.874	1.321.159	1.574.431	100,0 %
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 200	2011	3.264	397.489	318.099	100,0 %
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 340	1989 (2005)	5.993	236.276	264.261	100,0 %
Asse (Kobbegem) - Breker 41	1989	12.100	420.172	358.129	100,0 %
Beersel (Lot), Heideveld 64	2001	7.234	350.830	302.714	0,0 %
Beringen (Paal), Industrieweg 135 - Rijsselstraat	2002 (2008)	10.539	416.654	461.063	100,0 %
Boom, Langelei 114-116 - Industrieweg 1	2000-2001	39.293	1.762.153	1.424.489	100,0 %
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	21.548	560.510	517.505	85,8 %
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.912	578.700	683.944	100,0 %
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.411	1.038.975	1.018.391	98,7 %
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2009)	30.318	1.233.966	1.240.223	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 *7.3. Rapport immobilier - Conclusions des experts immobiliers* à la page 130.

** 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.

	ANNÉE CONSTRUCTION (DERNIÈRE RÉNOVATION/ EXTENSION)	SURFACE LOUABLE (EN M²)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)*	ENCAISSEMENT DE LOYERS EN 2013	TAUX D'OCCUPATION** 31 DÉC. 13
Geel, Hagelberg 12	2012	24.487	1.049.299	51.182	100,0 %
Geel, Hagelberg 14	2009	13.433	545.478	102.953	100,0 %
Genk, Brikkenovenstraat 48	2008 (2010)	33.481	1.328.789	1.434.815	100,0 %
Genk, Brikkenovenstraat 50	2009	19.184	744.139	745.944	100,0 %
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31[1]	1978 (2013)	26.557	1.189.617	1.012.135	100,0 %
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.058	691.020	673.486	100,0 %
Heppignies (Fleurus), rue de Capilône 1	assainissement en cours	N/D	N/D	N/D	N/D
Jumet, Zoning Industriel - 2ième	1995 (2005)	6.282	226.256	289.796	100,0 %
Kontich, Satenrozen 11-13 - Elsbos	1985 (2006)	57.561	2.421.399	2.683.580	100,0 %
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.464	276.917	253.304	100,0 %
Leuven (Wilsele), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	1935 (1985)	20.758	671.553	717.384	97,6 %
Leuven, Vaart 25-35	années '50 (1999)	15.516	1.225.404	587.304	46,0 %
Londerzeel, Weversstraat 2	2013	N/D	N/D	163.320	N/D
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	1991 (en cours de réalisation)	N/D	N/D	53.061	N/D
Londerzeel, Nijverheidstraat 15	1989 (2013)	18.651	717.751	677.217	96,6 %
Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011	5.601	254.697	296.087	100,0 %
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 - Nieuwbrugstraat	- (2006)	15.876	1.282.650	1.302.603	100,0 %
Mechelen, Zandvoortstraat 3	2005	32.577	1.249.776	1.160.628	100,0 %
Meer, Seoelstraat 1	1998	19.006	526.105	505.014	100,0 %
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 - Bleukenweg 1	années '70 (2011)	5.157	328.030	311.975	100,0 %

1 Le site de Grimbergen est détenu en indivision sur la base d'une répartition 50/50 avec une autre sicaf immobilière Montea SCA. De la sorte, WDP SCA est copropriétaire de ce site.

	ANNÉE CONSTRUCTION (DERNIÈRE RÉNOVATION/ EXTENSION)	SURFACE LOUABLE (EN M²)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)*	ENCAISSEMENT DE LOYERS EN 2013	TAUX D'OCCUPATION** 31 DÉC. 13
Nijvel, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	10.570	471.684	430.209	100,0 %
Nijvel, rue de l'Industrie 30	1990 (2004)	27.641	1.287.072	1.287.723	100,0 %
Nijvel, rue du Bosquet 12	2007	10.657	657.363	321.402	66,4 %
Nijvel, rue Buisson-aux-Loups	2013	4.477	309.250	0	100,0 %
Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan 9	1999	2.297	158.518	219.015	100,0 %
Puurs, Lichterstraat 31	années '70 (2012)	14.871	576.213	367.924	100,0 %
Rumst (Terhagen), Polder	années '50 (2007)	20.249	599.150	383.593	79,4 %
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 - Strijbroek 4	1991 (2007)	22.610	871.665	938.075	100,0 %
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.254.120	1.419.327	100,0 %
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 et 27	1989	31.484	300.956	303.216	100,0 %
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	1989 (2007)	2.553	297.415	337.679	100,0 %
Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan	2007	N/D	N/D	N/D	N/D
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	17.229	820.422	637.058	93,8 %
Vilvoorde, Havendoklaan 12	1994 (2001)	13.903	741.435	864.347	100,0 %
Vilvoorde, Havendoklaan 13	2006	12.780	379.816	316.079	100,0 %
Vilvoorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	3.523.276	2.081.672	100,0 %
Vilvoorde, Havendoklaan 19	2002	11.526	586.382	526.174	100,0 %
Vilvoorde, Jan Frans Willemstraat 95	2004 (2006)	6.381	311.525	330.966	100,0 %
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2005)	23.813	906.499	710.612	99,3 %
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	1999 (2012)	11.011	453.619	434.572	100,0 %
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008	44.387	1.883.209	2.111.112	100,0 %
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991	33.923	1.250.353	1.222.752	100,0 %
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.598	385.862	401.973	100,0 %

	ANNÉE CONSTRUCTION (DERNIÈRE RÉNOVATION/ EXTENSION)	SURFACE LOUABLE (EN M²)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)*	ENCAISSEMENT DE LOYERS EN 2013	TAUX D'OCCUPATION** 31 DÉC. 13
Zele, Lindestraat 7 - Baaikensstraat	2003 (2008)	39.490	1.411.780	1.426.794	100,0 %
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	1980	117.382	1.255.140	1.262.029	100,0 %
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	26.634	1.738.681	836.008	100,0 %
Onze biens générant un produit locatif ont une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Il s'agit des biens situés à Aalst, Tragel 5 - Gheeraerdtstraat 15-16 - Aalst, Dendermondsesteenweg 75 - Aalst, Denderstraat 54-56-Tragel - Anderlecht, Avenue Frans Van Kalken 9 (tour Asar) - Anvers, Lefèbvredok-Grevendilf-Vrieskaai - Beersel, Stationsstraat 230 - Boom, Groene Hofstraat 13 - Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238 - Haacht (Wespelaar), Dijkstraat 44 - Mouscron, rue du Pont Blue 21 et Willebroek, Breendonkstraat.	N/R	63.086	1.085.777	1.825.005	N/R
PAYS-BAS (100 % PROPRIÉTÉ DE WDP)		**693.670**	**31.607.409**	**32.812.241**	**98,3 %**
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	20.692	498.343	394.509	100,0 %
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	15.742	847.340	893.143	100,0 %
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	21.310	725.073	652.333	100,0 %
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.642	619.240	730.221	100,0 %
Amsterdam, Hornweg 64	1992	23.689	781.414	753.769	100,0 %
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	34.001	1.828.735	1.919.248	100,0 %
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1996 (2006)	37.847	1.203.375	1.061.691	100,0 %
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	en cours de réalisation	N/D	N/D	N/D	N/D
Eindhoven, Park Forum 1029	en cours de réalisation	N/D	N/D	N/D	N/D
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.465	1.153.499	1.159.204	100,0 %
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	644.650	610.134	100,0 %
Maastricht-Aachen (Beek), Engelandlaan 30	2011 (2012)	25.004	1.127.655	949.813	100,0 %

	ANNÉE CONSTRUCTION (DERNIÈRE RÉNOVATION/ EXTENSION)	SURFACE LOUABLE (EN M²)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)*	ENCAISSEMENT DE LOYERS EN 2013	TAUX D'OCCUPATION** 31 DÉC. 13
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	44.423	2.290.017	2.581.614	100,0 %
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	548.575	546.129	100,0 %
Oss, Keltenweg 70	2012	16.905	1.017.659	926.325	100,0 %
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	355.050	450.522	100,0 %
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2009)	38.286	3.158.198	5.372.256	100,0 %
Roosendaal, Aanwas 9	2012	26.551	801.300	853.835	100,0 %
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	15.834	711.843	740.124	100,0 %
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.762	934.040	1.148.863	100,0 %
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2009)	24.970	768.450	733.104	100,0 %
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	496.675	691.470	100,0 %
Veghel, Kennedylaan 19	2002	21.020	876.400	728.625	100,0 %
Veghel, Marshallweg 1	1990	78.400	3.130.168	2.836.804	100,0 %
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2011 (2012)	32.332	1.549.500	1.264.486	75,5 %
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	1.065.861	568.843	100,0 %
Venray, Newtonstraat 8	2013	15.342	679.416	285.442	100,0 %
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.578	1.073.540	1.003.334	100,0 %
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	15.619	860.520	1.398.898	100,0 %
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.351	618.642	333.206	100,0 %
Zwolle, Lippestraat 15	2008	21.385	1.082.010	1.224.296	100,0 %
Zwolle, Pommerenstraat 4A	en cours de réalisation	N/D	N/D	N/D	N/D
Deux biens ont une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Il s'agit de biens situés à Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh-Onnesweg 3 et Zwolle, Mindestraat 7.	N/R	3.721	160.221	0	N/R

	ANNÉE CONSTRUCTION (DERNIÈRE RÉNOVATION/ EXTENSION)	SURFACE LOUABLE (EN M²)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)*	ENCAISSEMENT DE LOYERS EN 2013	TAUX D'OCCUPATION** 31 DÉC. 13
FRANCE (100 % PROPRIÉTÉ DE WDP)		**150.113**	**6.330.162**	**5.726.190**	**95,5 %**
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	2000	19.161	804.175	817.938	100,0 %
Lille-Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock	2008	36.252	1.522.584	981.518	100,0 %
Lille-Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.092	533.532	-	46,4 %
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.033	555.280	694.237	100,0 %
Lille-Templemars, rue de l'Épinoy 16B	1990	4.524	250.795	281.740	100,0 %
Lille-Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.182	782.524	847.675	100,0 %
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.375	533.003	566.908	100,0 %
Vendin-le-Vieil, rue Calmette - rue des Frères Lumière	2004	31.494	1.348.269	1.536.174	100,0 %
ROUMANIE (51 % PROPRIÉTÉ DE WDP)		**10.122**	**1.024.305**	**446.713**	**100,0 %**
Arichestii Rahtivani	N/D	250.000 m² (terrain)	N/D	N/D	0,0 %
Brasov	2013	3.243	232.008	1.483	100,0 %
Corbii Mari	N/D	222.207 m² (terrain)	N/D	N/D	0,0 %
Oarja	2012	6.879	792.297	444.276	100,0 %
Six biens ont une juste valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Il s'agit de terrains situés à Agigea, Fundulea (2), Mihail Kogalniceanu, Paulesti et Sarulesti.	N/R	N/D	N/D	954	N/R
TOTAL		**2.135.350**	**88.555.342**	**84.238.591**	**97,2 %**

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

1. Belgique

Le niveau sain de *take-up* durant le premier semestre de 2013 s'est maintenu le reste de l'année, soutenu pour l'essentiel par le secteur des PME. La grande majorité des biens se situe sur l'axe Bruxelles-Anvers. Sur le marché semi-industriel et logistique, les loyers sont restés stables. Dans le climat économique difficile, le secteur logistique a réussi à se maintenir.

Le nombre de grands sites modernes immédiatement disponibles reste limité. En dépit de la hausse du prix des terrains en Belgique, le secteur de l'immobilier logistique a pu maintenir son niveau de prix. Les réticences quant au développement à risque subsistent. La construction du site n'est entamée qu'une fois le contrat de bail signé. Il manque également des bâtiments logistiques de qualité, disponibles et stratégiquement situés.

Pour 2014, nous tablons sur une croissance économique modeste. Pour les investisseurs comme les utilisateurs, les régions d'Anvers et de Bruxelles restent des marchés primordiaux, avec une demande essentiellement portée par le secteur des PME.

2. Pays-Bas

Le secteur exportateur a démarré lentement, avec une activité accrue au second semestre 2013. Cette évolution est toutefois restée sans incidence apparente sur le marché industriel intérieur, où la demande et le niveau d'activité sont restés faibles.

Les locataires sont en quête de sites stratégiques et de bâtiments de haute qualité, qui ne sont disponibles qu'en petit nombre. La transaction la plus remarquable est signée WDP, qui réalisera, pour le magasin sur internet wehkamp.nl, un centre de distribution entièrement automatisé couvrant environ 35.000 m². Ces transactions s'inscrivent dans la tendance au développement de sites sur mesure pour le client et à l'affluence croissante de locataires cybercommerçants.

Les bâtiments existants sur de bons endroits sont rares et très courus avec souvent pour conséquence une hausse de la demande des bâtiment sur mesure.

Conséquence du regain d'activité de fin 2013, on attend pour 2014 une nouvelle hausse du marché de l'exportation, et donc aussi de l'industrie. Pour l'investisseur comme pour le locataire, la pierre d'achoppement reste les bâtiments logistiques modernes, de qualité et bien situés.

3. France

La faiblesse de l'économie continue à tempérer le marché industriel français. L'activité économique reste largement sous la moyenne avec, en conséquence, un nombre élevé de faillites et une hausse du chômage.

Les développements importants sont restés de nature clé sur porte, avec une très faible disponibilité en biens existants. Dans le climat actuel, les entreprises optent d'ailleurs pour une stratégie de consolidation. Elles souhaitent limiter le nombre de sites et rassembler leurs activités sur une plateforme logistique unique et centralisée.

Les locataires existants, pour leur part, souhaitent renégocier leur contrat plutôt que se relocaliser, dans un souci de maîtrise de leurs coûts immobiliers. En France également, le développement à risque est évité, la préférence étant donnée à la location de sites stratégiques existants.

En 2014, la tendance à la consolidation en grands *retail hubs* se maintiendra, dictée par le manager logistique maison qui veut ainsi comprimer les frais de transport. Une telle stratégie contribue à améliorer la disponibilité d'une série de biens existants. En conséquence, un écart se creuse entre les bâtiments existants, plutôt génériques, et les sites spécifiques, difficiles à relouer.

4. Roumanie

L'activité industrielle reste tributaire d'une économie réticente tant pour les locataires que pour les investisseurs. L'économie domestique commence à ressentir l'effet positif des exportations, mais la prudence et l'attentisme restent de mise. Les loyers et les rendements restent inchangés.

En bâtiments industriels, le *take-up* reste centralisé autour les villes Ploiesti et Timisoara. Là aussi, les développements à risque sont évités au profit de bâtiments sur mesure. Pour une grande part, les locataires sont de grands producteurs internationaux, surtout dans le secteur automobile. WDP a réussi à livrer un entrepôt préloué de 5.000 m² à Brasov.

On attend un démarrage positif de l'économie roumaine, porté tant par la santé du marché de l'emploi domestique que par une activité grandissante venue de l'étranger. Mais la patience reste de mise.

Source : 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 2013.

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 l'immobilier qu'on peut transférer sous différentes formes, l'impact des frais de transaction prélevés sur d'importants biens d'investissement sur le marché belge, dont la valeur est supérieure à 2,5 millions euros, 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 euros 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 2013 à 1.194.061.480 euros (soit un milliard cent quatre-vingt-quatorze millions soixante et un mille quatre cent quatre-vingts euros).

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

KOEN NEVENS
CEO | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS
Administrateur délégué | Stadim

LEOPOLD WILLEMS
Directeur adjoint du Service d'expertise international | DTZ Zadelhoff

JEAN-CLAUDE DUBOIS
Président | BNP Paribas Real Estate

8

Responsabilité sociétale

1. Durabilité, une pierre angulaire stratégique pour le rendement 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 en-trepôt, 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 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 œuvre. Nos propres bureaux ont fait l'objet de cette étude, eux aussi. Pour notre propre fonctionnement, nous ambitionnons de limiter l'empreinte carbone et de réduire la consommation d'énergie.

La durabilité de notre travail, en interne comme en externe, doit optimiser les installations de nos locataires et nos propres bureaux.

WDP veut évoluer vers une neutralité en CO_2 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, etc.) et consommer efficacement les carburants fossiles restants (*relighting*, optimisation du chauffage, stockage chaleur-fraîcheur, etc.).

En tant que partenaire logistique, nous voulons également une valeur ajoutée par la création de synergies entre clients, régions, villes, ports, autorités, etc. pour, de cette manière, atteindre la logistique intelligente (multimodalité, *bundling*, etc.). Une telle approche facilite le transport, réduit la pression automobile autour des villes et soulage l'impact sur la collectivité. Actuellement, nous pouvons proposer deux nouveaux sites multimodaux uniques à nos clients : le *WDPort of Ghent Logistic Park* et le site trimodal Meerhout.

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 responsable et à long terme.

JOOST UWENTS
CEO | WDP

1. Vision et stratégie

Comme indiqué précédemment, WDP vise, à moyen terme, la neutralité en CO_2 pour son portefeuille. Selon le Département de l'énergie et du changement climatique (DECC, R.-U.), neutre en CO_2 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 CO_2 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_2 peut s'obtenir de deux manières :

→ Rétablir l'équilibre entre, d'une part, le dioxyde de carbone rejeté 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_2 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 CO_2 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.

Toute l'approche relative à l'évitement, à la 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.

* Source : SenterNovem.

L'objectif de neutralité en CO_2 en vue de créer de la valeur durable par l'entremise de la responsabili-té sociale exige une approche structurée et économiquement viable. La *Trias Energetica* (voir la page précédente) 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 carbone confié au bureau conseil en environnement CO2logic se fonde sur la consommation énergétique de 21 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. 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*, etc. 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.

Pour abaisser encore la consommation énergétique de son portefeuille immobilier – l'accent étant mis sur l'électricité – WDP investit dans le *relighting* (comme LED et TLS), 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 donnée 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.

1.2. Compensation

WDP possède jusqu'ici une capacité installée de 30 MWp en énergie verte grâce à ses investissements en panneaux solaires sur les toitures de ses bâtiments en Belgique (16 MWp) et en Roumanie (14 MWp). En Roumanie, les toitures n'ont pas été les seules à être pourvues d'une installation PV : deux parcs terrestres sur les terrains disponibles de Sarulesti et Fundulea sont entrés en service en 2013.

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.

1.3. Gagner

Notre approche des questions de durabilité profite à nos clients, actionnaires, parties prenantes ex-ternes et à WDP elle-même. 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 de 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 (multimodalité, *bundling*, etc.), nos clients seront moins exposés aux effets négatifs des contraintes liées aux transports (taxe CO_2 etc.). Parallèlement, nous stimulerons l'efficience tout en réduisant la pression de la circulation routière sur les zones urbaines et sur la collectivité.

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. Parfois, 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). Le terme de *comodalité*, souvent employé dans ce contexte, met l'accent sur les points forts de chaque mode de transport. Le terme de *synchromodalité*, 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.

WDP a la conviction que les sites multimodaux améliorent le prix coûtant, le niveau de prestation de service et la durabilité de la chaîne d'approvisionnement et répondent aux besoins logistiques de demain. WDP peut désormais proposer à ses clients deux nouveaux sites multimodaux parfaitement situés, à savoir le *WDPort of Ghent Logistic Park*[1] et le site de Meerhout[2], où WDP poursuit la mise en œuvre du terminal trimodal au canal Albert. Le site récemment acquis dans la zone Cargovil de Vilvorde témoigne une nouvelle fois de la confiance que nous avons dans cette approche tournée vers le futur en matière de logistique durable. La zone Cargovil représente une excellente situation avec de bonnes possibilités de désenclavement : le terminal conteneurs adjacent, le canal, les autoroutes et l'aéroport de Bruxelles National.

Transport urbain

Dans la perspective d'un transport urbain durable, l'un des choix possibles consiste en la création d'une plateforme 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.

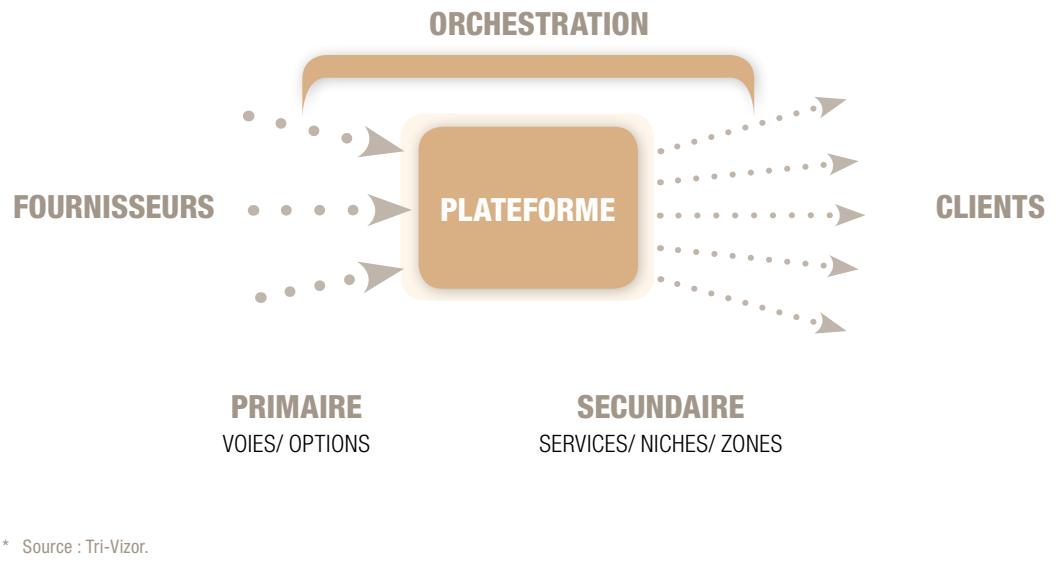
Par collaboration horizontale orchestrée, on entend la collaboration entre tous les partenaires concernés par le transport de marchandises (fournisseurs, chargeurs, destinataires, plates-formes multimodales, pouvoirs publics,

1 Voir communiqué de presse du 15 mai 2013.
2 Voir communiqué de presse du 21 juin 2013.

etc.) 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 de la page précédente montre clairement que les flux entrants et sortants doivent être tous deux intégrés dans la plate-forme de distribution urbaine.

Collaboration horizontale orchestrée*



* Source : Tri-Vizor.

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.

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 de Heppignies (Fleurus) (rue de Capilône 1). 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. 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.

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, dans les conditions 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.

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 à Lactalis, ainsi que pour le bâtiment certifié BREEAM à Wijchen, Pays-Bas. En 2013, ces mesures ont également été implémentées à Bornem (Rijksweg 19) et Londerzeel (Nijverheidsstraat 15), Belgique, et à Venray (Newtonstraat 8), 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.

5. Autres mesures efficientes en matière de chauffage et de climatisation

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 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.

Une fois achevé, le site de Zwolle destiné à wehkamp.nl bénéficiera lui aussi d'une installation de ce genre.

Un chauffage adapté peut également utiliser des chauffe-eau solaires, comme ceux installés sur le toit du bâtiment destiné à Rapid Logistics dans le Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7).

6. 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.

7. Recyclage des déchets

WDP incite ses collaborateurs à trier les déchets : dans tous nos bureaux, nous trions les objets tels que papier, déchets organiques, verre et déchets résiduels, conformément à la réglementation locale.

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.

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 du projet développé à Willebroek. L'entreprise a opté pour des structures préfabriquées, ce qui permet de réduire les volumes de déchets sur les chantiers de construction.

8. 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 m^2 K/et de 3,2 m^2 K/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. 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 1er janvier 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 2013 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 Asse (Mollem) (Zone 5, n° 200). Le niveau E de ce site est de 72, alors que le minimum légal est de 100, une différence d'environ 30 %.

9. 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*[4], *Pass, Good, Very Good, Excellent* à *Outstanding*.

Actuellement, 11 % du portefeuille de WDP (sur la base des revenus locatifs contractuels) sont certifiés BREEAM. En 2013, les nouveaux bâtiments de Nieuwegein (Inundatiedok 14), Helmond (Sojadijk 2) et Venray (Newtonstraat 8) ont été certifiés BREEAM avec un score moyen *Good*.

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

BREEAM DANS LE PORTEFEUILLE WDP

SITE	SCORE BREEAM	
Haarlemmermeer (NL), Incheonweg 7	★★★☆☆	
Nimègue (NL), Bijsterhuizen	★★★☆☆	
Tilburg (NL), Siriusstraat 7-9	★★☆☆☆	
Helmond (NL), Sojadijk 2	★★☆☆☆	
Nieuwegein (NL), Inundatiedok 14	★★☆☆☆	
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 16	★★★☆☆	
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	★★☆☆☆	
Venray (NL), Newtonstraat 8	★★☆☆☆	(en cours de certification)

→ PAS DE SCORE	★☆☆☆☆☆
→ ACCEPTABLE*	★★☆☆☆☆
→ PASS	★★★☆☆☆
→ GOOD	★★★★☆☆
→ VERY GOOD	★★★★★☆
→ EXCELLENT	★★★★★★
→ OUTSTANDING	

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

WDP ambitionne également un certificat BREEAM (score prévu : *Very Good*) pour les nouveaux projets en construction à Zwolle (Pommerenstraat 4A) et Schiphol Logistic Parc (Incheonweg 7) et un (score prévu : *Good*) à Venray (Newtonstraat 8) (voir aussi *5.3.4. Rapport de gestion – Transactions et réalisations – Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location* et *9. Faits survenus après la date du bilan*).

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

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*.

10. 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 2013, l'entreprise possède une capacité installée de 30 Megawatt-crête (MWp) en énergie verte grâce aux panneaux solaires installés sur environ 30 sites en Belgique (16 MWp) et Roumanie (14 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 et les pompes à chaleur (voir aussi *2.5. Autres mesures efficientes en matière de chauffage et de climatisation*).

11. Mesures durables au quotidien sur nos propriétés

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.

Relighting

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. L'éclairage TL8 existant des sites de Nivelles (rue de l'Industrie) et Bornem (Rijksweg 19) et Lille-Libercourt (Zone Industrielle – Le Parc à stock) a été récemment remplacé par de nouvelles ampoules TL5. Les nouveaux bureaux de Venray en ont également été équipés. Voir aussi le cadre *Win-win pour toutes les parties* au chapitre *5.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisations* à la page 42.

WDP étudie également les possibilités de mise en œuvre à grande échelle d'éclairage LED dans ses entrepôts. En plus d'une longévité accrue et d'une meilleure efficience énergétique, ce type d'éclairage procure de nombreux autres avantages par rapport à l'éclairage TL,

comme le nombre réduit de problèmes d'allumage et le moindre dégagement de chaleur, certainement pour les entrepôts réfrigérés.

En plus du bâtiment neuf de de Asse (Mollem) (Zone 5, n° 200) de 2012, les nouveaux entrepôts de Zaltbommel (Heksekamp 7-9) et Venray (Newtonstraat 8) sont équipés d'un éclairage LED.

Consommation d'eau

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. Des systèmes de détection de fuites préviennent en outre les pertes d'eau.

12. Gestion durable

La conscience qu'a WDP de la durabilité se traduit aussi dans le financement des mesures efficientes en énergie et respectueuses de l'environnement qui sont mises en place. C'est ainsi qu'en 2014, la collaboration avec la Banque Triodos, qui fournit des financements spécifiques pour les projets durables, a été renforcée pour le financement du projet durable à Zwolle[5].

13. Benchmark en matière de consommation d'énergie

Le benchmark réalisé en 2012 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 audit énergétique de type *quick-scan* pour que les résultats puissent être améliorés. Ces benchmarks serviront de guides fonctionnels pour les mesures de durabilité à prendre dans le futur.

5 Voir aussi *5.3.4. Rapport de gestion - Transactions et réalisations - Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location* à la page 44.

BENCHMARK EXTERNE

MESURE DE LA PERFORMANCE DE LA DURABILITE	UNITES DE MESURE	ISA (2011)	BIM[1] (2009)	AGENTSCHAP NL (2008)[2]	ROYAL COMMISSION ON ENVIRON-MENTAL 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_2e/m²/an	78	-	-	-	**14**

1 Commerce 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 21 sites pour lesquels la consommation énergétique a été mesurée. Sur la base de chiffres de 2012 élaborés par un consultant indépendant. Sur la base d'une analyse interne, des chiffres comparables ont été mesurés pour 2013.

3. Responsabilité sociétale liée aux activités propres de WDP

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.

1. Opérations quotidiennes durables au sein de la société

Dans le cadre de ses opérations quotidiennes également, WDP a pris des mesures pour réduire son empreinte écologique, notamment par la gestion électronique des documents. La numérisation des documents entrants et leur archivage électronique nous ont permis de réduire fortement les volumes de 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 motorisa-tions 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 atmosphérique.

2. Durabilité et ERP

L'entreprise durable ne se limite pas à l'utilisation de matériaux et de technologies respectueux de l'environnement : elle demande également l'optimisation des modalités de travail au quotidien, pour générer ainsi un revenu maximum avec un minimum d'énergie et de matériau. De manière à créer, une nouvelle fois, de la plus-value pour toutes les parties prenantes. 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. L'empreinte carbone de WDP

Suite aux analyses menées en 2011 par le spécialiste du développement durable CO2logic, visant à calculer l'empreinte carbone, WDP continue à déployer ses efforts pour réduire les émissions. WDP continue à chercher au quotidien les mesures à prendre et élabore un nouveau plan d'action susceptible d'impacter les sites existants comme ses propres bureaux. Ce plan doit contribuer à concrétiser l'ambition de WDP 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	RESULTATS	ACHEVEMENT	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 de réalisation	N/R
	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 21 bâtiments surveillés. Les résultats servent de base de comparaison pour les résultats de prochaines années.	2013	N/R
	Mise à jour de l'empreinte carbone	À l'avenir, l'empreinte carbone sera calculée à intervalles réguliers.	2014	N/R
	Mesure de l'énergie	Depuis 2008-12, la consommation d'énergie est mesurée électroniquement sur les 21 sites. À ce jour, la consommation d'énergie des autres bâtiments n'est pas connue en détail. 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.	2018	65 %

BIENS D'INVESTISSEMENT

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RESULTATS	ACHEVEMENT	AVANCEMENT
Biens d'investissement	Énergies renouvelables	Fin 2013, l'entreprise possédait une capacité installée de 30 MWp en énergie verte grâce aux panneaux solaires installés sur environ trente sites en Belgique (16 MWp) et en Roumanie (14 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 de réalisation	65 %
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 21 sites de l'étude. WDP a réalisé une étude ***quick-scan*** de l'énergie sur les sites les moins performants et prépare d'autres actions visant à réduire la consommation d'énergie et à responsabiliser les locataires.	En cours de réalisation	25 %
	Électricité verte	En 2013, le contrat d'énergie a été renouvelé avec Electrabel, en conséquence de quoi les locataires ne sont plus alimentés en énergie grise, mais uniquement en énergie verte.	2013	100 %
	Performances énergétiques au-delà des exigences légales	Depuis 2006, la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments a incité les États membres à prendre des mesures de régulation de l'énergie. WDP vise à respecter ces réglementations ainsi qu'à obtenir un niveau E plus faible que celui prescrit.	En cours de réalisation	N/R
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. WDP vise à ce que chaque nouveau bâtiment d'une superficie de plus de 5.000 m² obtienne au minimum *Very Good*.	En cours de réalisation	N/R

BUREAUX

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux	Calcul de l'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 d'effectuer un audit énergétique de type quick-scan de ses bureaux pour identifier et implémenter des mesures d'amélioration rapide quick-wins.	2013	100 %
	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.	En cours de réalisation	N/R

MOBILITÉ

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux	Réduction des émissions de CO2 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 multimodalité, le ***bundling***, etc. Les nouveaux sites de Meerhout et Vilvorde, ainsi que le *WDPort of Ghent Logistic Park* en sont autant d'applications concrètes.	2013-16	10 %

CONSCIENTISATION

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux et biens d'investissement	Réduction de l'empreinte carbone 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.	2013-16	0 %

COMMUNICATION

CHAMP D'APPLICATION	OBJECTIF	RÉSULTATS	ACHÈVEMENT	AVANCEMENT
Bureaux et biens d'investissement	Publication d'un rapport de durabilité	WDP publie 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.	2014	0 %
	Rapport financier annuel imprimé sur papier sobre en CO_2	WDP limitera le nombre d'exemplaires papier et stimulera la consultation en ligne de ses rapports annuel et de durabilité. Les exemplaires papier seront imprimés sur papier portant le label FSC/PEFC.	2013	100 %

Nous espérons que ce rapport de durabilité témoigne de notre conviction dans la création de valeur pour nos clients et actionnaires par la baisse des coûts d'énergie, la rupture par rapport à la dépendance aux combustibles fossiles et la réduction de l'impact sur le climat. Nous travaillerons en collaboration étroite avec nos clients pour atteindre cet objectif.

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.

your operations
faster
smoother
and more
cost-effective

9

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 récent – sur la position financière ou la rentabilité de WDP. Il déclare également qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou de faits qui pourraient donner lieu à de telles interventions gouvernementales, à de tels procès ou à de tels arbitrages.

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

- les comptes annuels, qui ont été établis conformément aux normes applicables en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur et des entreprises incluses dans la consolidation ;

- le rapport financier annuel offre un aperçu fidèle de l'évolution et des résultats de la société et de la position de l'émetteur et des entreprises incluses dans la consolidation, ainsi qu'une description des risques et des incertitudes majeurs auxquels ceux-ci sont confrontés.

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 2013.

stability and growth

10

Comptes annuels

Table des matières

// 1 Comptes annuels consolidés de l'exercice 2013 161
Compte de résultat 162
État du résultat global 164
Composants du résultat net 164
Bilan 165
Aperçu du flux de trésorerie 167
Aperçu de mutation des fonds propres consolidés 2013 168
Aperçu des mutations des fonds propres consolidés 2012 170

// 2. Annexes 173
I. Informations générales concernant la société 174
II. Base de présentation 174
III. Règles d'évaluation 176
IV. Valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation 186
V. Informations segmentées - Résultat sectoriel 188
VI. Informations segmentées – Actifs des segments 190
VII. Données concernant les filiales 191
VIII. Aperçu des revenus locatifs futurs (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire) 192
IX. Résultat sur la vente d'immeubles de placement 193
X. Résultat financier 194
XI. Impôt 195
XII. Immeubles de placement 196
XIII. Autres immobilisations corporelles 201
XIV. Instruments financiers 204
XV. Actifs détenus en vue de la vente 207

XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux 208
XVII. Créances fiscales et autres actifs courants 209
XVIII. Capital 210
XIX. Provisions 212
XX. État des dettes 213
XXI. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement 214
XXII. Autres passifs courants 217
XXIII. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel 217
XXIV. Transactions entre entreprises liées 217
XXV. Droits et engagements hors le bilan 218
XXVI. Variations des besoins en fonds de roulement 219
XXVII. Besoins en fonds de roulement 219

// 3. Rapport du commissaire 221

// 4. Comptes annuels non consolidés de l'exercice 2013 227
Compte de résultat 228
État du résultat global 230
Composants du résultat net 230
Bilan 231
Traitement statutaire du résultat 233
Obligation de distribution en application de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafis 234
Capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés 235

// 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2013

Compte de résultat

EN EUROS (X 1.000)		ANNEXE	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
I.	**REVENUS LOCATIFS**		**84.239**	**75.897**
	Loyer	VIII	83.914	75.607
	Indemnité pour rupture anticipée de bail		325	290
III.	**CHARGES RELATIVES À LA LOCATION**		**-1.207**	**-513**
	Loyer à payer sur locaux pris en location		-651	-470
	Réductions de valeur sur créances		-908	-548
	Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		352	505
	RÉSULTAT LOCATIF NET		**83.032**	**75.384**
V.	**RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES ET DES TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS**		**6.415**	**6.033**
	Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		2.650	2.548
	Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		3.765	3.485
VII.	**CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS**		**-7.372**	**-7.267**
	Charges locatives exposées par le propriétaire		-2.789	-2.732
	Précomptes et taxes sur immeubles loués		-4.583	-4.535
VIII.	**AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION**		**7.595**	**7.185**
	Indemnité de gestion du bien immobilier		1.034	910
	Produits de l'énergie solaire		6.561	6.275
	RÉSULTAT IMMOBILIER		**89.670**	**81.335**
IX.	**FRAIS TECHNIQUES**		**-1.510**	**-1.396**
	Frais techniques récurrents		-1.532	-1.291
	Réparations		-1.111	-868
	Primes d'assurances		-421	-423
	Frais techniques non récurrents		22	-105
	Sinistres		-95	-173
	Indemnités sinistres par les assureurs		117	68
X.	**FRAIS COMMERCIAUX**		**-410**	**-579**
	Commissions d'agence		-208	-70
	Publicité		-93	-198
	Honoraires d'avocats et frais juridiques		-109	-311
XII.	**FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE**		**-659**	**-174**
	Honoraires versés aux gérants (externes)		0	-36
	Charges (internes) de gestion d'immeubles		-659	-138
	CHARGES IMMOBILIÈRES		**-2.579**	**-2.149**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**87.090**	**79.186**
XIV.	**FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ**		**-4.951**	**-4.914**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)		**82.140**	**74.272**

EN EUROS (X 1.000)		ANNEXE	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
XVI.	**RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT**	IX	**651**	**101**
	Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		34.930	10.386
	Valeur comptable des immeubles vendus		-34.279	-10.285
XVIII.	**VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT***	XII	**-1.620**	**1.757**
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		11.828	17.245
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-14.458	-19.028
	Variations de la juste valeur des actifs en construction (aménagement et reprise)		1.010	3.540
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**81.171**	**76.130**
XX.	**REVENUS FINANCIERS**		**2.261**	**794**
	Intérêts et dividendes perçus		562	629
	Autres revenus financiers		1.699	165
XXI.	**CHARGES D'INTÉRÊT NETTES**		**-24.197**	**-21.991**
	Intérêts sur emprunts		-8.293	-8.096
	Intérêts intercalaires activés		854	871
	Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-16.488	-14.650
	Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		0	26
	Autres charges d'intérêt		-270	-142
XXII.	**AUTRES CHARGES FINANCIÈRES**		**-280**	**-115**
	Frais bancaires et autres commissions		-45	-49
	Autres charges financières		-235	-66
XXIII.	**VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS**		**20.838**	**-18.488**
	RÉSULTAT FINANCIER	X	**-1.378**	**-39.800**
	RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**79.792**	**36.330**
XXV.	**IMPÔTS DES SOCIÉTÉS**		**-118**	**-1.004**
XXVI.	**EXIT TAX**		**0**	**0**
	IMPÔTS	XI	**-118**	**-1.004**
	RÉSULTAT NET		**79.675**	**35.326**
	Attribuable aux :			
	Actionnaires de la société mère		79.675	35.326

* Il s'agit uniquement ici 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, sous la rubrique Réserves conformément à la norme IAS 16. Voir aussi l'Annexe *III. Règles d'évaluation* à la page 176.

État du résultat global

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
I. RÉSULTAT NET	**79.675**	**35.326**
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)	**-2.041**	**-1.691**
H. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	-2.041	-1.691
Variations de la juste valeur des panneaux solaires	-2.041	-1.691
RÉSULTAT GLOBAL	**77.634**	**33.635**
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	77.634	33.635

Composants du résultat net

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Résultat net courant	59.554	52.072
Résultat sur le portefeuille*	-717	1.742
Résultat IAS 39	20.837	-18.488
RÉSULTAT NET	**79.674**	**35.326**

EN EUROS (PAR ACTION)**	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Résultat net courant	3,85	3,67
Résultat sur le portefeuille*	-0,05	0,12
Résultat IAS 39	1,35	-1,30
RÉSULTAT NET	**5,15**	**2,49**

EN EUROS (PAR ACTION) (DILUÉ)***	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Résultat net courant	3,70	3,45
Résultat sur le portefeuille*	-0,04	0,12
Résultat IAS 39	1,30	-1,23
RÉSULTAT NET	**4,96**	**2,34**

* Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.
** Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.
*** Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

Bilan - Actif

EN EUROS (X 1.000)		ANNEXE	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
	I. ACTIFS NON COURANTS		**1.290.049**	**1.146.822**
B.	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**		**114**	**213**
C.	**IMMEUBLES DE PLACEMENT**	XII	**1.194.061**	**1.060.615**
	Immeubles disponibles en vue de la location		1.126.518	1.015.602
	Développements de projets		29.287	7.207
	Autres : réserve foncière		38.256	37.806
D.	**AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	XIII	**77.605**	**69.018**
	Immobilisations corporelles à usage propre		780	1.108
	Autres : panneaux solaires		76.825	67.910
E.	**ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS**	XIV	**11.466**	**11.396**
	Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat		80	0
	Instruments de couverture autorisés		80	0
	Prêts et créances		11.386	11.396
	Autres		11.386	11.396
G.	**CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS**	XIV	**6.802**	**5.580**
	II. ACTIFS COURANTS		**17.973**	**49.603**
A.	**ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**	XV	**2.179**	**34.564**
	Immeubles de placement		2.179	34.564
D.	**CRÉANCES COMMERCIALES**	XVI	**3.613**	**5.550**
E.	**CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS**	XVII	**6.990**	**5.300**
	Impôt		3.672	1.997
	Autres		3.318	3.303
F.	**TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**		**1.911**	**1.801**
G.	**COMPTES DE RÉGULARISATION**		**3.280**	**2.388**
	TOTAL DE L' ACTIF		**1.308.022**	**1.196.425**

Bilan - Passif

EN EUROS (X 1.000)	ANNEXE	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
CAPITAUX PROPRES		**527.080**	**450.181**
I. FONDS PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		**527.080**	**450.181**
A. Capital	XVIII	124.898	117.349
Capital souscrit		128.955	120.955
Frais d'augmentation du capital		-4.057	-3.606
B. Primes d'émission		177.057	138.428
C. Réserves		145.451	159.078
D. Résultat net de l'exercice		79.674	35.326
PASSIFS		**780.942**	**746.244**
I. PASSIFS NON COURANTS		**587.616**	**554.473**
A. Provisions	XIX	1.073	1.071
Autres		1.073	1.071
B. Dettes financières non courantes	XX, XXI	537.377	481.446
Établissements de crédit		464.857	454.488
Location-financement		16.171	18.109
Autres		56.349	8.849
C. Autres passifs financiers non courants	XIV	49.062	69.838
Instruments de couverture autorisés		49.062	69.838
F. Passifs d'impôts différés - Obligations		103	2.118
Autres		103	2.118
II. PASSIFS COURANTS		**193.327**	**191.771**
B. Dettes financières courantes	XX, XXI	173.477	178.418
Établissements de crédit		170.009	175.186
Location-financement		3.468	3.232
C. Autres passifs financiers courants		647	628
Instruments de couverture autorisés		647	628
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	XIV	14.386	10.274
Exit tax		1.358	0
Autres		13.028	10.274
Fournisseurs		11.380	7.929
Impôts, rémunérations et charges sociales		1.648	2.345
E. Autres passifs courants	XXII	633	549
Autres		633	549
F. Comptes de régularisation passif		4.184	1.902
TOTAL PASSIF		**1.308.022**	**1.196.425**

Aperçu du flux de trésorerie

	EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN D'OUVERTURE	**1.801**	**1.704**
	FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE	**89.568**	**75.324**
1.	**FLUX DE TRÉSORERIE SE RAPPORTANT À L'EXPLOITATION**	**87.924**	**75.595**
	Bénéfice / perte résultant des activités de l'entreprise	101.666	57.058
	Bénéfice de l'exercice	79.674	35.326
	Charges d'intérêt	24.197	21.991
	Intérêts perçus	-2.261	-794
	Impôt sur les bénéfices	56	535
	Adaptations pour les postes en nature	-18.844	17.467
	Amortissements	671	365
	Réductions de valeur	556	43
	Charges d'intérêt à reporter	-1.697	-526
	Intérêts intercalaires	854	871
	Revenus d'intérêt à reporter	561	530
	Augmentation (+) / diminution (-) des provisions	1	-41
	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.620	-1.757
	Augmentation (+) / diminution (-) des impôts latents	78	470
	Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-20.837	18.488
	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-651	-101
	Augmentation (+) / diminution (-) du fonds de roulement	5.102	195
	Augmentation (-) / diminution (+) des actifs	-1.215	-3.992
	Augmentation (+) / diminution (-) des passifs	6.331	4.198
	Autres	-14	-11
2.	**FLUX DE TRÉSORERIE SE RAPPORTANT À D'AUTRES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE**	**1.643**	**-271**
	Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	1.700	264
	Impôt sur les bénéfices payé / remboursé	-56	-535
	FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	**-93.844**	**-146.172**
1.	**ACQUISITIONS**	**-121.531**	**-156.558**
	Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-63.463	-149.934
	Acquisitions par le biais d'actions	-50.700	-3.388
	Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-7.368	-3.236
2.	**REPORTS**	**27.687**	**10.386**
	Ventes nettes d'immeubles	10.137	10.386
	Ventes nettes d'actions de sociétés immobilières*	17.550	0
	FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	**4.386**	**70.945**
	1. Contraction de crédits	311.140	238.549
	2. Remboursement d'emprunts	-261.815	-127.408
	3. Financement accordé à WDP Development RO	-9	22
	4. Intérêts payés	-23.353	-22.336
	5. Dividendes versés**	-21.577	-17.882
	AUGMENTATION NETTE DES FONDS ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	**110**	**97**
	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN DE CLÔTURE	**1.911**	**1.801**

* Une partie du prix d'achat des actions de WDP CZ sera acquitté sous la forme d'un paiement différé pour un montant de 6 millions d'euros.

** Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie : il a en effet été proposé en 2012 et 2013 un dividende optionnel, où 73 % et 72 %, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

Aperçu de mutation des fonds propres consolidés 2013

EN EUROS (X 1.000)	01 JAN. 13	AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2012				
		BÉNÉFICE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	TRANSFERT DU RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	TRANSFERT DES IMPÔTS LATENTS RELATIFS AUX BIENS IMMOBILIERS 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	**117.349**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Capital souscrit	120.955					
Frais d'augmentation du capital	-3.606					
B. PRIMES D'ÉMISSION	**138.428**					
C. RÉSERVES	**159.078**	**35.326**	**0**	**0**	**0**	
Réserves 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 (+/-)	134.009		1.511		11.011	
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-28.907				-11.011	
Réserves 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 (+/-)	-51.980					
Réserves du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-184					
Réserves pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.035					
Réserves des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-2.204			-115		
Autres réserves	18.334					
Résultat reporté des exercices antérieurs	88.826	35.326	-1.511	115		
D. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	**35.326**	**-35.326**				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**450.181**	**0**	**0**	**0**	**0**	

		COMPOSANTS DU RÉSULTAT GLOBAL		AUTRES				31 DÉC. 13
	TRANSFERT DU RÉSULTAT IAS 39	RÉSULTAT NET DE L' EXERCICE EN COURS	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES	AUGMEN-TATIONS DU CAPITAL	DIVIDENDES VERSÉS	VENTE DE WDP CZ	AUTRES	
	0	**0**	**0**	**7.478**	**0**	**0**	**71**	**124.898**
				8.000 -522			 71	**128.955** **-4.057**
				38.629				**177.057**
	0	**0**	**-2.041**	**0**	**-46.854**	**0**	**0**	**145.451**
						-149		**0**
						2.044		**148.535**
						498		**-39.420**
	-18.488							**-70.468**
								-184
						-786		**249**
						1.685		**-634**
			-2.041					**16.293**
	18.488				-46.854	-3.292	-58	**91.040**
		79.674						**79.674**
	0	**79.674**	**-2.041**	**46.107**	**-46.854**	**0**	**13**	**527.080**

Aperçu des mutations des fonds propres consolidés 2012

EN EUROS (X 1.000)	01 JAN. 12	AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011				
		BÉNÉFICE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	TRANSFERT DU RÉSULTAT SUR LE PORTE-FEUILLE	TRANSFERT DES IMPÔTS LATENTS RELATIFS AUX BIENS IMMOBILIERS 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	**106.336**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Capital souscrit	109.381					
Frais d'augmentation du capital	-3.045					
B. PRIMES D'ÉMISSION	**94.168**					
C. RÉSERVES	**171.126**	**29.704**	**0**	**0**	**0**	
Réserves légales (+)	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 (+/-)	129.329				1.281	
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-27.626		3.399		-1.281	
Réserves 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 (+/-)	-34.708					
Réserves du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-184					
Réserves pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.035					
Réserves 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**	

		COMPOSANTS DU RÉSULTAT GLOBAL		AUTRES			31 DÉC. 12
	TRANSFERT DU RÉSULTAT IAS 39	RÉSULTAT NET DE L' EXERCICE EN COURS	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES	AUGMENTATIONS DU CAPITAL	DIVIDENDES VERSÉS	AUTRES	
	0	**0**	**0**	**11.013**	**0**	**0**	**117.349**
				11.574 -561			**120.955** **-3.606**
				44.260			**138.428**
	0	**0**	**-1.691**	**0**	**-40.052**	**-9**	**159.078**
							149
							134.009
							-28.907
	-17.272						**-51.980**
							-184
							1.035
							-2.204
			-1.691				**18.334**
	17.272				-40.052	-9	**88.826**
		35.326					**35.326**
	0	**35.326**	**-1.691**	**55.273**	**-40.052**	**-9**	**450.181**

// 2. Annexes

I. 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 à 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 2013 comprennent la société et ses filiales. Les comptes annuels ont été établis par le Conseil d'Administration du 25 mars 2014 qui a autorisé leur publication.

WDP est cotée sur Euronext Brussels.

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 2013.

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers euros S&P, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2013 et 2012 y sont présentés.

Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2011, nous renvoyons aux rapports annuels de 2011 et 2012.

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

Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1er janvier 2013

- IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)
- Améliorations apportées aux IFRS (2009-2011) (normalement applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)
- 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 1er janvier 2013)
- Amendement à IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Emprunts d'État* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er 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 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 12 *Impôts sur le résultat - Impôts différés : Recouvrement des actifs sous-jacents* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)

- Amendement à IAS 19 *Avantages du personnel* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)

- 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)

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 2013, 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 2013 et des années ultérieures.

- IFRS 9 *Instruments financiers et ajustements suivants* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015, mais non encore approuvé dans l'Union européenne)

- IFRS 10 *États financiers consolidés* (applicable aux exercices ouverts à compter du (1er janvier 2014)

- IFRS 11 *Partenariats* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)

- IFRS 12 *Informations sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)

- IFRS 14 *Comptes régulatoires différés* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016)

- IAS 27 *Comptes annuels statutaires* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)

- Améliorations apportées aux IFRS (2010-2012) (applicables à compter du 1er janvier 2014, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)

- Améliorations apportées aux IFRS (2011-2013) (applicables à compter du 1er janvier 2014, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)

- 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 1er juillet 2014), mais non encore approuvé dans l'Union européenne)

- Amendement à IAS 19 *Avantages du personnel - Contributions des employés* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2014, mais non encore approuvé dans l'Union européenne)

- IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)

- Amendement à IAS 32 *Instruments financiers : Présentation – Compensation des actifs et des passifs financiers* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)

- Amendement à IAS 36 *Dépréciation particulière d'actifs – Information sur la valeur recouvrable d'actifs non financiers* (applicable aux exercices ouverts à compter

du 1er janvier 2014, mais non encore approuvé dans l'Union européenne)

- Amendement à IAS 39 *Instrumentsfinanciers – Remplacement de dérivés et renouvellement de la comptabilité de couverture* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014, mais non encore approuvé dans l'Union européenne)

- IFRIC 21 *Taxes* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014, mais non encore approuvé dans l'Union européenne)

Le groupe s'attend à ce que les normes et interprétations nouvelles ou modifiées ci-dessus n'aient aucun impact sur les comptes annuels, sauf pour les points suivants :

l'application de l'IFRS 11 qui aura pour conséquence que la co-entreprise WDP Development RO SRL sera comptabilisée dès l'exercice qui commence le 1er janvier 2014 selon la méthode des mises en équivalence au lieu de la méthode actuelle de consolidation proportionnelle.

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 sociétés dans lesquelles le groupe possède une participation directe ou indirecte de plus de 50 % ou dont elle peut déterminer la politique financière et opérationnelle afin d'obtenir des avantages de leurs activités, sont entièrement reprises dans les comptes annuels consolidés du groupe.

Cela signifie que l'actif, le passif et les résultats du groupe sont intégralement exprimés. Les transactions et les bénéfices intra-groupe sont éliminés à 100 %.

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

Joint venture

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*).

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. 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. Comme JB Top et WDP SCA exercent un contrôle commun sur l'entreprise WDP Development RO SRL, cette dernière a été consolidée proportionnellement 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.

Conformément à IFRS 11 ce *joint venture* sera comptabilisé dès l'exercice 2014 selon la méthode des mises en équivalence.

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 (*goodwill* négatif), elle est immédiatement comptabilisée dans le résultat après une réévaluation des valeurs.

Après la comptabilisation initiale, le *goodwill* n'est pas amorti, mais soumis à un test de dépréciation 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 euros, 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 qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont valorisés lors de la première comptabilisation au prix d'acquisition, en ce compris les frais de transaction et les dépenses directement attribuables.

Les terrains qui sont conservés dans le but de lancer des développements de projet sur ceux-ci en vue d'une location ultérieure et d'une plus-value à terme, mais pour lesquels il n'existe encore aucun plan de construction ou développement de projet concret (comme visé dans la définition des développements de projets) (réserves foncières), sont également considérés comme placement immobilier.

Les frais de financement qui sont directement attribuables à l'acquisition d'un immeuble de placement, sont également activés. Lorsque pour un actif déterminé, des moyens spécifiques sont prêtés, les frais de financement effectifs dudit prêt sont activés au cours de la période, sous déduction des éventuels revenus de placement provenant du placement provisoire dudit prêt.

Après la comptabilisation initiale, la valorisation des immeubles de placement se fait conformément à la norme IAS 40 à la juste valeur (*fair value*). Du point de vue du vendeur, la valorisation doit être comprise moyennant la déduction des droits d'enregistrement. Les experts immobiliers indépendants qui assurent la valorisation périodique des biens des 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'euros, 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'euros, les experts immobiliers ont estimé la moyenne pondérée des droits de mutation à 2,5 %. Cela est dû à l'utilisation d'un éventail de méthodes de transfert de propriété en Belgique. Ce pourcentage sera revu et adapté annuellement, si nécessaire, par tranche de 0,5 %. Les experts confirmeront le pourcentage à déduire retenu dans leurs rapports périodiques destinés aux actionnaires. En ce qui concerne les bâtiments sis à l'étranger, les experts immobiliers tiennent compte des droits d'enregistrement locaux théoriques. Les 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 à la juste valeur à la rubrique *Immeubles de placement à la juste valeur*.

Après la comptabilisation initiale, les projets sont évalués à la juste valeur. Cette juste valeur prend en compte les risques substantiels liés au développement. Dans ce cadre, il doit être satisfait à tous les critères suivants : les coûts nécessités par le projet sont clairement établis, tous les permis nécessaires à la mise en œuvre du projet ont été obtenus et une partie substantielle du développement de projet est pré-louée (signature définitive du bail de location). Cette évaluation à la juste valeur (*fair value*) 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 ;
- des frais de financement sont consentis ;
- des activités sont en cours pour préparer l'actif à son utilisation voulue.

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

Ces activités ne comprennent toutefois pas le maintien d'un actif si aucune production ou aucun développement modifiant la situation de l'actif n'ont lieu :

- les frais de financement qui sont faits notamment alors que les terrains sont préparés en vue de leur utilisation, sont activés pendant la période au cours de laquelle les activités s'y rapportant ont lieu ;
- d'autre part, les frais de financement qui sont faits au cours de la période où le terrain est conservé à des fins de construction sans qu'aucune activité de développement n'ait lieu, n'entrent pas en ligne de compte pour l'activation.

L' activation des frais de financement est suspendue durant les longues périodes au cours desquelles le développement actif est suspendu. L' activation n'est pas suspendue pendant une période où des travaux techniques et administratifs d'envergure sont exécutés. L' activation n'est pas interrompue non plus lorsqu'un report provisoire constitue une partie nécessaire du processus destiné à préparer un actif pour son usage voulu ou sa vente.

Au terme de chaque trimestre, ces développements de projet sont soumis à un test de moins-value particulière (voir *7. Moins-values particulières* à la page 181).

5. Autres immobilisations corporelles

Généralités

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur prix coûtant moins les amortissements et moins-values accumulés. Le prix coûtant comprend tous les frais directement attribuables et la partie pertinente des frais indirects qui ont été encourus pour préparer l'actif en vue de son emploi.

Les futures dépenses pour les réparations sont immédiatement comptabilisées dans le résultat, à moins qu'elles n'accroissent les futurs bénéfices économiques de l'actif.

La méthode d'amortissement linéaire est appliquée sur la durée d'utilisation estimée de l'actif. La durée d'utilisation et la méthode d'amortissement sont revues au moins une fois par an au terme de chaque exercice. Les immobilisations corporelles sont amorties suivant les pourcentages d'amortissement suivants :

- installations, machines
- et outillage : 10-33 % ;
- matériel roulant : 10-33 % ;
- matériel et mobilier de bureau : 10-33 % ;
- ordinateurs : 10-33 % ;
- installation de projection : 20 % ;
- autres immobilisations corporelles : 10-20 %.

Panneaux solaires

Ceux-ci sont valorisés sur la base du modèle de revalorisation conformément à la norme IAS 16 – *Immobilisations corporelles*. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'escompte des produits futurs.

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

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 quasi-totalité des risques et des avantages liés à la propriété. Toutes les autres formes de baux sont considérées comme des baux opérationnels.

Au début de la période de bail, les baux financiers sont repris en tant qu'actifs et obligations dans le bilan à la juste valeur de l'actif loué ou, si elle est inférieure, à la valeur au comptant des loyers minimaux. Les loyers minimaux sont repris partiellement comme frais de financement et partiellement comme amortissement de l'obligation en cours de manière à ce que cela résulte en un intérêt périodique constant sur le solde restant de l'obligation. Les charges financières sont directement imputées à charge du résultat. Les loyers conditionnels sont traités comme charges dans les périodes où ils sont exécutés.

Les loyers sur base de baux opérationnels sont repris comme charge sur une base proportionnelle au temps pendant la période du bail, à moins qu'un autre mode systématique d'attribution ne soit plus représentatif pour le modèle temporel des avantages dont l'utilisateur jouit. Les avantages à recevoir ou reçus comme incitation pour conclure un contrat de bail opérationnel sont également répartis sur une base proportionnelle au temps sur la durée du bail.

WDP en tant que bailleur

Si un contrat de bail répond aux conditions d'un bail financier (suivant la norme IAS 17), WDP reconnaîtra, en tant que bailleur, le contrat de bail dès le début dans le bilan comme une créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de bail. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable du bien loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel détenu par WDP) au début du contrat de bail sera

reconnue dans le compte de résultat de cette période. Chaque paiement périodique effectué par le preneur sera partiellement reconnu par WDP comme un remboursement de capital et partiellement comme un produit financier, sur la base d'un rendement périodique constant pour WDP.

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

7. Moins-values particulières

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

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

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

La valeur réalisable est la valeur la plus élevée entre la valeur intrinsèque et la juste valeur moins les frais de vente. La valeur intrinsèque est la valeur actualisée des futurs flux de trésorerie prévus de l'utilisation poursuivie d'un actif et son aliénation au terme de sa durée d'utilisation sur la base d'un taux d'escompte qui considère les valorisations de marché actuelles pour la valeur temporelle de l'argent et les risques qui sont inhérents à l'actif.

La juste valeur moins les frais de vente est le montant pouvant être obtenu de la vente d'un actif dans le cadre d'une transaction objective d'affaire entre des parties indépendantes bien informées entre lesquelles il existe un accord de volonté, après déduction des frais d'aliénation.

Pour un actif qui ne génère pas en soi d'importants flux de trésorerie, la valeur réalisable est déterminée par l'unité génératrice de trésorerie à laquelle l'actif appartient.

En ce qui concerne les développements de projet, la valeur réalisable est déterminée chaque trimestre par les experts immobiliers.

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une 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

Immobilisations financières

Tous les actifs financiers sont portés au bilan ou sortis de celui-ci à la date de transaction lorsque l'achat ou la vente d'un actif financier s'effectue dans le cadre d'un contrat dont les conditions prescrivent la livraison de l'actif dans le délai prescrit sur le marché concerné ou convenu, et sont valorisés à la juste valeur augmentée des frais de transaction, à l'exception des actifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes, initialement valorisés à la juste valeur.

Les actifs financiers sont classés dans l'une des catégories prévues par l'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.

Actifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP)

Les actifs financiers sont classés comme étant à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP) lorsqu'ils sont détenus à des fins commerciales. Les actifs financiers à JVMPP sont valorisés à la juste valeur, raison pour laquelle les produits et charges en découlant sont comptabilisés dans le résultat. Un actif financier est repris sous cette catégorie lorsqu'il a été acquis 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.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les titres donnant lieu à des paiements fixes ou déterminable, à une date fixe, sur un marché actif que le groupe a la ferme intention et est en mesure de détenir jusqu'à leur échéance, sont classés comme placements détenus jusqu'à leur échéance. Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont valorisés au prix coûtant amorti sur la base de la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes éventuelles sur les moins-values particulières, avec les produits repris selon le taux d'intérêt effectif.

Prêts et créances

Les prêts et créances sont des instruments financiers non dérivés donnant lieu à des paiements à une date fixe ou déterminable et qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Appartiennent à la catégorie des prêts et créances du groupe : la trésorerie et certains équivalents de trésorerie, les créances commerciales et les prêts, à l'exception des excédents de fonds de pension. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme extrêmement liquides qui peuvent immédiatement être convertis en un montant connu d'espèces, et qui ont une durée originale de maximum trois mois et qui ne comportent aucun risque substantiel de modification de valeur. Les prêts et créances sont valorisés au prix coûtant amorti sur la base de la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des créances à court terme.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont classés comme passifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP) ou comme passifs financiers au prix coûtant amorti.

Passifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes (JVMPP)

Les passifs financiers sont classés comme étant à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes lorsqu'ils sont détenus à des fins commerciales. Les passifs financiers à JVMPP sont valorisés à la juste valeur, raison pour laquelle les produits et charges en découlant sont comptabilisés dans le résultat. Un passif financier est repris sous cette catégorie s'il a été acquis essentiellement en vue d'une revente à court terme.

Les dérivés font également partie de la catégorie à JVMPP, à moins qu'ils ne soient considérés comme couverture et qu'ils soient effectifs.

Passifs financiers au prix coûtant amorti

Les passifs financiers au prix coûtant amorti, en ce compris les créances, sont initialement valorisés à la juste valeur, après déduction des frais de transaction. Après leur comptabilisation initiale, ils sont valorisés au prix coûtant amorti. Les passifs financiers du groupe valorisés au prix coûtant amorti comprennent les dettes financières non courantes, les autres passifs non courants, les dettes financières courantes, les dettes commerciales et les dividendes à payer dans les autres passifs courants.

Engagements financiers et instruments de 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, déduction faite des frais de transaction, et sont ensuite valorisés suivant le prix coûtant amorti calculé sur la base de la méthode du taux d'intérêts 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 d'investissement dans le cadre de son activité. Le groupe n'utilise pas ces instruments à des fins spéculatives, ne conserve pas de dérivés et n'émet pas de dérivés à des fins commerciales (*trading*).

Les dérivés sont valorisés à la juste valeur conformément à la norme IAS 39. Les dérivés qui sont actuellement utilisés par WDP ne sont pas qualifiés comme transactions de couverture. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

9. 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 comptabilisé 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 :

- le groupe a une obligation - susceptible d'être invoquée juridiquement ou de fait - existante suite à un événement passé ;
- il est probable qu'un débit de moyens sera requis pour liquider l'obligation ; et
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant repris à titre de provision est la meilleure estimation à la date du bilan des dépenses nécessaires pour satisfaire à l'obligation existante, escomptée éventuellement si la valeur temporelle de l'argent entre en ligne de compte.

11. Avantages 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 façon occasionnelle dans le but d'ajouter des fonctionnalités au bâtiment et qui accroissent considérablement les avantages économiques futurs attendus. Les coûts de ces travaux (matériaux, honoraires d'entrepreneurs, études techniques, coûts internes, honoraires d'architectes et intérêts payés pendant la période de construction) sont capitalisés. Exemples : installation d'un nouveau système de climatisation, remplacement de toiture, rénovation importante de la totalité ou d'une partie du bâtiment. Les chantiers de construction pour lesquels des coûts sont capitalisés sont préalablement identifiés selon les critères mentionnés ci-dessus.

14. Impôts sur le résultat

Le statut de la 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 la 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 - est déduite de la plus-value de revalorisation fixée en cas de fusion et est comptabilisée 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

Valorisations significatives lors de l'établissement des états financiers

→ déterminent s'il y a contrôle, contrôle conjoint ou influence significative sur les placements (voir Annexe *III. Règles d'évaluation* à la page 176).

→ déterminent lors de la prise de contrôle d'une entité qui détient des immeubles de placement si cette acquisition est considérée comme un regroupement d'entreprises. Dans tous les cas, les transactions respectives ont été comptabilisées en tant qu'achat direct d'actifs (même dans le cas de l'acquisition d'actions de sociétés immobilières) et l'IFRS 3 - *Regroupement d'entreprises* ne s'applique pas (voir Annexe *VII. Données concernant les filiales* à la page 191).

→ déterminent si des instruments financiers dérivés peuvent être qualifiés de comptabilité de couverture. Le groupe n'a pas d'instruments de couverture qualifiés de la sorte et donc les évolutions de la *fair value* des instruments de couverture sont comptabilisées via le compte de résultat (voir Annexe *XIV. Instruments financiers* à la page 204).

Détermination de la fair value des placements immobiliers

La juste valeur (*fair value*) des placements immobiliers est déterminée par des experts immobiliers indépendants conformément à l'AR sur les sicaf immobilières (voir Annexe *XII. Immeubles de placement* à la page 196).

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 ou installations PV installés sur plusieurs de sites sont 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. Il n'y a a pas de bonnes pratiques en matière de méthode d'évaluation de cette catégorie d'actifs. La juste valeur des installations PV est calculée à l'aide du modèle d'actualisation des produits et des charges futurs (voir Annexe *XIII. Autres immobilisations corporelles*, à la page 201).

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

Un procès est actuellement en cours devant la Justice de paix d'Anvers quant à la durée de la concession du site d'Anvers – Lefèbvredok entre la société de développement du port (Gemeentelijke Havenbedrijf Antwerpen – GHA), propriétaire, et WDP, concessionnaire. WDP reste d'avis qu'elle a les moyens de contrer l'argumentation de la GHA. En outre, WDP est d'avis que, quelle que soit la décision du juge, et compte tenu du fait que WDP épuisera toutes les voies de droit, l'impact négatif éventuel de ce dossier sur les activités de l'entreprise et sur le résultat d'exploitation / du groupe restera limité.

V. Informations segmentées - Résultat sectoriel

	31 DÉC. 13						
EN EUROS (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	MONTANTS NON AFFECTÉS	TOTAL
I. Revenus locatifs	45.254	32.812	5.726	0	447	0	**84.239**
III. Charges relatives à la location	-1.036	-97	-74	0	0	0	**-1.207**
REVENUS LOCATIFS, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	**44.218**	**32.715**	**5.652**	**0**	**447**	**0**	**83.032**
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.444	93	878	0	0	0	**6.415**
VI. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.851	-530	-975	0	-16	0	**-7.372**
VII. Autres recettes et dépenses relatives à la location*	7.194	111	82	0	208	0	**7.595**
RÉSULTAT IMMOBILIER**	**51.005**	**32.389**	**5.637**	**0**	**639**	**0**	**89.670**
IX. Frais techniques	-1.008	-367	-96	0	-39	0	**-1.510**
X. Frais commerciaux	-297	-32	-28	0	-53	0	**-410**
XII. Frais de gestion immobilière	-726	65	9	0	-7	0	**-659**
CHARGES IMMOBILIÈRES	**-2.031**	**-334**	**-115**	**0**	**-99**	**0**	**-2.579**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**48.974**	**32.055**	**5.522**	**0**	**540**	**0**	**87.090**
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-4.951	**-4.951**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	**48.974**	**32.055**	**5.522**	**0**	**540**	**-4.951**	**82.140**
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-11	0	0	662	0	0	**651**
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.618	2.538	-1.197	0	-1.343	0	**-1.620**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**47.345**	**34.593**	**4.325**	**662**	**-803**	**-4.951**	**81.171**

La base de segmentation choisie en vue du reporting au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe. L'activité de WDP est scindée en quatre régions. Ce nombre a été ramené de cinq à quatre après la vente du portefeuille tchèque (voir aussi *5.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisations* à la page 42).

Cette base de segmentation est importante pour WDP, étant donné que la nature de l'activité, la clientèle, etc. présentent des caractéristiques économiques comparables à l'intérieur de ces segments.

	31 DÉC. 12						
	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	MONTANTS NON AFFECTÉS	TOTAL
	41.502	25.208	6.193	2.580	414	0	**75.897**
	-428	-65	-21	1	0	0	**-513**
	41.074	**25.143**	**6.172**	**2.581**	**414**	**0**	**75.384**
	4.997	105	905	26	0	0	**6.033**
	-5.660	-515	-1.021	-52	-19	0	**-7.267**
	7.055	74	80	-50	26	0	**7.185**
	47.466	**24.807**	**6.136**	**2.505**	**421**	**0**	**81.335**
	-962	-211	-115	-94	-14	0	**-1.396**
	-248	-277	-15	-3	-36	0	**-579**
	-424	283	5	-35	-3	0	**-174**
	-1.634	**-205**	**-125**	**-132**	**-53**	**0**	**-2.149**
	45.832	**24.602**	**6.011**	**2.373**	**368**	**0**	**79.186**
	0	0	0	0	0	-4.914	**-4.914**
	45.832	**24.602**	**6.011**	**2.373**	**368**	**-4.914**	**74.272**
	101	0	0	0	0	0	**101**
	4.391	12	-2.124	-371	-151	0	**1.757**
	50.324	**24.614**	**3.887**	**2.002**	**217**	**-4.914**	**76.130**

* Les produits de l'énergie solaire se sont montés à 6,561 millions d'euros en 2013 et à 6,275 millions d'euros en 2012. Ces produits ont été réalisés en Belgique (6,353 millions d'euros en 2013 et 6,257 millions d'euros en 2012) et en Roumanie (0,208 millions d'euros en 2013 et 0,019 million d'euros en 2012). Ils font partie de la rubrique *VII. 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 *7.1. Rapport immobilier - Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé.*

Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et plusieurs indicateurs clés de performance, tels que revenus locatifs et taux d'occupation, etc. sont ainsi suivis.

Il n'est pas jugé pertinent par WDP d'appliquer une deuxième clé de segmentation, étant donné que l'activité se concentre principalement sur la location de sites logistiques.

VI. Informations segmentées – Actifs des segments [1]

	31 DÉC. 13						
EN EUROS (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	MONTANTS NON AFFECTÉS	TOTAL
IMMEUBLES DE PLACEMENT	**683.094**	**404.966**	**79.673**	**0**	**26.328**	**0**	**1.194.061**
Bâtiments existants	652.163	390.690	76.647	0	7.018	0	**1.126.518**
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location.	15.011	14.276	0	0	0	0	**29.287**
Réserve foncière	15.920	0	3.026	0	19.310	0	**38.256**
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	**2.179**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.179**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**66.759**	**55**	**0**	**0**	**10.791**	**0**	**77.605**
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	618	55	0	0	107	0	**780**
Autres : Panneaux solaires	66.141	0	0	0	10.684	0	**76.825**

	31 DÉC. 12						
EN EUROS (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	MONTANTS NON AFFECTÉS	TOTAL
IMMEUBLES DE PLACEMENT	**591.049**	**363.746**	**80.619**	**0**	**25.201**	**0**	**1.060.615**
Bâtiments existants	572.326	361.571	77.594	0	4.111	0	**1.015.602**
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	5.032	2.175	0	0	0	0	**7.207**
Réserve foncière	13.691	0	3.025	0	21.090	0	**37.806**
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	**9.663**	**0**	**0**	**24.901**	**0**	**0**	**34.564**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**68.053**	**50**	**0**	**277**	**638**	**0**	**69.018**
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	721	50	0	277	60	0	**1.108**
Autres : Panneaux solaires	67.332	0	0	0	578	0	**67.910**

1 Pour le tableau des mutations relatif aux immeubles de placement et autres immobilisations corporelles, renvoi est fait à la page 196 de l'Annexe *XII. Immeubles de placement* et page 201 de l'Annexe *XIII. Autres immobilisations corporelles.*

VII. Données concernant les filiales

	PARTIE DU CAPITAL	
	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
ENTREPRISES INTÉGRALEMENT REPRISES DANS LA CONSOLIDATION		
DÉNOMINATION et adresse complète du SIÈGE		
WDP Nederland NV - Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Pays-Bas avec participation dans WDP Development NL NV - Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Pays-Bas*	**100 %**	**100 %**
WDP France SARL - Rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - France	**100 %**	**100 %**
WDP CZ SRO - Hvězdova 1716/2b - 140 78 Prague - Tchéquie**	**0 %**	**100 %**
Eurologistik 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique***	**100 %**	**0 %**
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique***	**100 %**	**0 %**
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique****	**100 %**	**0 %**
ENTREPRISES PROPORTIONNELLEMENT REPRISES 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 %**

* WDP Development NL NV a été créée en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland NV.

** Le 20 juin 2013, WDP a finalisé la vente de 100 % des actions dans sa filiale tchèque de WDP, WDP CZ. La transaction portait sur une valeur totale du portefeuille immobilier tchèque d'environ 25 millions d'euros. Une partie du prix d'achat sera acquitté sous la forme d'un paiement différé pour un montant de 6 millions d'euros (dont 1 million euros a déjà été acquitté le 31 décembre 2013). Du 1er janvier 2013 à la clôture, les produits des actifs tchèques ont été comptabilisés en tant que résultat financier.

*** Le 7 juin 2013, WDP a acquis pour 46,1 millions d'euros 100 % des actions d'Eurologistik 1 Leasehold BVBA et d'Eurologistik 1 Freehold BVBA, qui détiennent les droits sur un site logistique existant d'environ 75.000 m² dans la zone industrielle stratégiquement située de Cargovil à Vilvorde. Dans le cadre de la nécessaire simplification opérationnelle et administrative et de la recherche de synergies au sein du groupe, WDP a fusionné avant la fin de l'année 2013 avec sa filiale à 100 % Eurologistik 1 Leasehold BVBA. La transaction est considérée comme un regroupement d'entreprises.

**** Début septembre 2013, WDP a acquis 100 % des actions de la société Breker Immo NV. Cette dernière est propriétaire d'un bâtiment de quelque 12.000 m², acquis dans le cadre de cette transaction pour un montant de 4,6 millions d'euros. La transaction est considérée comme un regroupement d'entreprises.

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

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Revenus locatifs annualisés (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire) dont l'échéance est		
à un an au plus	13.978	9.355
à plus d'un an et moins de cinq ans	31.911	18.853
à plus de cinq ans	50.267	61.163
TOTAL	**96.156**	**89.371**

Ce tableau comprend un aperçu des revenus locatifs annualisés (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 2012 et 2013 représente respectivement 2,2 % et 1,6 %.

Les revenus locatifs annualisés (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire) ont augmenté de 8 % par rapport à l'année passée. Cela résulte principalement de la forte croissance du portefeuille (voir aussi *5.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisation* à la page 42).

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 et pour la valeur de six mois de bail.

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 sous-louer les locaux loués par lui sans l'accord écrit préalable de WDP. En cas d'accord concernant la cession d'un contrat de bail, le locataire initial demeure solidairement responsable vis-à-vis de WDP.

Le locataire a l'obligation de faire enregistrer à ses frais le contrat.

IX. Résultat sur la vente d'immeubles de placement

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	34.930	10.386
Valeur comptable des immeubles vendus	-34.279	-10.285
RÉSULTAT SUR LA VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	**651**	**101**

La plus-value réalisée en 2013 est liée à la vente des actifs tchèques. Ce portefeuille a été vendu à la juste valeur. La plus-value porte sur la reprise d'une latence d'impôt différée.

Les autres sites vendus en 2013 – trois sites à Alost et un terrain à Nivelles, rue Buisson aux Loups (partiellement), ont également été vendus à la juste valeur.

X. Résultat financier

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
REVENUS FINANCIERS	**2.261**	**794**
Intérêts et dividendes perçus	562	629
Autres revenus financiers	1.699	165
CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	**-24.197**	**-21.991**
Intérêts sur emprunts	-8.293	-8.096
Intérêts intercalaires activés	854	871
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-16.488	-14.650
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	26
Autres charges d'intérêt	-270	-142
AUTRES CHARGES D'INTÉRÊT	**-280**	**-115**
Frais bancaires et autres commissions	-45	-49
Autres charges financières	-235	-66
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS	**20.838**	**-18.488**
RÉSULTAT FINANCIER	**-1.378**	**-39.800**

Le résultat financier (hors résultat IAS 39) atteint -22,2 millions d'euros en 2013, soit une hausse par rapport à l'an dernier (-21,3 millions d'euros) y compris les produits des actifs tchèques qui, en 2013 et jusqu'à la vente effective le 20 juin 2013, ont été comptabilisés comme produit financier. Les coûts d'intérêts moyens se montent à 3,6 % en 2013, stables par rapport à en 2012.

L'impact du résultat IAS 39 se monte à +20,8 millions d'euros pour l'année 2013 (contre -18,5 millions d'euros en 2012). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt économiques (principalement des swaps de taux d'intérêt) conclues au 31 décembre 2013 sous l'effet de la forte baisse des taux d´intérêt à long terme au cours de 2013. L'impact d'IAS 39 est calculé sur la base de l'évaluation au prix du marché (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 réelle totale des couvertures d'intérêts conclues est de -49,6 millions d'euros au 31 décembre 2013.

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 page 3. Les dérivés actuellement utilisés par WDP ne sont pas considérés comme des transactions de couverture selon la norme IAS 39. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

XI. Impôt

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
COMPTABILISÉS DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ		
Impôts des sociétés	-40	-534
Impôts différés négatifs sur les fluctuations du marché	0	-24
Impôt différé positif sur les fluctuations du marché	288	71
Impôt latent sur reprise amortissements	-36	-162
Future économie d'impôts suite aux pertes récupérables	-330	-355
TOTAL IMPÔTS	**-118**	**-1.004**

XII. Immeubles de placement [1]

Mouvements durant l'exercice

	31 DÉC. 13					
EN EUROS (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	TOTAL
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3	
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	**591.049**	**363.746**	**80.619**	**0**	**25.201**	**1.060.615**
Investissements	22.732	3.446	251	0	2.470	**28.899**
Nouvelles acquisitions	51.516	35.236	0	0	0	**86.752**
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	22.000	0	0	0	0	**22.000**
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-948	0	0	0	0	**-948**
Aliénations	-1.637	0	0	0	0	**-1.637**
Variation de la juste valeur	-1.618	2.538	-1.197	0	-1.343	**-1.620**
Variation latente sur les immeubles existants (+/-)	-2.342	2.195	-1.140	0	-1.343	**-2.630**
Variation latente sur des actifs en construction (+/-)	724	343	-57	0	0	**1.010**
AU TERME DE L'EXERCICE	**683.094**	**404.966**	**79.673**	**0**	**26.328**	**1.194.061**
Valeur d'acquisition	580.944	418.058	74.919	N/R	32.193	**1.106.114**
Valeur assurée	582.055	333.411	65.956	N/R	11.825	**993.248**
Revenus locatifs en 2013	45.254	38.812	5.726	N/R	447	**84.239**

	31 DÉC. 12					
EN EUROS (X 1.000)	BELGIQUE	PAYS-BAS	FRANCE	TCHÉQUIE	ROUMANIE	TOTAL
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3	
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	**42.480**
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	-24.893	0	**-24.893**
Aliénations	-5.771	0	0	0	0	**-5.771**
Variation de la juste valeur	4.392	12	-2.124	-372	-151	**1.757**
Variation latente sur les immeubles existants (+/-)	2.594	-1.730	-2.124	-372	-151	**-1.783**
Variation latente sur des actifs en construction (+/-)	1.798	1.742	0	0	0	**3.540**
AU TERME DE L'EXERCICE	**591.049**	**363.746**	**80.619**	**0**	**25.201**	**1.060.615**
Valeur d'acquisition	487.281	379.376	74.668	N/R	29.723	**971.049**
Valeur assurée	479.000	291.000	63.000	29.000	8.000	**913.000**
Revenus locatifs en 2012	41.502	25.208	6.193	2.580	414	**75.897**

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

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 *5.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisations* à la page 42).

Le portefeuille immobilier est valorisé à la juste valeur. La détermination de la juste valeur se fait à partir de données non observables. Il en résulte que les actifs dans les immeubles de placement entrent dans le niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur déterminée dans la norme IFRS. En 2013, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur. Pour information, le niveau 1 de la hiérarchie de la juste valeur prévoit que la valeur soit calculée sur la base des cours cotés (non modifiés) sur un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques, alors que le niveau 2 se fonde sur d'autres données que celles du niveau 1 lesquelles peuvent être directement ou indirectement dérivées des actifs ou passifs concernés.

Tous les actifs sont valorisés en fonction de leur meilleur niveau d'utilisation, étant donné que dans aucun cas cette utilisation n'est inférieure au niveau le plus élevé et le meilleur.

En 2013, WDP a réalisé un volume d'investissement brut d'environ 150 millions d'euros (panneaux solaires compris), essentiellement dans le Benelux, son principal marché. C'est ainsi qu'en Belgique, WDP a pu successivement acquérir de nouveaux sites à Vilvorde (Cargovil), Asse (Kobbegem) et Geel et livrer des projets à Londerzeel, Bornem, Aalst, Nivelles et Zwijndrecht. En outre, deux nouveaux projets de construction ont été commencés à Londerzeel. Aux Pays-Bas, WDP a acheté, par ordre chronologique de nouveaux sites à Alphen aan den Rijn, Zaltbommel, Barneveld et Venray, cinq nouveaux projets de construction sont en préparation. Pour trois de ces projets, WDP a acheté les terrains en 2013.

Le tableau ci-dessous donne une comparaison entre le revenu locatif annuel prévisionnel pour ces bâtiments et les loyers effectivement perçus en 2013.

EN EUROS (X 1.000)	REVENUS LOCATIFS ANNUELS	REVENUS LOCATIFS EFFECTIFS
Vilvorde, Havendoklaan 18	3.691	2.082
Asse (Kobbegem), Breker 41	415	358
Geel, Hagelberg 12-14	544	51
Geel, Hagelberg 12-14	1.221	103
Zaltbommel, Heksekamp 7-9	670	333
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	386	225
Venray, Newtonstraat 8	451	285
TOTAL	**7.378**	**3.437**

En 2012, la décision stratégique a été prise de vendre le portefeuille tchèque. Elle a été mise en œuvre mi-2013 par la vente effective de 100 % des actions de la filiale tchèque[2]. En outre, trois petits sites non stratégiques ont été vendus à Alost ainsi qu'un terrain à Nivelles (rue Buisson aux Loups).

Le tableau ci-dessous montre une comparaison entre le revenu locatif annuel attendu pour ces sites et les loyers effectivement perçus en 2013.

2 Du 1er janvier 2013 à la clôture du 20 juin 2013, les produits des actifs tchèques ont été comptabilisés en tant que résultat financier.

EN EUROS (X 1.000)	REVENUS LOCATIFS ANNUELS	REVENUS LOCATIFS EFFECTIFS
Alost, Tragel 5 - Gheeraerdtstraat 15-16	295	277
Alost, Dendermondsesteenweg 75	193	181
Alost, Denderstraat 54-56 - Tragel	225	211
TOTAL	**714**	**669**

La variation de la valorisation des immeubles de placement s'explique par l'évolution des revenus locatifs, notamment sous l'effet de l'indexation (+), de la hausse du taux d'occupation (+) ainsi que de l'incidence de quelques renons (-). Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut se monte au 31 décembre 2013 à 8,2 %, soit un pourcentage stable par rapport à 8,2 % à la fin de 2012.

Méthodologie d'évaluation

		INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR			
NIVEAU SELON (IFRS)	CLASSIFICATION SELON LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	JUSTE VALEUR 31 DÉC. 13 (EN EUROS X 1.000)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	INTRANTS 31 DÉC. 13	BANDE PASSANTE (MIN. / MAX.) MOYEN PONDÉRÉ 31 DÉC. 13
3	Belgique	683.094	Discounted Cash Flow Capitalisation revenus	• ERV (en euros/m²) [1] • Taux d'escompte • Rendement exigé • Durée restante du contrat de bail [2] • Durée restante du contrat de bail [3] • Taux d'occupation • Inflation	20-85 euros/m² (39 euros/m²) 5,8 %-8,3 % (6,5 %) 7,0-8,5 % (7,5 %) 3 mois-20 ans (5,3 ans) 3 mois-33 ans (8,1 ans) 38 %-100 % (96,7 %) 1,4 %-1,4 % (1,4 %)
3	Pays-Bas	404.966	Discounted Cash Flow Capitalisation revenus	• ERV (en euros/m²) [1] • Taux d'escompte • Rendement exigé • Durée restante du contrat de bail [2] • Durée restante du contrat de bail [3] • Taux d'occupation • Inflation	30-80 euros/m² (46 euros/m²) 6,3 %-8,3 % (7,5 %) 7,5 %-11,5 % (8,3 %) 3 mois-15 ans (8,6 ans) 3 mois-20 ans (10,4 ans) 0 %-100 % (98,3 %) 2,0 %-2,0 % (2,0 %)
3	France	79.673	Capitalisation revenus	• ERV (en euros/m²) [1] • Rendement exigé • Durée restante du contrat de bail [2] • Durée restante du contrat de bail [3] • Taux d'occupation	35-55 euros/m² (40 euros/m²) 7,0 %-9,0 % (8,0 %) 1 ans-8 ans (3,6 ans) 3 ans-17 ans (7,0 ans) 50 %-100 % (95,5 %)
3	Roumanie	26.328	Capitalisation revenus Transactions du marché comparables	• ERV (en euros/m²) [1] • Rendement exigé • Durée restante du contrat de bail [2] • Durée restante du contrat de bail [3] • Taux d'occupation	35-50 euros/m² (45 euros/m²) 9,3 %-9,3 % (9,3 %) 6 ans-8 ans (7,9 ans) 8 ans-10 ans (8,5 ans) 100 %-100 % (100 %)

1 Pour l'ERV, il a été uniquement tenu compte des loyers des entrepôts disponibles. La grande fourchette (min./max.) s'explique par la diversité des entrepôts (du stockage extérieur aux entrepôts réfrigérés).
2 Jusqu'à la première échéance.
3 Jusqu'à la dernière échéance.

L'estimation d'un site consiste dans la détermination de la valeur de ce site à une date donnée, c'est-à-dire du prix auquel le site sera probablement négocié entre des acquéreurs et des vendeurs bien informés et consentants, sans qu'il n'y ait à tenir compte d'une quelconque convention particulière entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement si cette valeur correspond au prix total à payer par l'acquéreur, majoré d'éventuels droits d'enregistrement ou de TVA lorsqu'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA. La juste valeur, au sens du référentiel IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement une part appropriée des droits d'enregistrement et/ou de la TVA. Pour le calcul de la variation de la juste valeur, les droits d'enregistrement théoriques locaux sont déduits de la valeur d'investissement. Pour chaque pays, ces droits sont en moyenne les suivants : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 5,8 %, France : 3,2 % et Roumanie : 3,0 %

Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur en fonction des modifications des intrants significatifs non observables, utilisés dans la détermination de la juste valeur des objets classés au niveau 3 selon la hiérarchie IFRS juste valeur, est (*ceteris paribus*) la suivante :

INTRANTS NON OBSERVABLES	IMPACT SUR LE JUSTE VALEUR EN CAS DE :	
	BAISSE	HAUSSE
ERV (en euros/m²)	négatif	positif
Taux d'escompte	positif	négatif
Rendement exigé	positif	négatif
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	négatif	positif
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la dernière échéance)	négatif	positif
Taux d'occupation (EPRA)	négatif	positif
Inflation	négatif	positif

En outre, une hausse (baisse) de la durée restante du contrat de bail entraîne généralement une baisse (hausse) du taux d'escompte (et du rendement exigé). Une hausse (baisse) du taux d'occupation peut entraîner hausse (baisse) du taux d'escompte (et du rendement exigé).

En outre, la sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit (par une approche *ceteris paribus*) : une hausse (baisse) de 2 % des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) de la juste valeur du portefeuille d'environ 23 millions d'euros (*ceteris paribus*). Une hausse (baisse) du rendement exigé de 25 points de base entraîne une baisse (hausse) de la juste valeur du portefeuille d'environ 35 millions d'euros (*ceteris paribus*).

Processus d'évaluation

Le processus d'évaluation au sein de WDP adopte une approche centralisée dans laquelle la politique et les procédures relatives aux estimations de l'immobilier sont réalisées par le CEO et le CFO, après approbation par le comité d'audit. Le CEO et CFO choisissent chaque année les experts indépendants qui seront chargés des parties respectives du portefeuille immobilier.

Généralement, des contrats sont conclus pour un délai renouvelable de trois ans avec exigence de double rotation comme visé dans l'AR sur les sicafi (voir aussi *11.6. Document permanent - Expert immobilier* à la page 246). Les critères de sélection comprennent notamment la connaissance du marché local, la réputation, l'indépendance et l'assurance des standards professionnels les plus élevés. Les honoraires des experts immobiliers sont fixés pour la durée de leur mandat et ne sont pas liés à la valeur des biens estimés.

Dans chaque pays, nous avons recours à des experts indépendants, pour veiller à ce que les spécificités de chaque région géographique et donc le caractère paneuropéen et diversifié du portefeuille immobilier soient correctement rendus.

Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre par des experts immobiliers indépendants. Les méthodes dévaluation sont déterminées par les experts externes et fondées sur une approche multicritères. L'expert indépendant détermine la valeur de marché réelle sur la base d'un modèle *discounted cash flow*, une méthodologie de capitalisation des revenus et/ou sur la base des transactions du marché comparables. En outre, les estimations obtenues de la sorte sont comparées avec le rendement initial et les points de comparaison disponibles via des transactions récentes portant sur des biens comparables (dont ceux achetés par WDP cette même année). Le cycle d'évaluation sur l'exercice comprend une visite du site après laquelle un rapport d'estimation détaillé est établi pour chaque bien individuel ainsi que trois *desktop reviews* qui reflètent et intègrent les nouvelles données fournies par WDP relativement à la situation locative ainsi que les principales hypothèses liées aux intrants non observables.

EXPERTS IMMOBILIERS	LOCALISATION	JUSTE VALEUR (EN EUROS X 1.000)	PARTIE DU PORTEFEUILLE TOTAL (EN %)
Stadim	Belgique	433.624	36
Cushman & Wakefield	Belgique, Roumanie	275.799	23
DTZ Zadelhoff	Pays-Bas	404.966	34
BNP Paribas Real Estate	France	79.673	7
TOTAL		**1.194.061**	**100**

Les experts immobiliers ont intégralement accès à toutes les données quantitatives et qualitatives liées au portefeuille immobilier. Le *group controller* assure le contact permanent avec les et l'information des experts immobiliers (tels que contrats de bail, informations liées au taux d'occupation, échéances, investissements, coûts d'entretien et de réparation, etc.).

En outre, deux fois par an, les plans d'*asset management* sont discutés en détail pour chaque bien par le CEO, le *country manager* et les experts. À la réception des rapports d'estimation trimestriels, tous les écarts matériels (positifs et négatifs) en termes absolus et relatifs sont comparés par rapport aux quatre derniers trimestres et analysés par le *group controller* et le CFO. Sur cette base, le CEO, le CFO et les experts respectifs mènent une discussion approfondie visant à ce que toutes les données liées aux sites soient précisément et intégralement reflétées dans les estimations, une attention spéciale étant portée aux projets de développement immobiliers. Les experts immobiliers réalisent une estimation indépendante du profil du cash-flow futur et précisent le risque par une combinaison de plusieurs projections de *cash flows* (par exemple hausse de loyers, vacance, incitants, investissements, etc.) et les rendements exigés ou les taux d'escompte appliqués. Ensuite, les estimations finales sont présentées au comité d'audit.

XIII. Autres immobilisations corporelles

Mouvements durant l'exercice

	31 DÉC. 13			31 DÉC. 12		
EN EUROS (X 1.000)	PANNEAUX SOLAIRES	AUTRES*	TOTAL	PANNEAUX SOLAIRES	AUTRES*	TOTAL
Niveau selon IFRS	3	N/R		3	N/R	
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	**67.910**	**1.108**	**69.018**	**67.000**	**1.185**	**68.185**
Investissements	8.558	0	**8.558**	2.605	0	**2.605**
Nouvelles acquisitions	2.398	221	**2.619**	0	210	**210**
Ventes	0	-277	**-277**	0	-43	**-43**
Variation de la juste valeur**	-2.041	-272	**-2.313**	-1.695	-244	**-1.939**
Plus-values	2.064	0	**2.064**	0	0	**0**
Amortissements et réductions de valeur	-4.105	-272	**-4.377**	-1.695	-244	**-1.939**
AU TERME DE L'EXERCICE	**76.825**	**780**	**77.605**	**67.910**	**1.108**	**69.018**
Valeur d'acquisition	60.532	2.268	**62.800**	49.576	2.324	**51.900**

* Par *Autres*, on entend *Installations, machines et équipement, Mobilier et matériel roulant* et *Autres immobilisations matérielles*.

** 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 page 186.

Les dépenses en capital concernent les investissements dans deux nouveaux parcs terrestres pour énergie solaire à Sarulesti et Fundulea en Roumanie et l'acquisition d'une installation PV à Geel en Belgique.

Méthodologie d'évaluation - Panneaux solaires

	MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION	
CLASSIFICATION SELON LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	BELGIQUE	ROUMANIE
NIVEAU SELON IFRS	**3**	**3**
JUSTE VALEUR 31 DÉC. 13 (EN EUROS X 1.000)	**66.141**	**10.684**
TECHNIQUE D'ÉVALUATION	**DISCOUNTED CASH FLOW**	**DISCOUNTED CASH FLOW**
Ensoleillement implicite	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 950 heures par an. Ceci se fonde sur les statistiques météorologiques et sur les données disponibles à la fin de l'année. Au 31 décembre 2013, le parc de panneaux solaires comptait 29 sites.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 1.250 heures par an. Ceci se fonde sur les statistiques météorologiques et sur les données disponibles à la fin de l'année. Au 31 décembre 2013, le parc de panneaux solaires comptait 4 sites.
Certificats verts (CV)	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 euros par MWh.	Les certificats verts (CV) sont attribués à chaque projet par l'ANRE (régulateur roumain de l'énergie) pendant une période de quinze ans. Les projets PV de WDP en Roumanie reçoivent 6 CV par MWh d'énergie verte produite (dont 2 avec report conformément à la réglementation). Par la suite, les certificats peuvent être vendus sur un marché réglementé à un prix min. / max. légal, variant entre 27 et 55 euros par certificat. Pour ce qui est des parcs terrestres, WDP a conclu un contrat de fourniture de dix ans avec Enel (un des leaders internationaux sur le marché de l'énergie).
Prix de l'énergie	Le prix de l'énergie augmente en termes réels de 1,5 % par an. Cette hausse est appliquée sur la base Endex. Le point de départ adopté est le prix Endex moyen (voir www.apxendex.com) (BE power) CAL t + 1, 2, 3. À la fin de 2013, la valorisation a été faite sur la base des CAL 14, 15 et 16 publiés au 31 décembre 2013.	Le prix de l'énergie augmente en termes réels de 1,5 % par an. Cette hausse est appliquée sur les prix réellement perçus pour la vente d'énergie verte.
Baisse du rendement	En 2010, l'exigence retenue en matière de rendement était le taux des swaps de taux d'intérêt (IRS) sur trente ans, majoré d'une prime de risque de 200 points de base (pb).	Le rendement exigé se calcule comme le coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime liée aux risques du marché et du risque pays spécifique.
Taux d'escompte	L' installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service au bout de trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle éventuelle ni du coût de démantèlement de l'installation.	L' installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service au bout de trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle éventuelle ni du coût de démantèlement de l'installation.
Entretien et investissement	Il est tenu compte des divers coûts opérationnels liés à l'exploitation et au coût d'entretien décennal afin de maintenir l'état d'exploitation conforme à l'évolution attendue.	Il est tenu compte des divers coûts opérationnels liés à l'exploitation et au coût d'entretien décennal afin de maintenir l'état d'exploitation conforme à l'évolution attendue.

Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur en fonction des modifications des intrants significatifs non observables, utilisés dans la détermination de la juste valeur des objets classés au niveau 3 selon la hiérarchie IFRS juste valeur, est (*ceteris paribus*) la suivante :

INTRANTS NON OBSERVABLES	IMPACT SUR LA JUSTE VALEUR EN CAS DE :	
	BAISSE	HAUSSE
Ensoleillement implicite	négatif	positif
Certificats verts (CV)	négatif	positif
Prix de l'énergie	négatif	positif
Taux d'escompte	positif	négatif
Baisse du rendement	négatif	positif
Entretien et réparation	positif	négatif

En outre, la sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit (par une approche *ceteris paribus*) : une hausse (baisse) de 25 pb des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) de la juste valeur du portefeuille d'environ 1,4 million d'euros (*ceteris paribus*).

Processus d'évaluation

Il n'existe pas de modèle d'évaluation standard pour les investissements en panneaux solaires. La juste valeur des installations de WDP est calculée à l'aide du modèle *discounted cash flow* sur la base des produits et des charges futurs.

Le cycle d'évaluation sur l'exercice comprend une mise à jour de fin d'année complète et détaillée de toutes les hypothèses et des cash-flows attendus ainsi que trois *desktop reviews* qui effectuent un *roll-forward* du modèle ainsi que les principales hypothèses liées aux intrants non observables.

Les données et les intrants liés aux *cash flows* futurs attendus sont vérifiés en continu à l'aide des statistiques disponibles sur la totalité des installations PV tandis qu'une étude de cohérence comparable est effectuée sur les exigences de rendement financier des investisseurs. Les valorisations finales sont validées chaque trimestre par le comité d'audit.

XIV. Instruments financiers

Instruments financiers au prix coûtant amorti

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

		31 DÉC. 13		
EN EUROS (X 1.000)	RUBRIQUE BILAN IFRS	NIVEAU (IFRS)	PRIX COÛTANT AMORTI	JUSTE VALEUR
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Prêts et créances - Autres	I. - E.	2	11.453	11.453
Créances à long terme	I. - G.	2	6.802	6.802
Créances commerciales et autres actifs non courants	II. - D.	2	3.613	3.613
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. - F.	2	1.911	1.911
TOTAL			**23.779**	**23.779**
PASSIFS FINANCIERS				
Billet de trésorerie	II. B.	2	145.341	145.341
Prêt obligataire	I. B.	2	49.700	49.625
Dette bancaire	I. B. et II. B.	2	489.523	489.523
Location-financement	I. B. et II. B.	2	19.638	19.638
Autres dettes financières	I. B.	2	6.727	6.727
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2	14.386	14.386
TOTAL			**725.315**	**725.240**

L'ensemble des moyens financiers du groupe correspond aux niveaux 1 et 2 de la hiérarchie des justes valeurs. L'évaluation de la juste valeur s'effectue à intervalles réguliers.

Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs se fonde sur le cours de la bourse.

Le niveau 2 de la hiérarchie des valeurs réelles concerne les autres actifs et passifs financiers dont la valeur réelle se fonde sur des intrants observables et d'autres données qui peuvent être directement ou indirectement dérivées des actifs ou passifs concernés. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes : la juste valeur des actifs et passifs financiers susnommés est évaluée à la valeur comptable, à l'exception du prêt obligataire dont la juste valeur est déterminée par un prix indicatif communiqué par le courtier, dans la mesure où ce dernier n'est pas fréquemment négocié (niveau 2). Comme les autres dettes financières sont engagées à taux flottant, la juste valeur est proche de la valeur comptable.

Le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs concerne le portefeuille immobilier dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'intrants non observables.

Instruments financiers en juste valeur (IAS 39)

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour limiter les risques financiers sur ses dettes financières, dans le but de réduire la volatilité du résultat 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 (*macro hedging*). 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.

Ces contrats ont été évalués à la date du bilan à leur juste valeur, en application de la norme IAS 39. Ces informations sont reçues des différents établissements financiers et sont vérifiées par WDP à l'aide de l'actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs sur la base des courbes d'intérêt correspondantes.

La détermination de la juste valeur se fait à partir de données observables. Il en résulte que les contrats IRS entrent dans le niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur déterminée dans la norme IFRS. La juste valeur est déterminée en fonction d'un modèle de *discounted cash flow* sur la base des taux d'intérêt sur le marché pertinents, tels que reflétés dans la *forward interest curve* à la date du bilan. En 2013, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur. Durant cette période aucun instrument de couverture n'a été amorti avant l'échéance finale. 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 :

	31 DÉC. 13			
CLASSIFICATION SELON IFRS	NIVEAU SELON IFRS	MONTANT NOTIONNEL (EN EUROS)	TAUX D'INTÉRÊT (EN %)	ÉCHÉANCE DANS
Interest Rate Swap (callable)	2	20.000.000	3,75	2014
Interest Rate Swap	2	15.000.000	0,88	2014
Interest Rate Swap	2	5.000.000	4,11	2014
Interest Rate Swap	2	5.000.000	4,05	2014
Interest Rate Swap	2	20.000.000	3,19	2015
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,48	2016
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,88	2016
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,54	2016
Interest Rate Swap (callable)	2	10.000.000	3,60	2017
Interest Rate Swap (callable)	2	15.000.000	4,16	2017
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,50	2017
Interest Rate Swap	2	20.000.000	4,56	2017
Interest Rate Swap	2	25.000.000	3,50	2017
Interest Rate Swap (callable)	2	10.000.000	3,45	2018
Interest Rate Swap (callable)	2	10.500.000	3,75	2018
Interest Rate Swap (callable)	2	10.500.000	3,44	2018
Interest Rate Swap (callable)	2	10.000.000	2,80	2018
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,25	2018
Interest Rate Swap	2	20.000.000	4,57	2018
Interest Rate Swap	2	5.000.000	4,26	2018
Interest Rate Swap	2	5.000.000	4,18	2018
Floor KI / Cap KO *	2	10.000.000	4,50	2018
Interest Rate Swap	2	20.000.000	3,59	2019
Interest Rate Swap	2	20.000.000	1,19	2019
Interest Rate Swap	2	20.000.000	1,19	2019
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,64	2019
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,00	2019
Interest Rate Swap	2	15.000.000	3,62	2020
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,99	2020
Interest Rate Swap	2	5.409.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	3.606.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	5.409.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	15.000.000	3,39	2021
Interest Rate Swap	2	25.000.000	3,61	2021
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,24	2021
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,89	2021
Interest Rate Swap (forward start)	2	20.000.000	1,77	2022
Interest Rate Swap	2	15.000.000	3,08	2022
Interest Rate Swap	2	30.000.000	2,31	2027

* Ceci concerne un instrument combiné associant un *floor* à 4,50 % avec *knock-in* à 2,63 % et un *cap* à 4,50 % avec *knock-out* à 5,50 %. Le taux d'intérêt actuellement payé sur cet instrument atteint 4,5 % et peut varier en fonction du niveau du taux.

	31 DÉC. 13					
	NIVEAU (IFRS)	MONTANT NOTIONNEL (EN EUROS X 1.000)	TAUX D'INTÉRÊT (EN %)	DURÉE (EN ANS)	ACTIFS	PASSIFS
CLASSIFICATION SELON IFRS						
Interest Rate Swap	2	409.424	3,23 %	5,7	33	39.637
Interest Rate Swap (forward start)	2	20.000	1,77 %	8,3	47	0
Interest Rate Swap (callable)	2	86.000	3,62 %	3,3	0	8.266
Floor KI / Cap KO	2	10.000	4,50 %	5,0	0	1.806
TOTAL *		**525.424**	**3,26 %**	**5,4**	**80**	**49.709**

* Du montant notionnel d'environ 525 millions d'euros en instruments dérivés en circulation au 31 décembre 2013, seuls 505 millions d'euros de créances sont couvertes au 31 décembre 2013.

La variation de la juste valeur et la valorisation à la juste valeur des instruments de couverture à la date du bilan se présentent comme suit :

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
JUSTE VALEUR À LA DATE DU BILAN	**-49.629**	**-70.466**
Immobilisations financières	80	0
Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat	80	0
Autres passifs financiers non courants	49.062	69.838
Instruments de couverture autorisés	49.062	69.838
Passifs courants	647	628
Autres passifs financiers courants	647	628
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS	**20.837**	**-18.488**
Revenus	20.837	445
Charges	0	-18.933

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de l'impact de la juste valeur des IRS au cas où le taux d'intérêt monterait ou baisserait de 0,50 % maximum :

MODIFICATION DU TAUX D'INTÉRÊT

MODIFICATION DU TAUX	IMPACT DE LA MODIFICATION EN JUSTE VALEUR DES IRS AU 31 DÉC. 2013 (EN EUROS X 1.000)
-0,50 %	-13.891
-0,25 %	-6.931
0,00 %	0
+0,25 %	+6.871
+0,50 %	+13.583

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* à la page 3. Pour une discussion de la gestion des risques financiers (dont risque de crédit, risque de liquidité, risque d'intérêt, risque de contrepartie), voir le chapitre *5.4. Rapport de gestion - Gestion des ressources financières* à la page 50. De même, pour l'analyse de la sensibilité, il est renvoyé au chapitre *5.6. Rapport de gestion - Perspectives* à la page 68 et à l'Annexe XX. État des dettes à la page 213.

XV. Actifs détenus en vue de la vente

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Belgique		
Actifs détenus en vue de la vente à la fin de 2012	0	34.564
Actifs détenus en vue de la vente à la fin de 2013	2.179	0
TOTAL	**2.179**	**34.564**

En 2013, la décision stratégique a été prise de vendre le portefeuille tchèque. Elle a été mise en œuvre mi-2013 par la vente effective de 100 % des actions de la filiale tchèque de WDP, WDP CZ. En outre, trois petits sites non stratégiques ont été vendus à Alost ainsi que (partiellement) un terrain à Nivelles (rue Buisson aux Loups).

Un montant de 2,2 millions d'euros figure donc actuellement dans le bilan sous *Actifs détenus an vue de la vente*. Il s'agit d'un terrain à Wieze et d'un site à Boom. Ce dernier a été vendu en février 2014. Le terrain sera vendu courant 2014, lui aussi.

XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Clients	4.539	6.593
Moins-values comptabilisées sur débiteurs douteux	-1.427	-1.558
Factures à établir / Notes de crédit à recevoir	501	491
Autres créances	0	24
CRÉANCES COMMERCIALES	**3.613**	**5.550**

Les créances commerciales à moins d'un an ont diminué de 5,6 millions d'euros à la fin de 2012 à 3,6 millions d'euros à la fin de 2013.

Les créances commerciales sont le plus souvent payables au comptant. Le tableau ci-dessous synthétise les créances commerciales échues.

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13		31 DÉC. 12	
Non échues et échues < 30 jours	2.720		2.520	
dont qualifiées de créances douteuses		*140*		*0*
Échues 30-60 jours	278		710	
dont qualifiées de créances douteuses		*70*		*0*
Échues 60-90 jours	159		1.415	
dont qualifiées de créances douteuses		*1*		*0*
Échues > 90 jours	1.382		1.948	
dont qualifiées de créances douteuses		*1.216*		*1.558*
TOTAL CLIENTS	**4.539**		**6.593**	
dont qualifiées de créances douteuses		***1.427***		***1.558***

DÉBITEURS DOUTEUX - TABLEAU DE MUTATION

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
AU TERME DE L' EXERCICE PRÉCÉDENT	**1.558**	**1.513**
Ajouts	908	548
Retraits	-352	-505
Ajouts relatifs aux créances à long terme	-707	0
Autres	20	2
AU TERME DE L' EXERCICE	**1.427**	**1.558**

Par rapport à l'exercice précédent, la provision pour débiteurs douteux a baissé de 1,558 millions d'euros à 1,427 millions d'euros.

Pour déterminer les provisions à établir pour créances douteuses, une procédure claire est appliquée dans le cadre de laquelle la direction fait chaque trimestre une estimation des créances qui ne pourront probablement plus être encaissées. De cette manière, la valeur comptable des créances commerciales approche la juste valeur. En matière de politique de débiteurs, WDP effectue un screening régulier de la crédibilité de son fichier locataires. Les soldes ouverts des clients sont également communiqués chaque mois en interne à tous les collaborateurs commerciaux et techniques.

Ces derniers peuvent veiller, via leurs contacts directs avec le client, à un suivi approprié des arriérés de loyer.

D'une manière plus générale, le risque lié au crédit est également limité par le fait que WDP garantit une répartition suffisante de ses locataires. Outre la norme légale de 20 %, l'objectif interne est d'arriver à ce que 10 % maximum des revenus locatifs (y compris les revenus de l'énergie solaire) dépendent d'un seul et même client. Pour une liste des principaux locataires, voir *7.1. Rapport immobilier - Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé* à la page 80. En outre, le risque lié au crédit est limité par le risque maximal par site de 5 %.

XVII. Créances fiscales et autres actifs courants

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Impôt	3.672	1.997
Autres	3.318	3.303
TOTAL	**6.990**	**5.300**

XVIII. Capital

		ÉVOLUTION DU CAPITAL SOUSCRIT 31 DÉC. 13 (EN EUROS X 1.000)	NOMBRE D'ACTIONS
	Constitution de Rederij De Pauw	50	
	Augmentation de capital par incorporation des réserves	12	
	Augmentation de capital par émission publique (y compris la prime d'émission)	69.558	
	Augmentation de capital par le biais de transactions de fusion et de scission	53	
	Augmentation de capital par incorporation des réserves afin d'arrondir le montant en euros	327	
	Augmentation de capital par apurement des pertes	-20.575	
1999	**CAPITAL SOUSCRIT ET NOMBRE D'ACTIONS AU MOMENT DE L'ENTRÉE EN BOURSE (JUIN 1999)**	**49.425**	**6.640.000**
2001	Augmentation de capital suite à une fusion par absorption de Caresta	2.429	259.593
2001	Augmentation de capital par incorporation des réserves afin d'arrondir le montant en euros	46	0
2003	Augmentation de capital par émission publique (y compris la prime d'émission)	27.598	985.656
2006	Augmentation de capital en raison de la scission partielle de Partners in Lighting International	29.415	707.472
2006	Diminution de capital allant de pair avec la création de réserves disponibles	-40.000	0
2009	Augmentation de capital suite à la transaction avec DHL	6.478	807.733
2009	Augmentation de capital	25.130	3.133.484
2011	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	5.216	650.437
2011	Augmentation de capital suite à la transaction avec Betafence	3.642	454.146
2012	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4.988	622.013
2012	Augmentation de capital en raison de la scission partielle d'Immo Weversstraat	675	84.226
2012	Augmentation de capital en raison de la transaction Lake Side bis	5.910	736.932
2013	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4.600	573.596
2013	Augmentation de capital en raison de la fusion directe de trois sociétés à Geel	3.400	423.959
TOTAL		**128.955**	**16.079.247**

	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
NOMBRE D'ACTIONS DONNANT DROIT À UN DIVIDENDE	**15.081.692**	**13.638.521**
Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	573.596	622.013
Augmentation de capital en raison de la scission partielle de Immo Weversstraat	0	84.226
Augmentation de capital en raison de la transaction Lake Side bis	0	736.932
Augmentation de capital en raison de la fusion directe de trois sociétés à Geel	423.959	0
NOMBRE D'ACTIONS OUVRANT DROIT À DIVIDENDE EN FIN D'EXERCICE	**16.079.247**	**15.081.692**
Résultat net de l'exercice (euros x 1.000)	79.675	35.326
Résultat net par action (en euros) *	5,15	2,49

* Calcul du résultat net courant sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

WDP ne possède qu'une seule catégorie d'actions, à savoir des actions ordinaires. Les détenteurs de celles-ci ont le droit de recevoir le dividende déclaré et ont droit à une voix par action lors de l'Assemblées générales d'actionnaires.

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 d'euros. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter du 16 mai 2011. Elle est renouvelable.

XIX. Provisions

NATURE DE L'OBLIGATION (EN EUROS X 1.000)	31 DÉC. 13	
	BELGIQUE ASSAINISSEMENT ENVIRONNEMENT	TOTAL
SOLDE DE DÉPART	**1.071**	**1.071**
Montants utilisés	-6	-6
Ajouts	8	8
SOLDE FINAL	**1.073**	**1.073**
Date du débit prévu des moyens économiques	< 5 ans	

Au cours de l'exercice 2013, 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 2013 représente encore 1,1 million d'euros.

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 23D) et Molenbeek-Saint-Jean (rue Delaunoy 35-36 + 58-60).

NATURE DE L'OBLIGATION (EN EUROS X 1.000)	31 DÉC. 12	
	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	

XX. État des dettes

EN EUROS (X 1.000)	SOLDE OUVERT		< 1 AN		1-5 ANS		> 5 ANS	
	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Billet de trésorerie	**145.341**	**145.438**	145.341	145.438				
Avances à terme fixe	**22.449**	**27.598**	22.449	27.598				
Crédits à taux révisable	**2.216**	**2.128**	2.216	2.128				
Dette de location-financement	**3.468**	**3.232**	3.468	3.232				
Autres	**3**	**22**	3	22				
DETTES FINANCIÈRES COURANTES	**173.477**	**178.418**	**173.477**	**178.418**	**0**	**0**	**0**	**0**
Crédits à taux révisable	**464.857**	**454.488**			424.916	432.367	39.941	22.121
Prêt obligataire	**49.625**	**-**					49.625	
Dette de location-financement	**16.171**	**18.109**			10.481	11.566	5.690	6.543
Autres	**6.724**	**8.849**					6.724	8.849
DETTES FINANCIÈRES COURANTES	**537.377**	**481.446**	**0**	**0**	**435.397**	**443.933**	**101.980**	**37.513**
TOTAL	**710.854**	**659.864**	**173.477**	**178.418**	**435.397**	**443.933**	**101.980**	**37.513**

En général (voir aussi 5.4. Rapport de gestion - Gestion des ressources financières)

Le total des dettes financières s'élève au 31 décembre 2013 à 711 millions d'euros, contre 660 millions d'euros fin 2012. 24 % 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 76 % restants ont une durée de plus d'un an. Sur ce pourcentage, 14 % ont une échéance de plus de cinq ans.

La durée moyenne des dettes financières en circulation au 31 décembre 2013 est de 3,0 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 2013. 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 3,4 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 2013, presque toutes les dettes étaient conclues à un taux d'intérêt flottant à court terme, plus marge bancaire, à l'exception du prêt obligataire auquel s'applique un taux fixe. 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). Les dettes financières à taux fixe ou flottant et couvertes par la suite consistaient essentiellement en *Interest Rate Swaps* (IRS) à hauteur de 555 millions d'euros, avec une durée moyenne pondérée de 5,7 ans, ce qui implique un taux de couverture de 78 %.

Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 3,6 % pour l'exercice 2013, stable par rapport à 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.

Pour l'exercice 2013, l'effet d'une hausse hypothétique des taux d'intérêt de 1 % environ sur le résultat net courant s'élève approximativement à 1,6 millions d'euros[1].

1 Pour un aperçu complet de la sensibilité, il est fait renvoi au tableau correspondant du chapitre *5.6. Rapport de gestion - Perspectives* à la page 68.

Au 31 décembre 2013, tous les engagements contractuellement applicables pris avec les banques étaient remplis (pour informations complémentaires, voir *XXV. Droits et engagements hors le bilan* à la page 218).

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

EN EUROS (X 1.000)		31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Engagements à long et à court terme		780.942	746.244
À l'exclusion de :			
I. Passifs non courants – A. Provisions		-1.073	-1.071
I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés		-49.062	-69.838
I. Passifs non courants – F. Impôts différés – Obligations		-103	-2.118
II. Passifs courants – E. Autres passifs financiers courants – Autres : Instruments de couverture		-647	-628
II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation		-4.184	-1.902
TOTAL ENDETTEMENT	**A**	**725.873**	**670.687**
Total actif		1.308.022	1.196.425
À l'exclusion de :			
E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		-80	0
TOTAL DES ACTIFS PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DU TAUX D'ENDETTEMENT	**B**	**1.307.942**	**1.196.425**
TAUX D'ENDETTEMENT	**A / B**	**55,50 %**	**56,06 %**

Commentaire détaillé de l'évolution du taux d'endettement

En application de l'article 54 de l'AR relatif aux sicaf immobilières du 7 décembre 2010, la sicaf immobilière publique doit élaborer, lorsque son endettement consolidé atteint plus de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire, confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la 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 2013, le taux d'endettement consolidé de WDP est resté stable à 55,5 % au 31 décembre 2013, par rapport à 56,1 % au 31 décembre 2012. Ces chiffres prennent en compte un volume total d'investissement d'environ 150 millions d'euros, 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 60 millions d'euros suite aux augmentations de capital liées au dividende optionnel, à l'acquisition de deux sites à Geel (y compris l'installation PV) par fusion directe et la mise en réserve des bénéfices. Par ailleurs, WDP a vendu plusieurs petits sites non stratégiques de son portefeuille belge pour un montant total d'environ 35 millions d'euros.

Compte tenu du taux d'endettement actuel de 55,5 % au 31 décembre 2013, WDP dispose encore d'un potentiel d'investissement additionnel d'environ 350 millions d'euros, sans dépasser pour autant le taux d'endettement maximum de 65 %. Le potentiel d'investissement se monte à environ 150 millions d'euros pour un taux d'endettement ne dépassant pas le seuil de 60 %.

D'autre part, les valorisations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base de capital actuelle, le taux d'endettement maximum de 65 % ne serait dépassé que dans l'éventualité d'une baisse de la valeur des immeubles de placement d'environ 200 millions d'euros ou de 17 % par rapport au portefeuille immobilier de 1.196 millions d'euros. WDP estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles baisses de valeur du patrimoine immobilier. L'évaluation des estimateurs a en outre indiqué dans la période 2011-2013 une stabilisation de la juste valeur du portefeuille.

L'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 ainsi à ce que le taux d'endettement n'excède pas 65 %.

2. Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2014

L' objectif visé est de maintenir le taux d'endettement à un niveau compris entre 55 % et 60 %. 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 2014, de 55,5 % au 31 décembre 2013 à 56,3 % au 31 décembre 2014. Ces prévisions tiennent compte des éléments suivants :

- exécution du programme d'investissement en cours et des désinvestissements prévus[1] ;
- mise en réserve du bénéfice prenant en compte le bénéfice attendu pour 2014 d'environ 66 millions d'euros et la distribution de dividendes de l'exercice 2013 ;
- 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.

1 Voir aussi *5.3. Rapport de gestion - Transactions et réalisation* à la page 42 et *Bilan - Actif* à la page 231.

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.

XXII. Autres passifs courants

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Cautions et garanties locatives obtenues	384	296
Autres	150	156
Dividendes restant à payer	99	97
TOTAL	**633**	**549**

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

	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
DANS LES ENTREPRISES ENTIÈREMENT CONSOLIDÉES		
EFFECTIF MOYEN DU PERSONNEL (EN ETP*)	**30,4**	**28,6**
a) Ouvriers	5,6	4,4
b) Employés	24,8	24,2
Employés administratifs	17,8	15,0
Employés techniques	7,0	9,2
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PERSONNEL (EN ETP*)	**30,4**	**28,6**
Europe occidentale	27,4	25,4
Europe centrale et orientale	3,0	3,2
FRAIS DE PERSONNEL (EN EUROS X 1.000)	**2.409**	**2.293**
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	1.644	1.559
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	437	428
c) Primes patronales pour les assurances extralégales	101	98
d) Autres frais de personnel	227	208

* ETP est l'acronyme de Équivalent Temps Plein.

XXIV. 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 2013, cette rémunération a été fixée à 1.100.000 euros. Ce montant correspond au coût total conforme au marché du Conseil d'Administration en 2013 et comprend le système de bonus de la direction exécutive et la gestion de la sicafi (voir également *5.7. Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise* à la page 78).

XXV. Droits et engagements hors le bilan

Au 31 décembre 2013, WDP SCA et ses filiales avaient constitué un montant total de garanties bancaires de 5.141.883 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à hauteur des montants suivants :

EN EUROS	31 DÉC. 13
Environnement	1.418.530
Location et concession	230.680
Secteur financier	2.707.694
Secteur juridique	750.000
Services	34.979

La société mère WDP SCA a donné les cautionnements suivants en faveur de ses filiales respectives :

- Un cautionnement a été donné à la banque ING à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland NV à hauteur de 23,7 millions d'euros. Début 2014, ce cautionnement a été levé vu que le crédit d'ING était prolongé et accordé au niveau de la maison mère WDP SCA.
- 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 d'euros. Début 2014, ce cautionnement d'un montant de 100 millions d'euros a été levé vu que le crédit d'ABN AMRO a été partiellement prolongé et a été accordé pour un montant équivalent de 100 millions d'euros au niveau de la maison mère WDP SCA.
- Un cautionnement a été donné à la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des financiers[1] :

- 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 de plus amples informations, voir *12. Informations générales concernant la sicaf immobilière, la FBI et la SIIC* à la page 249.
- 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 Beleggingsmaatschappij* 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 Ratio*)[2] à un niveau minimum. Pour WDP, ce niveau est normalement 1,5x[3]. Pour 2013, il est de 3,6x.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit en cas de changement de contrôle et si l'établissement financier en fait la demande à cette occasion.

1 On entend par Établissement financiers les établissements de crédit ainsi que les bailleurs de fonds via les marchés de la dette.
2 Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.
3 Sauf pour trois petits emprunts 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 2013, ce ratio s'élève à 0 %.

Au 31 décembre 2013, WDP remplit tous les engagements pris avec les établissements de crédit comme avec les détenteurs d'obligations.

XXVI. Variations des besoins en fonds de roulement

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
AUGMENTATION (-) / DIMINUTION (+) DES ACTIFS	**-1.215**	**-3.992**
Créances commerciales	-2.050	-2.958
Créances fiscales	1.502	-1.027
Frais à reporter et produits acquis	-683	-7
Autres actifs courants	16	0
AUGMENTATION (+) / DIMINUTION (-) DES PASSIFS	**6.331**	**4.198**
Dettes commerciales	3.412	5.342
Impôts, rémunérations et charges sociales	-2.786	-51
Autres passifs courants	29	-1.799
Charges à imputer et produits à reporter	5.676	706
AUTRES	**-14**	**-11**
TOTAL	**5.102**	**195**

La hausse des dettes commerciales en 2013 est liée à l'augmentation des projets en cours de réalisation.

XXVII. Besoins en fonds de roulement

EN EUROS (X 1.000)		31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
ACTIFS COURANTS - COMPOSANTS DU FONDS DE ROULEMENT	A	**13.883**	**13.238**
Créances commerciales		3.613	5.550
Créances fiscales		3.672	1.997
Autres actifs courants		3.318	3.303
Frais à reporter et produits acquis		3.280	2.388
PASSIFS COURANTS - COMPOSANTS DU FONDS DE ROULEMENT	B	**19.203**	**13.353**
Exit tax		1.358	0
Dettes commerciales		11.380	7.929
Impôts, rémunérations et charges sociales		1.648	2.345
Autres passifs courants		633	549
Charges à imputer et produits à reporter		4.184	1.902
FONDS DE ROULEMENT À LA FIN DE L'EXERCICE	A-B	**-5.320**	**-115**

// 3. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire 2013

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2013

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, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturée le 31 décembre 2013, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'aperçu de mutation consolidé des fonds propres et l'aperçu consolidé du flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés – Opinion sans réserve

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. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 1.308.022 (000) euros et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 79.675 (000) euros.

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 estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (*International Standard on Auditing* – ISA). 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 repris 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 l'efficacité 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 des préposés du groupe et de l'organe de gestion les explications et informations requises pour notre audit.

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 Warehouses De Pauw SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2013, 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 et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration 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 avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, 26 mars 2014

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

LE 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'aperçu de mutation consolidé des fonds propres et l'aperçu 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) euros et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 35.326 (000) euros.

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

// 4. Comptes annuels non consolidés de l'exercice 2013 [1]

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.

Compte de résultat

EN EUROS (X 1.000)		31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
I.	**REVENUS LOCATIFS**	**44.564**	**42.286**
	Loyer	44.295	42.081
	Indemnité pour rupture anticipée de bail	269	205
III.	**CHARGES RELATIVES À LA LOCATION**	**-1.036**	**-428**
	Loyer à payer sur locaux pris en location	-586	-405
	Réductions de valeur sur créances	-625	-549
	Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	175	526
	RÉSULTAT LOCATIF NET	**43.528**	**41.858**
V.	**RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES ET DES TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS**	**5.493**	**5.063**
	Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	2.255	2.033
	Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	3.238	3.030
VII.	**CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS**	**-5.902**	**-5.725**
	Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.392	-2.192
	Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.510	-3.533
VIII.	**AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION**	**7.194**	**7.054**
	Indemnité de gestion du bien immobilier	841	779
	Produits de l'énergie solaire	6.353	6.275
	RÉSULTAT IMMOBILIER	**50.314**	**48.250**
IX.	**FRAIS TECHNIQUES**	**-994**	**-965**
	Frais techniques récurrents	-1.022	-844
	Réparations	-818	-651
	Primes d'assurances	-204	-193
	Frais techniques non récurrents	28	-121
	Sinistres	28	-121
X.	**FRAIS COMMERCIAUX**	**-295**	**-247**
	Commissions d'agence	-82	-36
	Publicité	-155	-120
	Honoraires d'avocats et frais juridiques	-57	-91
XII.	**FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE**	**-726**	**-424**
	Charges (internes) de gestion d'immeubles	-726	-424
	CHARGES IMMOBILIÈRES	**-2.013**	**-1.636**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**48.300**	**46.614**
XIV.	**FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ**	**8.391**	**5.660**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	**56.691**	**52.274**

EN EUROS (X 1.000)		31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
XVI.	**RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT**	**-11**	**101**
	Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	10.137	10.386
	Valeur comptable des immeubles vendus	-10.148	-10.285
XVIII.	**VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**	**-1.150**	**4.297**
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement*	6.634	9.634
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-8.507	-7.134
	Variations de la juste valeur des actifs en construction (aménagement et reprise)	723	1.797
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**55.531**	**56.672**
XX.	**REVENUS FINANCIERS**	**12.195**	**5.117**
	Intérêts et dividendes perçus	10.350	5.054
	Redevances de location-financement et similaires	0	0
	Autres revenus financiers	1.846	63
XXI.	**CHARGES D'INTÉRÊT NETTES**	**-22.554**	**-21.076**
	Intérêts sur emprunts	-6.230	-6.674
	Intérêts intercalaires activés	412	327
	Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-16.488	-14.650
	Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	26
	Autres charges d'intérêt	-248	-105
XXII.	**AUTRES CHARGES FINANCIÈRES**	**-121**	**-53**
	Frais bancaires et autres commissions	-36	-43
	Autres charges financières	-85	-10
XXIII.	**VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS**	**36.570**	**-4.891**
	Instruments de couverture autorisés	20.837	-18.488
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	20.837	-18.488
	Autres**	15.733	13.597
	RÉSULTAT FINANCIER	**26.089**	**-20.903**
	RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**81.620**	**35.769**
XXIV.	**IMPÔTS DES SOCIÉTÉS**	**-381**	**-697**
XXV.	**EXIT TAX**	**0**	**0**
	IMPÔT	**-381**	**-697**
	RÉSULTAT NET	**81.239**	**35.072**

* Il s'agit uniquement ici 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.

** Il s'agit ici des fluctuations des participations dans des entreprises liées et des entreprises avec un rapport de participation.

État du résultat global

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
I. RÉSULTAT NET	**81.239**	**35.072**
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)	**-3.596**	**-1.691**
H. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	-3.596	-1.691
Variations de la juste valeur des panneaux solaires	-3.596	-1.691
RÉSULTAT GLOBAL	**77.643**	**33.381**
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	77.643	33.381

Composants du résultat net

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
RÉSULTAT NET COURANT	**45.830**	**35.565**
Résultat sur le portefeuille	-1.161	4.398
Variations de la juste valeur des participations	15.733	13.597
Résultat IAS 39	20.837	-18.488
RÉSULTAT NET	**81.239**	**35.072**

EN EUROS (PAR ACTION) *	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
RÉSULTAT NET COURANT / ACTION	**2,96**	**2,51**
Résultat sur le portefeuille / action	-0,08	0,31
Variations de la juste valeur des participations / action	1,02	0,96
Résultat IAS 39 / action	1,35	-1,30
RÉSULTAT NET / ACTION	**5,25**	**2,48**

* Calcul du résultat net courant sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Bilan - Actif

	EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
	ACTIFS NON COURANTS	**1.147.822**	**1.014.791**
B.	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**	**114**	**212**
C.	**IMMEUBLES DE PLACEMENT**	**687.391**	**601.791**
	Immeubles disponibles en vue de la location	656.366	582.974
	Développements de projets	15.011	5.032
	Autres : réserve foncière	16.014	13.785
D.	**AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	**66.759**	**68.053**
	Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	618	722
	Panneaux solaires	66.141	67.331
E.	**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**	**393.389**	**343.615**
	Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat	80	0
	Instruments de couverture	80	0
	Prêts et créances	163.600	162.458
	Autres	163.600	162.458
	Autres	229.710	181.157
	Participations dans des entreprises liées et entreprises avec un rapport de participation	229.710	181.157
G.	**CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT**	**0**	**0**
H.	**CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS**	**169**	**1.120**
	ACTIFS COURANTS	**34.353**	**45.119**
A.	**ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**	**2.179**	**22.563**
	Immeubles de placement	2.179	9.692
	Autres actifs	0	12.871
C.	**CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT**	**0**	**0**
D.	**CRÉANCES COMMERCIALES**	**26.115**	**13.548**
E.	**CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS**	**4.447**	**6.834**
	Impôt	6	64
	Autres	4.441	6.770
F.	**TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**	**519**	**498**
G.	**COMPTES DE RÉGULARISATION**	**1.093**	**1.676**
	Revenus immobiliers courus non échus	201	129
	Frais immobiliers payés anticipativement	142	108
	Intérêts et autres frais financiers payés anticipativement	216	278
	Autres	534	1.161
	TOTAL DE L' ACTIF	**1.182.175**	**1.059.910**

Bilan – Passif

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
CAPITAUX PROPRES	**526.559**	**449.652**
I. FONDS PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	**526.559**	**449.652**
A. Capital	124.894	117.415
Capital souscrit	128.955	120.955
Frais d'augmentation du capital	-4.061	-3.540
B. Primes d'émission	177.058	138.429
C. Réserves	143.368	158.736
D. Résultat net de l'exercice	81.239	35.072
PASSIFS	**655.615**	**610.258**
I. PASSIFS NON COURANTS	**473.052**	**435.420**
A. Provisions	1.065	1.072
Autres	1.065	1.072
B. Dettes financières non courantes	422.925	349.238
Établissements de crédit	357.647	332.878
Location-financement	15.653	16.360
Autres	49.625	0
C. Autres passifs financiers non courants	49.062	69.838
Instruments de couverture	49.062	69.838
E. Autres passifs non courants	0	15.272
II. PASSIFS COURANTS	**182.563**	**174.838**
B. Dettes financières courantes	170.242	164.020
Établissements de crédit	168.004	161.963
Location-financement	2.238	2.057
C. Autres passifs financiers courants	647	628
Instruments de couverture autorisés	647	628
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.887	5.645
Fournisseurs	5.302	4.492
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.585	1.153
E. Autres passifs courants	236	3.355
Autres	236	3.355
F. Comptes de régularisation passif	3.551	1.190
Produits immobiliers perçus anticipativement	692	387
Intérêts et autres frais courus non échus	2.589	638
Autres	270	165
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**1.182.175**	**1.059.910**

Traitement statutaire du résultat

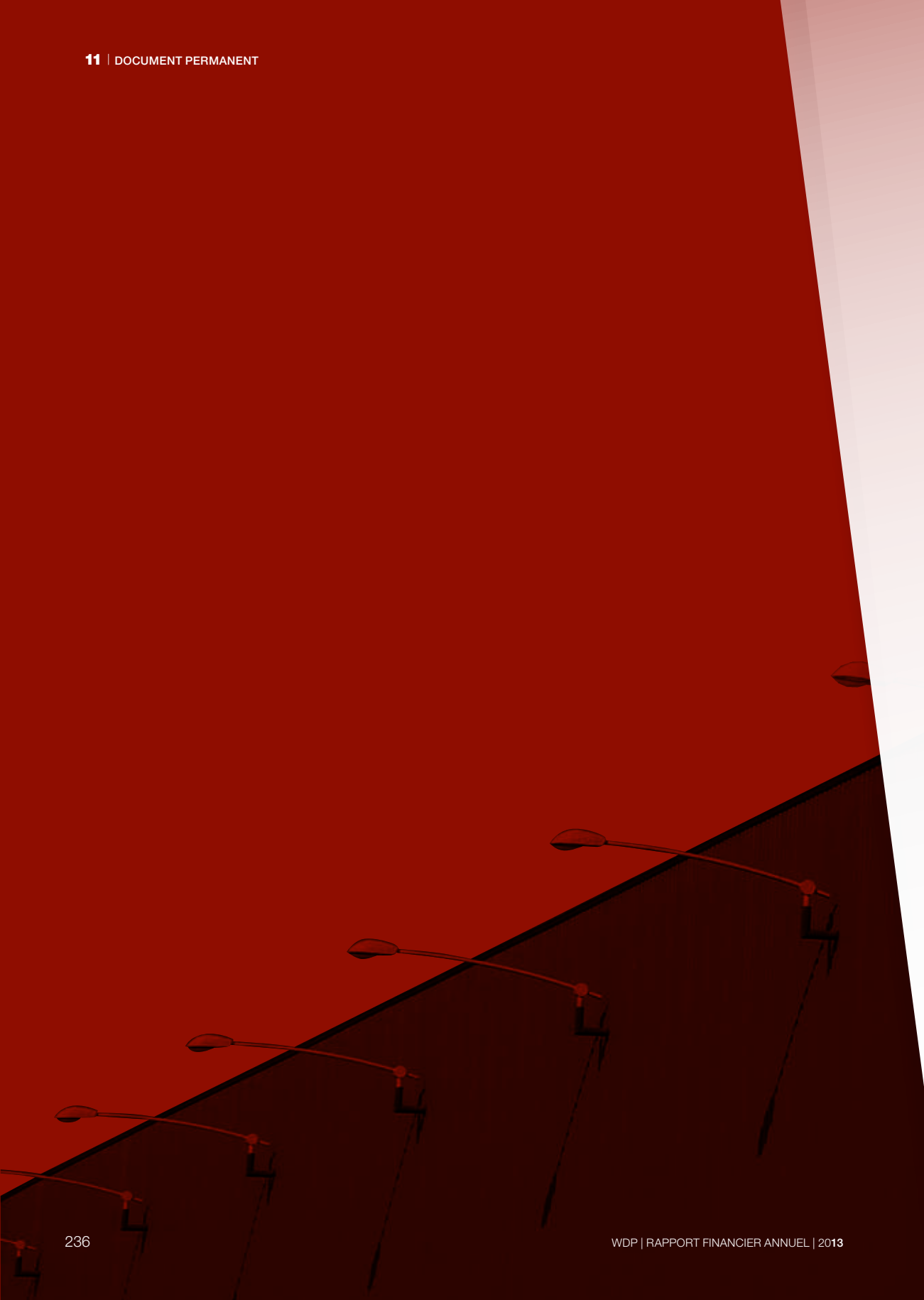
EN EUROS (X 1.000)		31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
A.	**RÉSULTAT NET**	**81.239**	**35.072**
B.	**AFFECTATION / PRÉLÈVEMENT DE LA RÉSERVE**	**143.291**	**158.736**
1.	Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers	141.924	147.651
	exercice	-1.150	4.297
	exercices antérieurs	147.651	143.114
	réalisation de biens immobiliers	-4.577	240
2.	Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-17.548	-15.012
3.	Affectation 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	0	0
	exercice	0	0
	exercices antérieurs	0	0
4.	Prélèvement 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	0	0
	exercice	0	0
	exercices antérieurs	0	0
5.	Affectation 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	-49.629	-70.466
	exercice	20.837	-18.488
	exercices antérieurs	-70.466	-51.978
6.	Prélèvement 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	0	0
	exercice	0	0
	exercices antérieurs	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.	Affectation à / prélèvement des autres réserves	14.738	18.334
11.	Affectation à / prélèvement du résultat reporté des exercices antérieurs	53.806	78.229
C.	**RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 27, §1ER, AL. 1ER**	**37.298**	**28.750**
D.	**RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C**	**14.960**	**18.003**
E.	**RÉSULTAT À REPORTER**	**172.272**	**147.055**

Obligation de distribution en application de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafis

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
RÉSULTAT NET	**81.239**	**35.072**
Amortissements (+)	342	350
Réductions de valeur (+)	625	549
Reprises de réductions de valeur (-)	-175	-526
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	-36.570	4.891
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	11	-101
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1.150	-4.297
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	**46.622**	**35.938**
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	4.577	-240
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre ans (-)	-4.577	240
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (+)	0	0
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	**0**	**0**
TOTAL (A+B) X 80 %	**37.298**	**28.750**
RÉDUCTION DE LA DETTE (-)	**0**	**0**
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	**37.298**	**28.750**

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

EN EUROS (X 1.000)	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	124.918	117.415
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	177.058	138.429
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	172.656	164.649
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés dans le cas d'une hypothétique aliénation d'immeubles de placement	-17.548	-15.237
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	-49.629	-70.466
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	14.738	18.334
CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	**422.193**	**353.124**
Actif net	526.599	449.652
Distribution de dividendes proposée	-52.258	-46.753
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION	**474.302**	**402.899**
MARGE RESTANTE APRÈS DISTRIBUTION	**52.108**	**49.775**



11

Document permanent

1. Informations générales

1.1. Raison sociale (article 1 des statuts coordonnés)

Warehouses De Pauw, abrégé en WDP.

1.2. Forme juridique, constitution [1]

La société a été constituée sous la forme d'une société anonyme portant la dénomination de *Rederij De Pauw* par acte passé devant Maître Paul De Ruyver, notaire à Liedekerke, le 27 mai 1977 et publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 juin 1977, sous le numéro 2249-1. Cette SA est devenue la société absorbante au sein de laquelle le patrimoine immobilier de neuf sociétés a été réuni par le biais d'une opération globale de fusion et de scission. Simultanément, la société a pris la dénomination de *Warehousing & Distribution De Pau* 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 royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières (l'*AR relatif aux sicaf immobilières*).

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 4 décembre 2013. Cet acte a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 décembre 2013 sous le numéro 13195491.

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 de la société (article 3 des statuts coordonnés)

La société est établie à 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15. Le siège social peut être transféré en tout lieu en Belgique sans modification des statuts, par décision du gérant, moyennant le respect de la législation linguistique.

1 À ce sujet, voir aussi *2. Histoire et faits marquants* à la page 14 de ce Comptes annuels.

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 étrangers de placement collectif en biens immobiliers 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 :

- effectuer à titre subsidiaire ou temporaire 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 composé 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 zones en croissance susceptibles d'en faire partie à l'avenir. Pour de plus amples renseignements concernant la politique et la stratégie, nous renvoyons à 4. Stratégie à la page 21.

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 Comptes annuels 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 Comptes annuels. 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 imprime à des fins de diffusion. Chacun des détenteurs d'actions nominatives et toute personne qui en fait la demande reçoit 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 Web 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 recente de la Charte de gouvernance d'entreprise se trouve egalement sur le site Web 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 a 128.955.100,73 euros et est represente par 16.079.247 actions ordinaires, representant chacune le 16.079.247eme du capital. Aucune de ces actions ne confère de droit de vote spécial ni d'autre droit quelconque.

2.2. Capital autorisé (article 7 des statuts coordonnés)

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 euros. 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 81.622.749,06 euros.

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 ou 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*) 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. Rachat 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 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 euros 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 euros 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 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 euros par action.

Au 31 décembre 2013, WDP SCA ne possédait aucune action propre. À cette date, le gérant, De Pauw SA, possédait 1.720 actions. Ces 1.720 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.

3. Contrôle de la société (article 14 des statuts coordonnés)

Le controle de WDP SCA est confie au gerant, la societe De Pauw SA, representee par son representant permanent, qui est depuis Ce dernier 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 Tony De Pauw au Conseil d'Administration de De Pauw SA.

Pour de plus amples précisions sur la notion de contrôle, voir *2. Contexte : la SCA et son gérant statutaire - 5.7. Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise* à la page 79).

4. Commissaire (article 20 des statuts coordonnés)

Le 25 avril 2007, le cabinet Deloitte Réviseurs d'entreprises, société civile ayant la forme d'une SCRL, membre de l'Institut des Reviseurs d'Entreprise, ayant ses bureaux à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, a été désignée en tant que commissaire de WDP SCA. Le 24 avril 2013, le commissaire, représenté par son représentant permanent, Madame Kathleen De Brabander, a été renommé jusqu'à l'Assemblée générale de 2016.

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 Pierre-Marie Martin, dont les bureaux sont établis 67, rue de Luxembourg, 59777 Euralille, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP France SARL.

Aux Pays-Bas, le cabinet Deloitte Accountants BV, représenté par 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 aux normes de l'Institut des Reviseurs d'Entreprise et en accord avec 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 2013 se montent à 99.350 euros (hors TVA). Au cours de l'année 2013, 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 218.675 euros (hors TVA).

5. Service financier (paying agent)

ING Belgique SA
Legal Financial Markets
Monsieur Marc Sanders
Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.be

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, etc.) et sont indépendants de la société.

Les honoraires du service financier se sont montés à 110.710 euros pour l'exercice 2013 (hors TVA).

6. 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 sicafi ou par ses filiales est valorisé par l'expert immobilier avant que la transaction n'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.

Le nouvel Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières du 7 décembre 2010 énonce des recommandations sur la façon 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.

Les experts immobiliers désignés par WDP SCA sont :

- Stadim CVBA, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2), à 2600 Anvers – Belgique, représenté par Monsieur Philippe Janssens ;
- Cushman & Wakefield Inc., Kunstlaan 58 Bus 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, 16 quai de la Bataille de Stalingrad, 67 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.

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 experts immobiliers se sont montés à 256.231 euros (hors TVA) pour l'exercice 2013.

7. 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 2013 s'élèvent au total à 946.000 euros (490.000 euros pour la Belgique, 286.000 euros pour les Pays-Bas, 78.000 euros pour la France, 13.000 euros pour la République tchèque (vendu au 2e trimestre 2013), 7.000 euros pour la Roumanie, 52.000 euros pour les panneaux solaires situés en Belgique et 20.000 euros pour les panneaux solaires en Roumanie).

La valeur assurée du portefeuille immobilier (panneaux solaires compris) s'élève à 1.034 millions d'euros (582 millions d'euros pour la Belgique, 333 millions d'euros pour les Pays-Bas, 66 millions d'euros pour la France, 12 millions d'euros pour la Roumanie, 24 millions d'euros pour les panneaux solaires en Belgique et 17 millions d'euros pour les panneaux solaires en Roumanie).

pour information, la valeur assurée du portefeuille tchèque était de 29 millions d'euros.

8. Structures situées à l'étranger

Afin de pouvoir assurer de manière optimale la gestion de son patrimoine immobilier étranger, WDP SCA a créé des filiales dans différents pays d'Europe (ces filiales n'ont pas le statut de 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 la forme juridique de NV, elle aussi.

- WDP détient une participation de 100 % dans toutes les sociétés étrangères sauf dans l'opération conjointe (*joint venture*) WDP Development RO (51 %).

- Les résultats des filiales sont soumis à l'impôt local sur les sociétés, à l'exception de WDP Nederland qui bénéficie du statut fiscal d'organisme de placement collectif à caractère fiscal (*Fiscale Beleggingsinstelling* ou *FBI*) et de WDP France qui bénéficie du statut de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée), avec la transparence fiscale qui y est liée. De plus amples informations sur le statut de *FBI* et de SIIC sont données à la rubrique *12. Informations générales concernant la sicaf* immobilière, la FBI et la SIIC à la page 249.

→ 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. 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[1] 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 sis rue Cantrelle 28, 36000 Châteauroux.

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

9. Dates clés dans l'histoire de WDP

Pour un aperçu des principaux événements qui ont marqué l'histoire de WDP, nous renvoyons à la première partie de ce Comptes annuels, au chapitre *2. Histoire et faits marquants* à la page 14.

1 La *thin capitalisation* souligne l'usage excessif de fonds étrangers dans une société, aux fins de bénéficier au maximum de la déduction fiscale des intérêts. Les réglementations fiscales locales mettent généralement des limites à la déductibilité fiscale de la partie des dettes qu'elles considèrent comme excessives.

12

Informations générales concernant la sicaf immobilière, la FBI et la SIIC

1. 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'intérêt. Outre l'article 523 (conflits d'intérêt des administrateurs) et l'article 524 (conflits d'intérêt 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'intérêt 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 *5.7. Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise* à la page 79 de ce Comptes annuels.

2. Réglementations spéciales applicables à la sicaf immobilière

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 / IIFRS. 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 / IIFRS. 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 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 projets 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 moins-values réalisées sur des actions. Elle peut en outre être soumise à la taxation spéciale pour cause de commissions secrètes de 309 % des commissions versées et des rémunérations qui ne sont pas justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif. Le précompte mobilier sur les dividendes versés par une sicaf immobilière publique est en principe égal à 25 %[2] et s'élève à 15 % pour une sicaf immobilière dont un pourcentage supérieur à 60 % du portefeuille immobilier est composé d'immeubles résidentiels. A partir du 1er janvier 2015, cette part doit s'élever à 80 % du portefeuille immobilier. 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 plus-value (exit tax) de 16,995 % (soit 16,5 % auxquels s'ajoute la cotisation de crise de 3 %). L'exit tax est le pourcentage d'imposition que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun. Au plan fiscal, ce transfert est traité comme un partage (partiel) du capital social par l'ancienne société à la 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.

3. Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

À compter du 1er novembre 2010, WDP Nederland SA 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 SA 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 SA 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.

2 Voir aussi article 84 de la Loi-Programme du 27 décembre 2012.

- À compter de l'application du régime *FBI*, les bénéfices d'exploitation de WDP Nederland SA doivent être mis à la disposition de l'actionnaire de WDP Nederland 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.

- Il ne peut être détenu 25 % ou plus des actions par le biais de fonds domiciliés à l'étranger pour des personnes physiques ou morales domiciliées aux Pays-Bas.

4. Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

Depuis 2005, c'est le régime français des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) qui est appliqué à l'établissement fixe de WDP en France et à sa filiale WDP France. Il en résulte que le tarif fiscal applicable est de 0 %. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, la société doit remplir les conditions suivantes :

- La société mère doit avoir la structure d'une SA ou de toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation. Cette société mère doit être cotée sur une bourse régie par le droit européen.

- La principale activité de la SIIC doit consister dans la location d'immeubles. Les développements immobiliers ne doivent pas excéder 20 % de la valeur comptable brute du portefeuille.

- Un actionnaire principal ou un groupe d'actionnaires agissant de concert ne peut détenir plus de 60 % des actions de WDP.

- Le bénéfice provenant de la location de bâtiments, les plus-values réalisées sur la cession de bâtiments, les plus-values réalisées sur la cession de titres de sociétés de personnes ou de filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, les produits qui sont versés par leurs filiales ayant opté pour le statut de SIIC et la quote-part dans les bénéfices de sociétés de personnes sont exonérés de l'impôt sur les sociétés.

- Les SIIC ont l'obligation de distribuer 95 % des bénéfices exonérés provenant des opérations de location des immeubles et 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de titres de sociétés de personnes et de filiales qui sont soumises à l'impôt des sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC et 100 % des dividendes qui leur sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont choisi le statut de SIIC.

- Paiement d'une exit tax au taux de 19 % sur les plus-values latentes potentielles dégagées sur des immeubles appartenant à la SIIC ou à ses filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, et sur les titres de sociétés de personnes qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

13

Lexique

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 à 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. L' Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières.

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.

Capitalisation revenus
Pour déterminer la valeur d'un bien immobilier, cette méthode escompte le flux de revenus dans une perpétuité à un rendement exigé donné. Certaines corrections sont ensuite apportées pour refléter les écarts par rapport à une occupation complète dans des conditions conformes au marché (par exemple, sous-location ou sur-location, incentives, vacance, etc.).

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 euros/MWh.

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

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 regles devant etre suivies par les membres du Conseil d'Administration, les membres de la direction executive et 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 censes savoir qu'il s'agit d'informations privilegiees.

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 pour les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs est une initiative de l'Union européenne visant à placer les fonds de couverture, les fonds de placement privé et les fonds immobiliers sous la surveillance d'un régulateur européen.

Discounted Cash Flow
Cette méthode d'évaluation s'appuie sur une projection détaillée du flux de revenus qui est escompté à une valeur nette actuelle à un taux d'escompte donné en fonction du risque de l'actif à estimer.

Dividende brut
Le dividende brut par action est le dividende avant la déduction du précompte mobilier. Voir aussi *Précompte mobilier*.

Dividende net
Le dividende net est égal au dividende brut après retenue du précompte mobilier de 25 %. Voir aussi *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 prévoit que les informations relatives à toutes les transactions européennes en produits dérivés doivent être rapportées dans des référentiels de transactions accessibles aux autorités de contrôle, dont l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA), pour que les décideurs politiques et les autorités de contrôle aient une vision claire des marchés. Le règlement prévoit aussi que les contrats dérivés standards doivent être compensés par une contrepartie centrale (cpc), pose des exigences de marge pour les transactions non compensées et soumet les cpc à des exigences strictes en termes d'organisation, de comportement et de contrôle prudentiel.

Emprunt bullet
Un instrument d'emprunt de type *bullet* implique que les intérêts sont dus sur le montant principal tout au long de la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance.

Entreprise durable
Politique de création d'entrepôts durables respectueuse de l'environnement, visant à réduire les émissions de CO_2 des espaces de stockage du portefeuille tout en allégeant sensiblement la facture énergétique des locataires.

EPRA (European Public Real Estate Association)
Association paneuropéenne d'entreprises immobilières cotées en bourse dont le but est de promouvoir le secteur, d'introduire les *bonnes pratiques* en matière de comptabilité, de reporting et de gouvernance d'entreprise, de fournir des informations de qualité aux investisseurs et une cellule de réflexion concernant des questions importantes auxquelles est confronté le secteur (www.epra.com).

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 ou 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 %).

Expert immobilier
Expert immobilier indépendant qui se porte garant de l'évaluation du portefeuille immobilier.

Facility Management
Département d'appui assurant la gestion journalière du portefeuille immobilier, et plus particulièrement la détermination de la politique de gestion des bâtiments existants (travaux d'entretien, d'ajustement et d'amélioration). WDP possède une équipe interne chargée des activités d'appui, travaillant exclusivement pour le compte de l'entreprise.

Fair value
La juste valeur ou *fair value* est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre deux parties bien informées, consentantes et 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 d'Euronext, il concerne tous les actionnaires qui détiennent individuellement moins de 5 % du nombre total d'actions.

FSMA (Financial Services and Markets Authority)
La FSMA a remplacé le 1er avril 2011 la *Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA)*. La FSMA exerce le contrôle du secteur financier belge aux côtés de la Banque nationale de Belgique. Selon le nouveau modèle de contrôle qui est entré en vigueur en 2011, les compétences de la FSMA embrassent les six domaines suivants : le contrôle des marchés financiers et des sociétés cotées, le contrôle des règles de conduite, le contrôle des produits, le contrôle des prestataires de services et des intermédiaires, le contrôle des retraites complémentaires et les contributions à une meilleure éducation financière.

Gestion de projets
Gestion de projets de construction ou de rénovation. WDP possède une équipe interne chargée des activités d'appui, travaillant exclusivement pour le compte de l'entreprise.

Gestion des risques
Identification des principaux risques auxquels l'entreprise est confrontée, avec leur éventuel impact, et élaboration d'une stratégie visant le cas échéant à atténuer cet impact.

Hedge ratio
Pourcentage des dettes à 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 (*International Accounting Standards / 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.

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 sites.

IRS (Interest Rate Swap)
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.

IRS (Interest Rate Swap) (callable)
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.

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*.

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.

Marge d'exploitation
Voir *Marge opérationnelle*.

Marge opérationnelle
La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur 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
Acronyme de *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
Immeubles de placement, y compris bâtiments destinés à la location, immeubles de placement en cours de réalisation et *actifs détenus en vue de la vente*.

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 1er janvier 2013, le tarif standard du précompte mobilier sur les dividendes versés par WDP est passé de 21 % à 25 %.

Qualité des biens du portefeuille immobilier
Le classement en fonction du critère qualité du portefeuille immobilier s'effectue sur la base d'une classification entre entrepôt Classe A BREEAM, entrepôt Classe A, entrepôt Classe B, entrepôt Classe C et entrepôt Cross-dock.

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).

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.

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.

TAPA
TAPA est l'acronyme de *Technology Asset Protection Association*. Le certificat TAPA est une norme établie de protection des marchandises. Elle offre à une organisation la certitude du respect des normes établies en matière de sécurité du réseau et de l'entreposage de marchandises de valeur.

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.

Thin capitalisation
La *thin capitalisation* souligne l'usage excessif de fonds étrangers dans une société, aux fins de bénéficier au maximum de la déduction fiscale des intérêts. Les réglementations fiscales locales mettent généralement des limites à la déductibilité fiscale de la partie des dettes qu'elles considèrent comme excessives.

Valeur intrinsèque
Voir *NAV*.

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 appropriée des droits d'enregistrement et / ou de la TVA.

Valeur d'acquisition
La valeur d'acquisition est la valeur du bien immobilier au moment de l'achat. S'il a été payé des frais de mutation, ces frais sont inclus dans la valeur d'acquisition. Voir aussi *Frais de mutation*.

Valeur de vente
La valeur réelle à laquelle un bien immobilier donné a été vendu.

Valeur locative estimée
La valeur locative estimée est la valeur locative qui est déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Valeur du portefeuille
La valeur du portefeuille comprend 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 la *juste valeur* des panneaux solaires.

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

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).

VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt)
Régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité.

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC® C008551

MIX
Paper from
responsible sources
FSC® C008551
FSC
www.fsc.org

Find your WDP warehouses
on our **MOBILE APP**
mobile.wdp.eu

WDP SCA
Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem
T. +32 (0)52 338 400 | F. +32 (0)52 373 405
info@wdp.eu | www.wdp.eu
Numéro d'entreprise: 0417.199.869

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'Article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Il a été approuvé par la FSMA conformément à l'Article 23 de la Loi précitée, le 18 mars 2014.

WDP
WAREHOUSES WITH BRAINS

www.wdp.eu