

# Rapport annuel 2025



Disciplined  
growth





WDP est cotée sur Euronext Bruxelles (BEL 20) et Amsterdam (AEX 30) et fait partie de plusieurs indices dont l'EPRA, le MSCI, le STOXX et le Dow Jones Best-in-Class Index. Elle possède le statut de REIT et est soumise au contrôle prudentiel de la FSMA.

Partant d'une stratégie claire de pure player, soutenue par une expertise interne approfondie, nous créons, depuis plus de 25 ans, une valeur durable pour nos clients et nos actionnaires.

#### Réalisations en 2025



Gold

GRI

Reporting *par référence aux* normes GRI



AA



Prime C+



DJSI World + Europe  
Score: 66

CDP

A (Climat) | C (Sécurité de l'eau)



**WDP est un acteur européen de premier plan spécialisé dans l'immobilier logistique, qui opère sur des sites centraux le long des grands axes logistiques au Benelux, en France, en Allemagne et en Roumanie.**

Nous développons, acquérons et louons des actifs immobiliers logistiques qui jouent un rôle crucial dans les supply chains de nos clients. Grâce à notre forte présence locale et à notre connaissance approfondie du marché, nous répondons de manière proactive à l'évolution des besoins et contribuons à la croissance, à l'efficacité et à la résilience de nos clients. Pour ce faire, nous nous appuyons systématiquement sur la durabilité et l'innovation. Grâce à des bâtiments économes en énergie, aux énergies renouvelables et à des infrastructures de recharge pour le transport électrique, nous créons des sites plus autonomes sur le plan énergétique et collaborons avec nos clients pour accélérer la décarbonation de leurs activités.

WDP est aujourd'hui le leader du marché au Benelux et en Roumanie, avec un portefeuille immobilier de grande qualité et diversifié d'une valeur d'environ 9 milliards d'euros. C'est avec discipline, concentration et une capacité d'exécution éprouvée que nous continuons à construire notre ambition: devenir une plateforme immobilière logistique européenne de plus de €10+ milliards.

## Réaliser ce qui compte

En 2025, l'accent a été mis sur l'exécution du pipeline d'investissements et sur les locations, en vue d'atteindre l'objectif du résultat EPRA par action fixé pour 2027. **Avec succès.**

Grâce à une stratégie claire, un pipeline entièrement financé et une discipline financière rigoureuse, WDP traduit systématiquement ses ambitions en croissance du résultat par action, en ligne avec #BLEND2027.

# Table des matières

	<b>In memoriam - Tony De Pauw</b>	<b>2</b>		<b>5. Résultats financiers et perspectives</b>	<b>80</b>
<b>1.</b>	<b>Message du Président et du CEO</b>	<b>4</b>		Résultats financiers	80
<b>2.</b>	<b>Voici WDP</b>	<b>7</b>		Interview du CFO	92
	2025 en un coup d'œil	8		Gestion des ressources financières	95
	Une histoire réfléchie et cohérente	10		Perspectives	105
	Notre impact dans la chaîne de valeur	12		Actions et obligations	110
				Indicateurs clés de performance EPRA	113
<b>3.</b>	<b>Stratégie et création de valeur</b>	<b>13</b>	<b>6.</b>	<b>Déclaration de Gouvernance d'Entreprise</b>	<b>126</b>
	Notre stratégie	14	<b>7.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	<b>161</b>
	Une trajectoire de croissance cohérente et ambitieuse	15	<b>8.</b>	<b>Déclaration relative à la durabilité</b>	<b>174</b>
	#BLEND 2027: situation actuelle	17	<b>9.</b>	<b>Comptes annuels</b>	<b>234</b>
	#BLEND&EXTEND2030: introduction	18		Comptes consolidés pour l'exercice 2025	235
	Création de valeur	24		Commentaires	242
<b>4.</b>	<b>Performance et tendances</b>	<b>28</b>		Version abrégée des états financiers statutaires pour l'exercice 2025	287
	Sustainable growth	28	<b>10.</b>	<b>Annexes</b>	<b>297</b>
	Future logistics	58			
	Vitality engaged	66			
	Impact by responsibility	72			

## Disciplined

La discipline financière, la qualité du bilan et la croissance du résultat par action guident chacune de nos décisions. En 2025, WDP a opéré dans un cadre opérationnel et financier strict, axé sur la création de valeur durable.

## Focused

Après la sécurisation et le financement du pipeline d'investissements, WDP s'est concentrée en 2025 sur l'exécution et la location. Avec un objectif clair et en veillant à la qualité et au rendement.

## Deliver

Depuis plus de 25 ans, WDP développe une plateforme solide et évolutive pour une croissance rentable, motivée par l'entrepreneuriat, l'orientation client et la croissance des bénéfices par action à long terme. En 2025, WDP les traduit à nouveau en résultats tangibles, conformément à l'objectif de résultat par action à horizon #BLEND2027.

## In memoriam - Tony De Pauw

“

Ensemble, nous avons  
bâti une histoire qui  
nous dépasse



**Tony De Pauw était un bâtisseur.**

De lieux, de confiance et d'une entreprise qu'il a contribué à façonner avec vision, détermination sereine et conviction. Son décès inopiné laisse un grand vide. Son héritage perdu au sein de WDP.

**Tony De Pauw (1954-2025)**



### Par Joost Uwents, CEO de WDP

Pour moi, Tony De Pauw était avant tout un partenaire en leadership. Sa vision, ses valeurs et sa passion ont constitué le cœur de l'ADN de WDP et continueront à inspirer les ambitions de l'entreprise.

Pendant plus de 25 ans, nous avons bâti WDP ensemble - étape par étape, dans la confiance, avec une répartition claire des rôles et une conviction commune que l'entrepreneuriat durable commence par les personnes.

Cette méthode de travail a pris forme lors de l'entrée en bourse de WDP en 1999, lorsque Tony a pris la relève de son père, le fondateur Jos De Pauw. Au cours d'une période de croissance et de professionnalisation, il a imprimé une direction claire à l'entreprise, grâce à son sens aigu de l'immobilier et à sa compréhension approfondie de ce qui fonctionne à long terme. Il pensait en termes de valeur durable, soutenue par la discipline, l'orientation client et la proximité avec l'équipe.

Notre collaboration était complémentaire. Tony apportait son regard d'entrepreneur, son expérience sur le terrain et son autorité naturelle en tant que bâtisseur. Je pouvais compter sur sa confiance et sa capacité à garder l'essentiel en vue, même lorsque l'échelle de nos activités s'est élargie et que le contexte est devenu plus complexe. Ensemble, nous formions un tandem qui a permis à WDP de passer d'une entreprise familiale à un groupe international, sans perdre son identité.

Même après avoir quitté son poste de co-CEO, Tony est resté étroitement impliqué en tant qu'administrateur et actionnaire de référence. Lâcher prise ne lui venait pas naturellement, mais il l'a fait en pleine conscience. Il savait que WDP pouvait s'appuyer sur une équipe solide et une vision claire de l'avenir.

Pour Tony, l'entrepreneuriat a toujours été indissociable de la famille. Il veillait avec une grande attention à l'équilibre entre la continuité familiale et les responsabilités d'une entreprise cotée. Avec respect et bienveillance, il est resté proche, tant pour sa famille que pour #TeamWDP.

L'héritage de Tony perdure dans la passion, l'intégrité et l'esprit d'entreprise qui continuent de définir WDP. Avec gratitude pour tout ce qu'il a apporté, nous continuons, au sein de WDP, à bâtir avec le même dévouement et la même vision, dans l'esprit qui a toujours été le sien : ambitieux, réfléchi et positif.



Sa vision se perpétue dans la façon dont nous travaillons aujourd'hui.

# Message du Président et du CEO

## De la discipline dans l'exécution, de l'ampleur dans la croissance

### #BLEND : réaliser aujourd'hui avec une vision pour demain

Chers actionnaires,

En revenant sur l'année 2025, nous pouvons affirmer avec conviction que WDP a une nouvelle fois réalisé une performance solide. Dans un marché où la volatilité est devenue la norme – les événements récents au Moyen-Orient le soulignent une nouvelle fois –, notre cap est resté inchangé : une croissance rentable par action, une exécution opérationnelle robuste et une discipline financière constante.

2025 a été bien plus qu'une année solide. Ce fut une année qui a confirmé la force du modèle « multi-moteur » que nous avons lancé en 2024. Ce fut une année d'exécution et de réalisation : faire ce que nous avons annoncé et livrer ce que nous avons promis. Ce fut une année de renforcement : préparer les fondations de la plateforme pour la prochaine phase de notre développement en tant que plateforme immobilière logistique européenne de premier plan. Et ce fut une année qui a une fois de plus clairement démontré ce que WDP représente : discipline, focus et une vision à long terme cohérente.

Tout ce que nous avons construit de manière délibérée ces dernières années s'est traduit par des résultats visibles en 2025. WDP est restée fidèle à ses fondamentaux opérationnels, avec un des taux d'occupation élevés et stables – nettement supérieur à la moyenne du marché européen – et a réalisé 600 millions d'euros de nouveaux investissements à des rendements très attractifs. Malgré un contexte de marché plus complexe, la rentabilité s'est maintenue, avec un résultat EPRA par action de 1,53 euro, soit une croissance sous-jacente de 7 % en glissement annuel.



Pour nous, “réaliser aujourd'hui avec une vision pour demain” n'est pas un slogan, mais une attitude de travail : faire ce qui est nécessaire aujourd'hui, tout en gardant à l'esprit ce qui comptera demain.

Rik Vandenberghe, Président & Joost Uwents, CEO



**Nous voulons devenir une entreprise européenne intégrée de premier plan avec un rendement supérieur à la moyenne et un profil de risque maîtrisé.**

En 2025, cette discipline et cette prévisibilité ont également été confirmées sur le marché par un relèvement de la note à A3 par Moody's. Cela nous place parmi les sociétés immobilières cotées les plus solvables d'Europe.

Cette solidité a également été confortée par notre première émission sur le marché obligataire public : avec notre obligation verte de 500 millions d'euros, nous avons réalisé, avec 80 points de base, l'un des spreads les plus faibles jamais enregistrés lors d'une émission pour un REIT européen.

WDP gère aujourd'hui un portefeuille immobilier logistique d'environ 9 milliards d'euros. À mesure que nous évoluons vers une plateforme européenne pleinement intégrée de 10+ milliards d'euros, tout en conservant le même ADN en matière d'orientation client et d'entrepreneuriat innovant, une gouvernance solide devient essentielle. À cette fin, des mesures ciblées ont été mises en place afin de renforcer notre excellence opérationnelle et commerciale et de nous permettre de rester réactifs dans la prochaine phase de croissance.

#### **Une exécution cohérente, la discipline comme fil conducteur**

2025 n'appelait pas à l'accélération, mais à la maîtrise. Sur un marché normalisé où le coût du capital est plus élevé, tout dépendait d'une exécution cohérente et de qualité. WDP a maintenu un taux d'occupation élevé et s'est appuyée sur de solides performances locatives. Plus de 550 000 m<sup>2</sup> de nouvelles locations ont confirmé la confiance des clients dans la qualité et l'ampleur de la plateforme.

Les investissements ont été réalisés dans des cadres financiers clairs, avec un accent sur des projets pré-loués et des acquisitions sélectives, en ligne avec le coût du capital et la stratégie de financement du groupe. La discipline en constitue le fondement, tant dans la prise de décision que dans la définition des priorités.

Cette approche se traduit par des flux de trésorerie prévisibles et une plateforme résiliente face aux fluctuations du marché.

#### **L'impact au-delà de 2027**

Bien que #BLEND2027, en tant que plan de croissance à l'horizon 2027, soit sur la bonne voie, WDP regarde résolument au-delà. Les investissements, les décisions commerciales et le développement de la plateforme nécessitent du temps pour produire pleinement leurs effets. C'est pourquoi WDP étend dès à présent sa vision à l'horizon 2030.

L'objectif est clair : devenir une plateforme immobilière européenne intégrée, avec une croissance supérieure à la moyenne et un profil de risque inférieur à la moyenne. Fort d'une solide plateforme existante, WDP peut devenir une entreprise européenne de premier plan d'ici 2030. Dans cette perspective, la croissance n'est pas un saut dans l'inconnu, mais une nouvelle étape construite sur ce qui existe déjà aujourd'hui.

#### **L'échelle comme levier stratégique en Europe**

Le rôle de l'immobilier logistique dans cette stratégie est clair. La redéfinition des supply chains, la nécessité de disposer de stocks stratégiques et la proximité entre la production et la consommation restent des moteurs fondamentaux de la demande. Ainsi, l'immobilier logistique n'est pas une opportunité cyclique, mais une infrastructure critique qui constitue l'épine dorsale des supply chains européennes, jour après jour. Cette pertinence structurelle permet de continuer à investir de manière ciblée, même dans un marché normalisé.

WDP combine l'échelle et la diversification et déploie activement son portefeuille, notamment par le biais de l'optimisation, de solutions énergétiques et de la décarbonation. Il en résulte une plateforme moins dépendante d'un seul moteur de croissance et plus résiliente face aux fluctuations.

### Des solutions intégrées globales comme norme

Les dossiers deviennent plus importants et plus complexes et requièrent des solutions globales intégrées. Dans ce contexte, l'échelle est une condition préalable. WDP se positionne comme un partenaire capable d'offrir des solutions sur l'ensemble de la chaîne de valeur, avec un ancrage local au sein d'une plateforme intégrée.

De plus, cette échelle prend une dimension européenne marquée. Avec des axes logistiques allant du nord-ouest au sud de l'Europe à portée de main, WDP poursuit sa croissance vers une plateforme immobilière logistique européenne intégrée.

Sur les marchés émergents tels que la Roumanie, nous observons un flux naturel de nouveaux développements, précisément parce que les infrastructures y sont encore en plein essor et que le contexte économique demeure favorable. En France, WDP profite de la dynamique actuelle pour renforcer son échelle et créer de la valeur, tandis que sur les marchés clés matures tels que l'Allemagne, une approche sélective axée sur la fiabilité et l'exécution prime. Cette approche s'inscrit pleinement dans l'approche de croissance sélective de WDP : investir là où les conditions économiques et stratégiques le justifient.

### La durabilité et l'énergie comme proposition de valeur intégrée

La durabilité et l'innovation ne sont pas des conditions périphériques, mais des leviers structurels. Grâce à des investissements ciblés dans des bâtiments économes en énergie, les énergies renouvelables, les systèmes de batteries et les infrastructures de recharge, WDP construit des sites plus autonomes. WDP Energy joue un rôle de plus en plus important dans ce cadre, en tant que composante intégrée de la proposition de valeur et en réponse à l'électrification croissante du transport logistique.

Parallèlement, l'orientation client reste au cœur de nos activités. En étant proche des clients et en comprenant leur réalité opérationnelle, WDP peut évoluer avec leurs besoins et contribuer à leur croissance, leur efficacité et leur résilience. Cette approche se traduit par de solides relations de long terme, un taux de fidélisation élevé et une part importante de la croissance issue de la collaboration avec les clients existants.

### La gouvernance, la continuité et les générations futures

2025 a également été une année de réflexion. Le décès de Tony De Pauw a profondément marqué l'organisation. Son esprit d'entreprise, sa vision à long terme et son engagement ont contribué à faire de WDP ce qu'elle est aujourd'hui. Cet héritage se perpétue dans la manière dont l'entreprise prend ses décisions et assume ses responsabilités.

Compte tenu de l'expiration de leur mandat lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle, nous faisons cette année aussi nos adieux aux administratrices Anne Leclercq et Cynthia Van Hulle. Pendant plus de dix ans, elles ont apporté une contribution très précieuse à la professionnalisation de WDP et au renforcement de sa structure de gouvernance internationale.

Dans le même temps, une nouvelle génération est prête à prendre la relève, dans un cadre de gouvernance adapté à la taille et aux ambitions de WDP en tant que plateforme européenne.

### Aller de l'avant en s'appuyant sur des bases solides

Pour ce qui est de l'avenir, la direction à suivre reste claire. WDP continue de s'appuyer sur ce qu'elle a réalisé avec constance ces dernières années : une croissance durable des bénéfices par action, de la discipline dans l'allocation du capital et une approche d'investissement orientée client qui résiste aux cycles.

L'environnement du marché évolue, mais les fondements restent solides. Avec un portefeuille diversifié, une position financière solide et une organisation qui maîtrise son modèle, WDP est bien placée pour continuer à créer de la valeur dans la prochaine phase.

Les ambitions pour l'avenir reposent sur des efforts communs. Les progrès réalisés sont le fruit du travail d'équipes solides, soutenues par la confiance des clients et des partenaires, ainsi que par l'engagement constant des actionnaires. Forte de cette confiance, WDP poursuit son chemin, étape par étape, en se concentrant sur la qualité, la continuité et la valeur à long terme.

**Rik Vandenberghe**, Président du Conseil d'Administration  
**Joost Uwents**, CEO

# Réaliser aujourd'hui, avec une vision pour demain

02

Voici WDP

## #BLEND2027

**Exécution du plan de croissance en bonne voie : prêt à élargir l'horizon**

Les nouvelles initiatives de croissance contribuent surtout à la croissance des flux de trésorerie après 2027 et créent une trajectoire pour de nouvelles ambitions à long terme.



Un bilan solide comme moteur de la création de valeur

Le relèvement de la note à A3 et l'entrée particulièrement réussie sur le marché obligataire public confirment l'excellente qualité de crédit de WDP parmi les sociétés immobilières européennes cotées.

**A3**

Credit rating  
Stable Outlook  
Moody's

**500** mio €

Obligation verte publique  
Spread de 80 pb

## Focus inchangé

Alors que la volatilité reste la norme, notre focus reste inchangé : une croissance supérieure à la moyenne avec un profil de risque inférieur à la moyenne.

**+9 %**

Rendement total<sup>1</sup>  
pour 2025

<sup>1</sup> Le rendement des capitaux propres inclut la croissance annuelle de l'EPRA NTA, en ce compris le dividende brut versé.

Bâtir la plateforme de demain :  
#BLEND&EXTEND2030

Nouveaux objectifs  
à long terme d'ici 2030

**BLEND  
EXTEND**

# 2025 en un coup d'œil

## Discipline

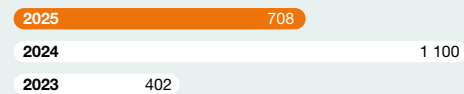
### La cohérence comme boussole pour une croissance durable des bénéfices

En 2025, WDP entre dans une nouvelle phase de l'exécution de son plan de croissance. Avec un pipeline d'investissements entièrement financé et un cadre financier clair, WDP est prête à franchir une nouvelle étape vers une croissance durable et prévisible des bénéfices par action, et ce, grâce à une discipline constante.

## 708

mio €

Pipeline d'investissements en cours d'exécution<sup>1</sup>



## 7,5

x

Net debt / EBITDA (adj.)



## 1,7

mia €

Position de liquidité<sup>3</sup>



## Focus

### Une croissance qui compte

WDP vise une croissance qualitative avec une priorité et un focus clairs : augmenter notre résultat par action. La croissance n'est pas une fin en soi, mais un moyen de réaliser une valeur durable.

## 97,7

%

Taux d'occupation



## 1,53

€

Résultat EPRA par action



## 9

%

Rendement des capitaux propres<sup>2</sup>



## Deliver

### Exécution d'une stratégie éprouvée

Le modèle de #BLEND - un modèle multi-moteur évolutif et éprouvé - crée des perspectives de croissance du résultat au-delà de 2027 et constitue la base d'un relèvement des ambitions à l'horizon 2030.

## 261

MWp

Capacité en énergies renouvelables



## 481

mio €

Revenus locatifs contractuels annualisés



## 8,6

mia €

Juste valeur du portefeuille immobilier



<sup>1</sup> À savoir des projets de développement, des achats (de terrains) et des investissements dans l'énergie.

<sup>2</sup> Lignes de crédit confirmées non tirées, à l'exclusion des facilités de crédit couvrant le programme de billets de trésorerie déjà prises en compte, ainsi que des résultats mis en réserve et du dividende optionnel.

<sup>3</sup> Le rendement des fonds propres (total accounting return) comprend la croissance annuelle de l'EPRA NTA, dividende brut versé inclus.

# Bâtir une plateforme logistique européenne de €10+ milliards

**Une infrastructure essentielle au cœur de la supply chain**

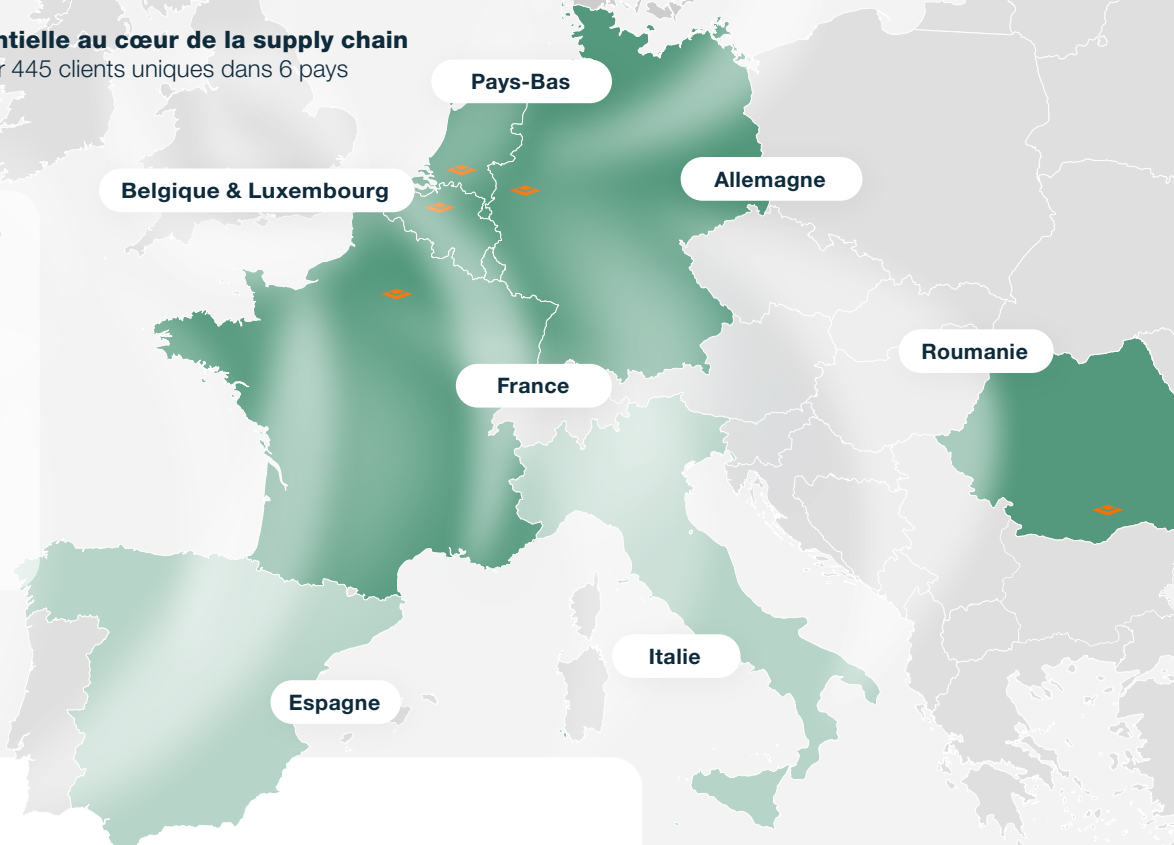
Environ 9 millions de m<sup>2</sup> pour 445 clients uniques dans 6 pays

## Portefeuille de WDP

**8,6** mia €  
Fair value

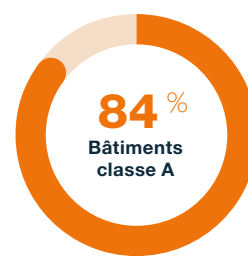
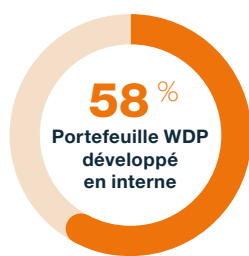
**8,8** mio m<sup>2</sup>  
Superficie locative

**261** MWp  
Capacité d'énergie solaire



	2025	2015
<b>BELUX</b>		
Part de marché (%)	<b>17 %</b>	14 %
ETP	<b>73</b>	
<b>NLD</b>		
Part de marché (%)	<b>6 %</b>	4 %
ETP	<b>22</b>	
<b>FR</b>		
Part de marché (%)	<b>1 %</b>	N.R.
ETP	<b>6</b>	
<b>DEU</b>		
Part de marché (%)	<b>&lt;1 %</b>	N.R.
ETP	<b>3</b>	
<b>ROU</b>		
Part de marché (%)	<b>25 %</b>	2 %
ETP	<b>38</b>	

- Marchés existants
- Nouveaux marchés Blend&Extend2030
- Bureaux WDP





## 1977

Fondation de Rederij De Pauw, la société qui gère le patrimoine immobilier de Jos De Pauw.

# Une histoire réfléchie et cohérente

Le groupe familial a débuté comme une vinaigrerie, avant de se diversifier rapidement dans des activités telles que l'extraction de sable et la navigation fluviale. Dans ce contexte, Fort de ce parcours, Jos De Pauw a perçu le potentiel d'anciens bâtiments industriels pouvant être modernisés en espaces logistiques locatifs, les prémices du WDP d'aujourd'hui.

En 1999, WDP a fait son entrée en bourse avec un portefeuille immobilier d'environ 100 millions d'euros. Depuis lors, WDP a connu une forte croissance, tant en termes de taille que d'expertise, en se concentrant clairement sur le développement de bâtiments logistiques modernes et durables qui jouent un rôle essentiel dans la supply chain de ses clients.

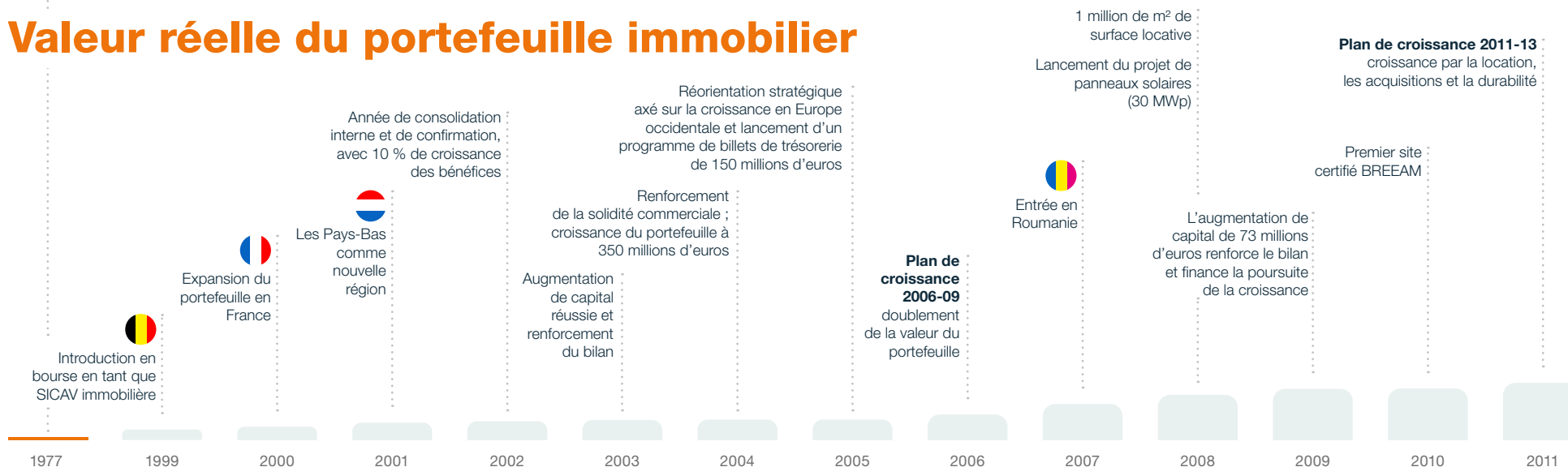
Aujourd'hui, WDP est devenue bien plus qu'un acteur immobilier : c'est une référence en matière d'infrastructures logistiques et une valeur sûre sur le marché européen de l'immobilier logistique. Grâce à une stratégie claire

à long terme, des plans de croissance ambitieux et transparents, une politique financière solide avec un accès durable aux marchés des capitaux et une capacité avérée à concrétiser de manière constante ses objectifs stratégiques, WDP continue de renforcer sa position sur plusieurs marchés européens.

Et par-dessus tout, cette histoire de croissance porte l'empreinte indélébile de Tony De Pauw. Avec sa vision, ses valeurs et sa passion, il a contribué à jeter les bases de notre développement et de notre ancrage international. Elles sont au cœur de notre ADN et continuent d'inspirer les ambitions de l'entreprise, alors que nous continuons à bâtir notre avenir en Europe avec discipline et orientation client, et un focus clair sur la création de valeur durable à long terme.



## Valeur réelle du portefeuille immobilier



### 2025, s'appuyant sur des bases solides

Partant d'une stratégie claire de pure player, soutenue par une expertise interne approfondie, nous créons, depuis plus de 25 ans, une valeur durable pour nos clients et nos actionnaires. En s'appuyant sur les bases solides de WDP, 2025

marque une année de poursuite de la croissance et d'exécution, avec un focus constant sur la croissance des bénéfiques par action, la discipline en matière de capital et la création de valeur à long terme.

**Croissance historiquement forte**  
(1 milliard d'euros) et pipeline d'investissements en cours d'exécution (1,1 milliard d'euros)



#### Plan de croissance 2024-27

Augmentation annuelle de l'EPS de 6 % grâce à la combinaison de plusieurs moteurs

ABB de 300 millions d'euros et bilan historiquement solide : fondement pour la croissance future

Réalisation du premier Green Mobility Hub

Notation de crédit A3 par Moody's et début solide sur le marché obligataire public (500 milliard d'euros d'obligations vertes de référence)

Renforcement de la gouvernance en vue d'une plateforme de € 10+ milliard d'euros

#BLEND&EXTEND2030: augmentation annuelle minimale > 6 % de l'EPS et du dividende, et augmentation de 10 % du rendement total annuel<sup>1</sup>

#### Plan de croissance 2022-25

Augmentation annuelle de l'EPS de 8 % | External growth+

Première notation de crédit émetteur par Fitch (BBB+) et Moody's (Baa1), toutes deux avec perspectives stables

Inclusion dans le DJSI Best-in-Class Europe (World en 2022)

Lancement du WDP Climate Action Plan

**Réalisations depuis l'introduction en bourse en 1999**

**>50 x**  
Croissance du portefeuille

**>97 %**  
Taux d'occupation (en moyenne)

**Croissance annuelle (CAGR)**

**+8 %** Résultat EPRA par action

**+8 %** Dividende par action

**+8 %** NAV

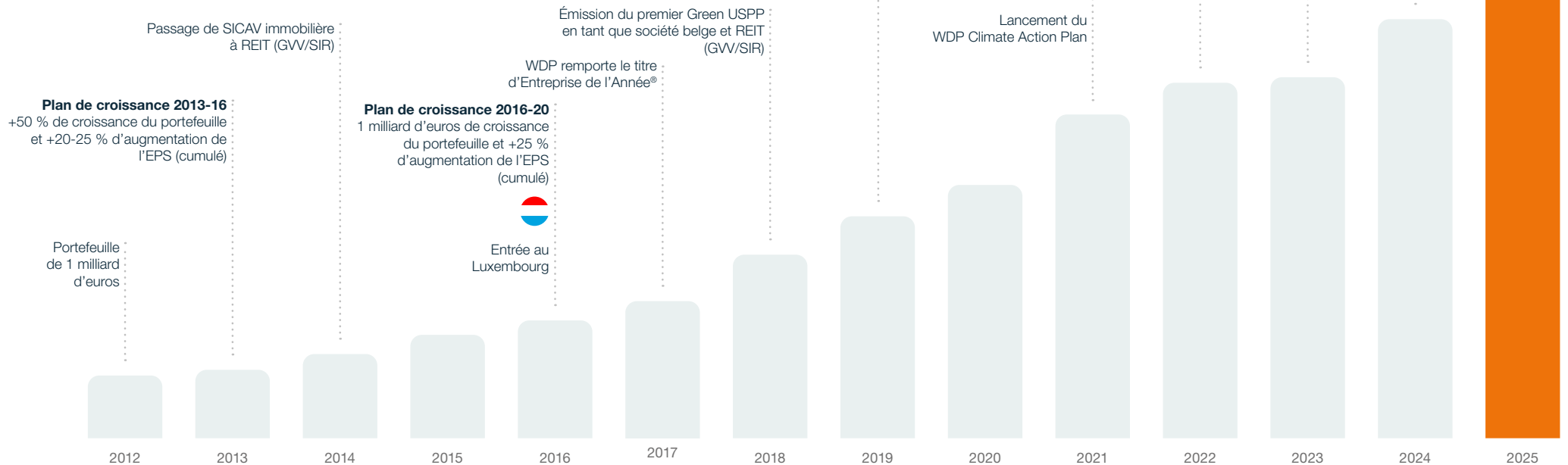
#### Plan de croissance 2019-23

Croissance annuelle du portefeuille de 10 % et augmentation de l'EPS de 6 %

Inclusion de WDP dans le BEL 20

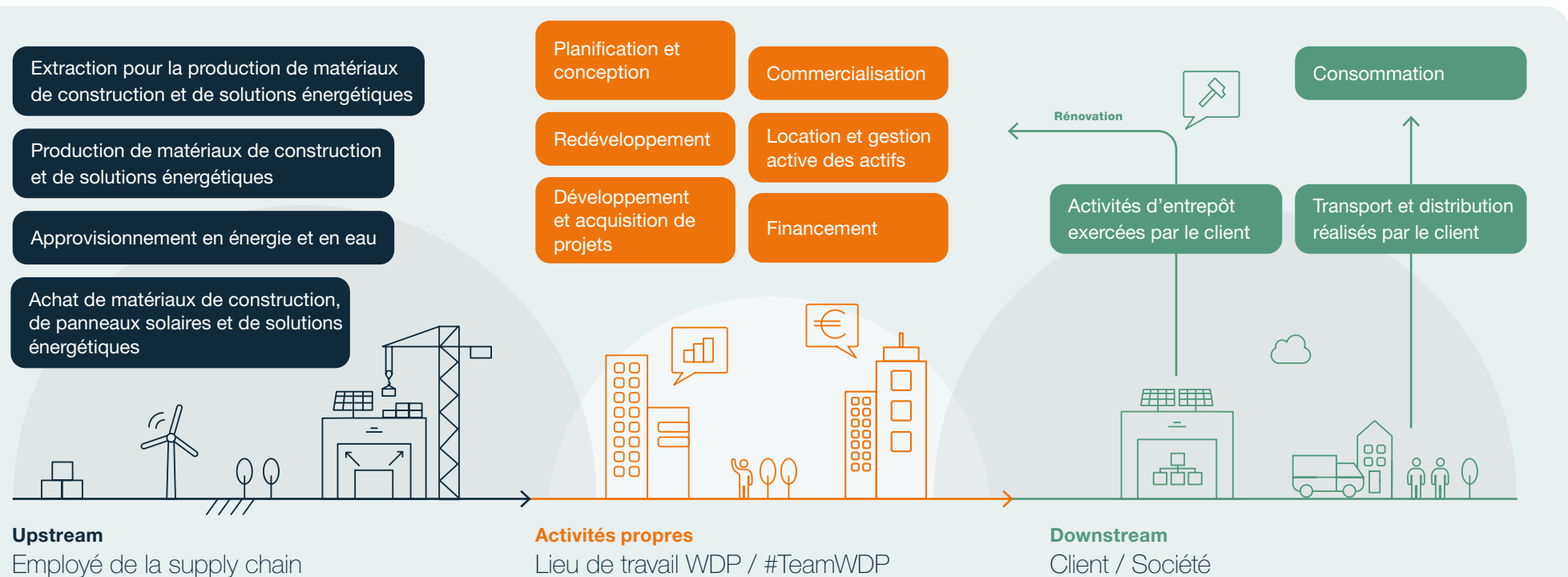
Expansion en Allemagne

Première ABB réalisée par un REIT (GVV/SIR)



<sup>1</sup> Le rendement des capitaux propres (total accounting return) comprend la croissance annuelle de l'EPRA NTA, y compris le dividende brut versé.

# Notre impact dans la chaîne de valeur



La double analyse de matérialité a permis d'identifier et d'évaluer certains impacts, risques et opportunités (IRO) comme étant matériels, ainsi que l'emplacement de ces IRO dans nos propres opérations ou notre chaîne de valeur.

► Voir 8. Rapport de durabilité – Impacts, risques et opportunités matériels

Tout au long de la chaîne de valeur, WDP interagit avec différents groupes de parties prenantes, notamment des Clients, #TeamWDP, des Investisseurs, des Financiers, des Fournisseurs, des Décideurs politiques et la Communauté. Dans le cadre de la double analyse de matérialité, leurs intérêts et leurs points de vue ont été identifiés.

► Voir 8. Rapport de durabilité – Intérêt et point de vue des parties prenantes

# Un domicile pour la supply chain

## Objectif

Les entrepôts sont un maillon essentiel de la supply chain d'une société durable. Ils constituent la réserve discrète de nourriture, de médicaments, de technologie et de tous les biens dont nous dépendons quotidiennement. En centralisant les stocks et en soutenant les processus, ils contribuent à la robustesse et à la résilience des supply chains. Nos entrepôts sont des environnements intelligents et flexibles qui permettent aux clients d'atteindre leurs objectifs opérationnels, sociaux et climatiques. Au cœur de leur supply chain, les clients se sentent chez eux.

**Nous offrons un domicile à la supply chain. Grâce à nos warehouses with brains.**

## Vision

Nos « warehouses with brains » renforcent la croissance de nos clients au cœur de leur chaîne d'approvisionnement.

## Mission

WDP développe, loue et gère des biens immobiliers logistiques qui constituent l'épine dorsale de la chaîne d'approvisionnement. Avec des entrepôts intelligents, nous construisons une enveloppe durable autour des processus logistiques. Motivés par #TeamWDP, une forte orientation client et un entrepreneuriat innovant, nous créons de la valeur pour les clients, les actionnaires et la société.

# Notre stratégie

# 03

Stratégie et  
création de valeur

## #TeamWDP

**La force de nos employés**  
**Bonne gouvernance**

Notre équipe est le cœur battant de WDP. L'expertise, l'entrepreneuriat et l'orientation client guident chaque décision. Grâce à des lignes de communication courtes et à une gouvernance solide, les collaborateurs créent un espace propice à l'initiative, réalisent des solutions ayant un impact et établissent des relations durables avec les clients et les parties prenantes.

## Orientation client

**Immobilier durable**  
**Répartition géographique**

WDP combine des bâtiments économes en énergie avec des sites stratégiques afin d'améliorer les processus et la croissance des clients et de renforcer leurs supply chains. Notre portefeuille diversifié comprend des solutions immobilières sur mesure pour divers secteurs et activités, réparties le long des principaux axes logistiques du nord-ouest de l'Europe et de la Roumanie. Grâce à WDP Energy, nous intégrons les énergies renouvelables et les infrastructures de décarbonation à long terme, contribuant ainsi à un avenir plus vert.

## Entrepreneuriat innovant

**Financement intelligent**  
**Solutions innovantes**

Grâce à un financement intelligent et des solutions innovantes, WDP anticipe. Un mélange équilibré de capitaux propres et de capitaux d'emprunt, complété par un financement vert et la mise en réserve des bénéfices, soutient les investissements durables. Chaque projet part d'une analyse du client et aboutit à des solutions immobilières pérennes qui créent de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes.

**Création de valeur pour toutes les parties prenantes, fondée sur le focus et la discipline**

WDP offre des solutions logistiques intelligentes qui pérennisent l'infrastructure de la supply chain, tout en créant de la valeur pour les clients, les actionnaires et la société. Trois piliers en constituent le fondement : **#TeamWDP**, **Orientation client** et **Entrepreneuriat innovant**.



# Une trajectoire de croissance cohérente et ambitieuse

## Plan directeur de croissance

Depuis des années, WDP utilise une approche ciblée pour réaliser une croissance durable du résultat par action à l'aide de plans de croissance pluriannuels. Ceux-ci partent de la stratégie à long terme, tandis que l'horizon pluriannuel répond aux tendances du marché et aux besoins des clients dans la supply chain. De manière systématique, chaque plan de croissance fournit une feuille de route claire, allant de la stratégie au plan d'action et ayant pour objectif la croissance du résultat par action sur la base d'une structure de capital solide et inchangée.

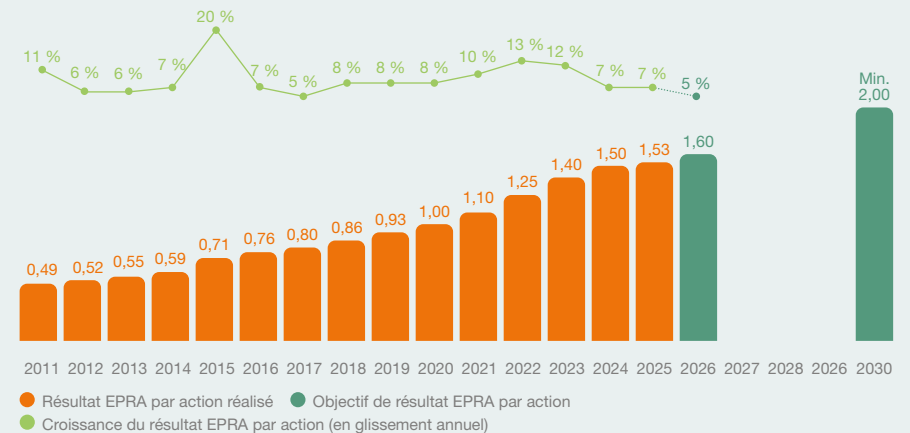


Alors que l'immobilier logistique consistait autrefois à fournir un simple espace de stockage, le marché est aujourd'hui plus complexe et plus innovant. Chez WDP, la croissance du résultat et la création de valeur résultent d'une combinaison intégrée ou d'un « blend » d'éléments : des bâtiments technologiquement innovants, une automatisation high-tech, des solutions énergétiques durables, la collaboration sur les processus logistiques - parfois complexes - des clients et le renouvellement du portefeuille existant.

Cette approche repose sur de multiples piliers de valeur et est renforcée par la capacité à saisir des opportunités dans un périmètre géographique plus large, avec un accent constant sur la rentabilité et l'excellence dans l'exécution. Une approche encore plus forte et plus internationale.

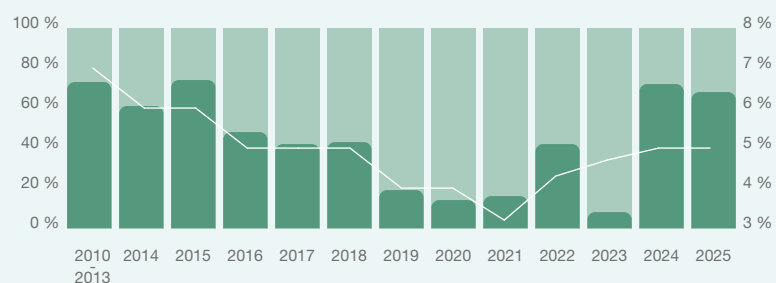
WDP est bien placée pour mettre en œuvre avec succès son ambition de croissance. Grâce à une solide base financière, des investissements stratégiques et une vision ambitieuse, l'entreprise est prête à renforcer sa position de plateforme logistique européenne de premier plan.

## Croissance stable avec un track record éprouvé de croissance du résultat par action à long terme

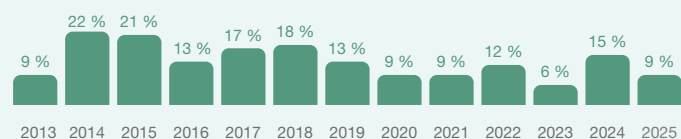


## Création de valeur à chaque phase du cycle du marché

Croissance stable axée sur la création de valeur à long terme



- Développements en % des dépenses d'investissement (capex)
- Acquisitions en % des dépenses d'investissement (capex)
- Prime market yield (% , axe droit)



- Dépenses d'investissement (capex) en % du portefeuille immobilier

- **Modèle intégré de développeur-investisseur** : La majorité du portefeuille de WDP est constituée de développements propres. Complétés par des acquisitions à valeur ajoutée et une expansion stratégique de la plateforme.
- **Investisseur pur qui maîtrise l'ensemble de la chaîne de valeur** : WDP navigue stratégiquement à travers le spectre des risques et des opportunités d'investissement, en fonction de l'évolution des prix tout au long du cycle immobilier.
- **Déploiement sélectif du capital à chaque stade du cycle du capital.**

Ce faisant, WDP reste concentrée sur une structure de capital stable avec un net debt/EBITDA (adj.) d'environ 8x, conformément à la discipline stricte en matière de capital que l'entreprise applique depuis plus d'une décennie. WDP a également maintenu cette stabilité financière en 2025, avec un net debt / EBITDA (adj.) de 7,5x et un loan-to-value de 40 %. En outre, la robustesse et la liquidité du bilan ont été confirmées par le relèvement de la note à A3 (Moody's), suivi d'une entrée particulièrement réussie sur le marché obligataire public.

### Net debt / EBITDA (x, adj.)



### Forte liquidité et financement solide

La liquidité est restée très forte tout au long de l'année 2025. WDP a renforcé ses capitaux propres avec 279 millions d'euros<sup>1</sup> de nouveaux capitaux, a émis une obligation publique de 500 millions d'euros et dispose d'une importante réserve de liquidité de 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit confirmées et non utilisées en 2025.

### Un pipeline tourné vers l'avenir

Avec un pipeline d'investissements en cours d'exécution de 708 millions d'euros, un bilan solide et un financement complet, WDP a tout ce qu'il faut pour réaliser les objectifs de rentabilité de #BLEND2027. WDP peut ainsi se concentrer pleinement sur la mise en œuvre du plan de croissance.

<sup>1</sup> Par le biais d'un dividende optionnel (108 millions d'euros), de bénéfices réservés (84 millions d'euros) et d'un apport en nature (87 millions d'euros).

### #BLEND2027 : en bonne voie pour atteindre l'objectif 2027

Au 31 décembre 2025, #BLEND2027 est pleinement en cours d'exécution et l'approche « multiple drivers in multiple markets » produit les résultats attendus. Le plan de croissance quadriennal lancé début 2024 vise une croissance annuelle de +6 % du résultat EPRA par action, en tirant parti des opportunités de croissance, tant internes qu'externes, via des investissements dans de nouveaux projets de développement, des acquisitions sélectives (à valeur ajoutée) et des solutions énergétiques. WDP se concentre à cet effet sur les marchés clés existants et la poursuite du déploiement des opérations en France et en Allemagne.

Avec tous les leviers en place, WDP atteindra l'objectif de résultat EPRA de 1,70 euro par action d'ici 2027 à condition d'une exécution qualitative du pipeline d'investissements en cours d'exécution de 708 millions d'euros et de la location réussie des surfaces disponibles limitées. Le pipeline est entièrement financé, grâce à une solide position de liquidité et à une capacité d'autofinancement élevée, et restera neutre pour la structure du capital.

### Perspectives : prêts à prolonger notre horizon à 2030 avec de nouvelles ambitions de croissance

Compte tenu des délais propres aux projets de développement et d'énergie, les nouvelles initiatives de croissance devraient contribuer à une croissance additionnelle des flux de trésorerie, en particulier après 2027. Dans le cadre des progrès de #BLEND2027, WDP est donc prête à élargir son horizon avec de nouveaux objectifs ambitieux.

### Bâtir la plateforme de demain en s'appuyant sur l'approche multi-moteur éprouvée

WDP élargit son horizon à 2030 avec un objectif clair : poursuivre sa transformation en une plateforme européenne intégrée de €10+ milliards, en offrant des solutions complètes d'infrastructure pour la supply chain, tant pour les clients existants que pour de nouveaux clients.

Le **focus** reste inchangé : **une croissance supérieure à la moyenne avec un profil de risque inférieur à la moyenne**. La croissance est définie ici comme la croissance du résultat EPRA par action, combinée à un rendement total solide.

Avec **#BLEND&EXTEND2030**, le plan de croissance quinquennal pour la période 2026-2030, WDP s'appuie sur son modèle #BLEND « multi-moteur » éprouvé à travers différents marchés (géographiques). Dans ce contexte, WDP regarde au-delà de ses marchés clés existants et vise une entrée dans deux pays : **l'Espagne et l'Italie**.

## #BLEND2027

**WDP est prête à prolonger son horizon à 2030 avec de nouvelles ambitions de croissance**

### OBJECTIFS DU PLAN DE CROISSANCE D'ICI 2027

**1,70 €**

EPRA EPS

+6 % CAGR par rapport à 2024

**~8<sup>x</sup>**

Net debt / EBITDA (adj.)

**Statut : en bonne voie**

- › Location des surfaces disponibles limitées
- › Pipeline d'investissements en cours d'exécution
- › Capacité du bilan

# Bâtir la plateforme de demain

## 2030 BLEND EXTEND

**Nous élargissons notre horizon à 2030 avec de nouveaux objectifs à long terme**

### AVEC UN BUT CLAIR

Devenir une plateforme européenne intégrée. Offrir des solutions d'infrastructure de la supply chain de bout en bout au sein d'un réseau européen intégré.

### AVEC UN FOCUS INCHANGÉ

Une croissance supérieure à la moyenne avec un profil de risque inférieur à la moyenne. La croissance est définie ici comme la progression du résultat EPRA par action, combinée à un rendement total solide.

## Nouveaux objectifs 2030

(par rapport à l'année de référence 2025)

**>2,00 €**

Résultat EPRA par action  
un TCAC annuel (CAGR)  
de >6 %

**>1,60 €**

Dividende par action  
un TCAC annuel (CAGR)  
de >6 %

**>50 % cumulés**

Rendement total<sup>1</sup>  
un rendement annuel à  
deux chiffres de >10 %

### Ces objectifs sont basés sur :

- › 500 MILLIONS D'EUROS DE CAPEX PAR AN
- › UN FORTE CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT
- › UNE EXCELLENTE QUALITÉ DE CRÉDIT

NOTATION DE CRÉDIT  
PAR MOODY'S

**A3**

NET DEBT / EBITDA  
(ADJ.)

**~8 X**

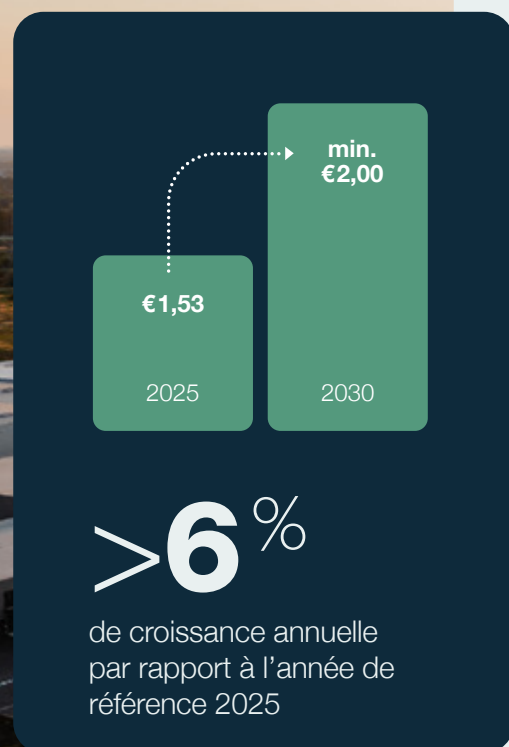
LOAN-TO-VALUE

**~40 %**

Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues dans le contexte d'un environnement macroéconomique et géopolitique volatil.

<sup>1</sup> Le rendement des capitaux propres (total accounting return) comprend la croissance annuelle de l'EPRA NTA, y compris le dividende brut versé.

# Croissance ambitieuse et durable du cash flow de 6 % par an d'ici 2030



## Les moteurs du plan #BLEND extended

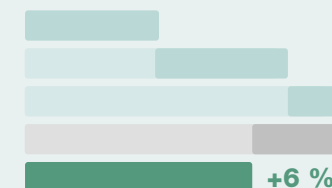
Croissance interne

Développements de projets et acquisitions

Solutions énergétiques

Révision du coût de la dette

2030 croissance annuelle du résultat EPRA par action



- › **Croissance interne** | baux indexés à 100 % sur l'IPC, révisions de loyers (rent reversion), efficacité des coûts et gestion active des actifs
- › **Développement de projets et acquisitions** | volume d'investissement annuel de 500 millions d'euros, les objectifs de rendement étant alignés sur le coût du capital
- › **Solutions énergétiques** | doublement du chiffre d'affaires provenant des investissements énergétiques pour atteindre 50 millions d'euros d'ici 2030
- › **Révision du coût de la dette**<sup>1</sup> | il s'agit d'une révision modérée et progressive du coût de la dette : un impact organique basé sur un niveau de dette constant au 31 décembre 2025, de +85 pb cumulés d'ici 2030, en raison de l'échéance des couvertures de taux d'intérêt, partiellement compensé par l'impact positif de l'optimisation du spread de crédit lié à la note A3, dont seule la moitié se matérialisera d'ici 2030.

### Hypothèses sous-jacentes pour la réalisation des objectifs d'ici 2030

- › Reprise progressive de la demande à court terme et le maintien de solides moteurs structurels de la demande à long terme
- › Indicateurs opérationnels stables : taux d'occupation élevé, baux à long terme et forte fidélisation des clients
- › Maintien d'une marge d'exploitation élevée > 90 % grâce à la discipline en matière de coûts

<sup>1</sup> Sur la base de la courbe des swaps au 31.12.2025 et de la note de crédit A3 attribuée par Moody's

**BUILD**\_robust structural demand drivers**Moteurs structurels de la demande****DES MOTEURS SOLIDES DE LA DEMANDE D'ESPACES LOGISTIQUES**

SAISIR LES OPPORTUNITÉS DE CROISSANCE INTERNES &amp; EXTERNES

**À court terme**

la demande se normalise avec une reprise progressive du take-up

**Sur le plan structurel**

croissance omnicanale, reconfiguration des supply chains et croissance axée sur les infrastructures grâce à l'électrification

**Marchés caractérisés par la rareté**

faibles taux de vacance, développement spéculatif limité, rareté du foncier et de la capacité du réseau

**LOAD**\_developments and acquisitions**Mix géographique élargi****Marchés existants**

(dont la Roumanie &lt;20 %)

**Poursuite du renforcement de la part de marché en France et en Allemagne****Développement de la présence en Espagne et en Italie****Croissance via des développements et des acquisitions sur les marchés existants et nouveaux****500 MILLIONS D'EUROS D'INVESTISSEMENTS PAR AN**A DES RENDEMENTS AJUSTÉS AU RISQUE ATTRACTIFS<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Comme le montre le rendement moyen du NOI de 6,8 % sur le pipeline d'investissements en cours d'exécution au 31 décembre 2025 - dans l'environnement de marché actuel.

**EXTRACT**\_capturing internal growth**Potentiel de rendement total attractif****CROISSANCE DES LOYERS LIKE-FOR-LIKE SUPÉRIEURE À L'INFLATION**

CRÉATION DE VALEUR INTÉGRÉE PORTÉE PAR DES MOTEURS DE CROISSANCE INTERNES

**Indexation**

baux entièrement indexés sur l'IPC) et captation du potentiel de révision des loyers (portefeuille sous-loué à la hauteur de 9 %)

**Efficacité des coûts**

maintien d'une marge opérationnelle > 90 %

**Initiatives de gestion active du portefeuille****NEUTRALISED**\_decarbonise logistics supply chain**Plus qu'un entrepôt : la powerhouse logistique**

**ENERGY-AS-A-SERVICE**  
DOUBLEMENT DES REVENUS D'ICI 2030 POUR ATTEINDRE ENVIRON 50 MILLIONS D'EUROS<sup>1</sup>

**Production d'énergie sur site (panneaux solaires)**

maximisation de la capacité sur les toitures

**Solutions d'efficacité énergétique sur site**

notamment éclairage LED, pompes à chaleur électriques et systèmes intelligents de gestion de l'énergie

**Stockage de l'énergie**

batteries behind-the-meter et stockage front-of-the-meter pour le soutien au réseau

**Solutions de mobilité**

notamment infrastructures de recharge intelligentes pour les véhicules électriques

<sup>1</sup> Y compris un revenu annuel de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des projets en Belgique mis en service avant 2013, qui arriveront progressivement à échéance au cours de la période 2028-2032. La contribution aux résultats sera graduelle et non linéaire, reflétant la grande complexité des projets, ainsi que des facteurs externes tels que les procédures d'autorisation, les délais de raccordement au réseau et la baisse des prix de l'énergie.

## DISCIPLINED\_strong financial position

### Solide position financière et allocation disciplinée du capital

#### UNE FORTE CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

500 MILLIONS D'EUROS DE CAPEX FINANCÉS EN INTERNE PAR AN

#### Renforcement solide et récurrent des capitaux propres à hauteur de 250 à 300 millions d'euros par an

Via les bénéfices réservés, un dividende optionnel et un apport en nature

Permet **un financement interne de 500 millions d'euros de capex par an** (y compris la dette dans le cadre des objectifs d'endettement visés par WDP)

#### Révision maîtrisable et progressive du coût de la dette : +85 pb sur le coût de financement d'ici 2030<sup>1</sup>

Basé sur une excellente qualité de crédit

MOODY'S

**A3**

NET DEBT/EBITDA (ADJ.)

**~8 X**

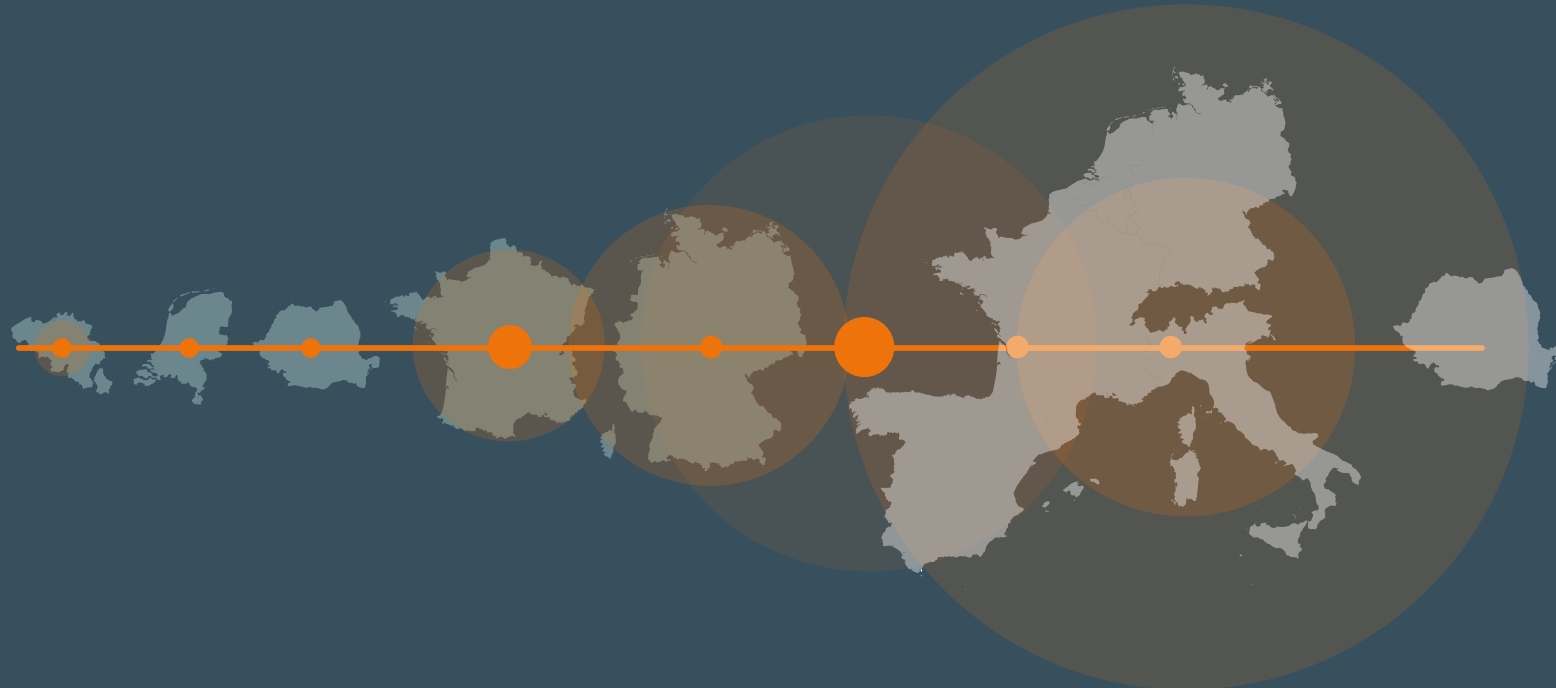
LOAN-TO-VALUE

**~40 %**

#### Stable Outlook

<sup>1</sup> Cela inclut une augmentation modérée et progressive du coût de la dette : un impact organique (c.-à-d. basé sur un niveau de dette constant au 31 décembre 2025) de +85 pb cumulés à l'horizon 2030, en raison de l'échéance des couvertures de taux d'intérêt, partiellement compensé par l'effet positif de l'optimisation du spread de crédit lié à la note A3, dont seule la moitié sera applicable à partir de 2030. Sur la base de la courbe des swaps au 31.12.2025 et de la note de crédit A3 attribuée par Moody's.

# Bâtir la plateforme de demain



## **Solutions à grande échelle et transfrontalières**

- > POUR LES CLIENTS EXISTANTS ET NOUVEAUX
- > RENTABILITÉ & EFFICACITÉ
- > PERMET UN RENDEMENT TOTAL SOLIDE
- > EXCELLENT ACCÈS AUX (MARCHÉS DES) CAPITAUX

# CRÉATION DE VALEUR

## Vision

Nos warehouses with brains aident nos clients à se développer au cœur de leur supply chain.

## Input

### Capital financier

Recettes d'exploitation  
Capital d'investissement

### Capital produit

Portefeuille immobilier  
Nouveaux développements  
Acquisitions

### Capital intellectuel

Expertise et expérience internes

### Capital humain

#TeamWDP  
Solutions innovantes

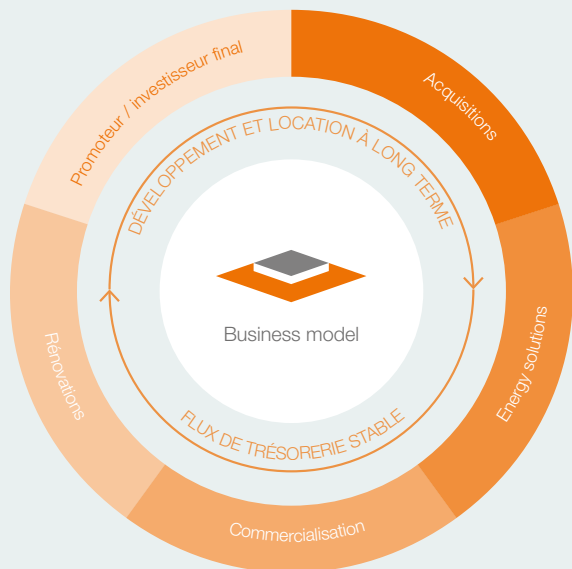
### Capital social et relationnel

Engagement des parties prenantes  
Partenariats  
Notations, normes et indices




### Capital naturel

Énergie  
Énergie solaire  
Utilisation des terres

## Throughput



## Stratégie

-  #TeamWDP
-  Orientation client
-  Entrepreneuriat innovant

## Outcome et output

### Sustainable growth

WDP vise une croissance équilibrée dans le cadre d'une gouvernance transparente et équitable. Nous proposons de ce fait des réponses aux besoins économiques, sociaux et environnementaux.

Résultat EPRA par action	<b>1,53 €</b>
Juste valeur du portefeuille immobilier	<b>8,6</b> mia €
Taux d'occupation	<b>97,7 %</b>
Pipeline d'investissements en cours d'exécution	<b>708</b> mio €

### Future logistics

L'infrastructure logistique de haute qualité que nous proposons facilite et optimise les activités de nos clients et leur garantit qualité, durabilité et continuité.

Renewable energy capacity	<b>261</b> MWp
Scope 1 & 2 corporate offices	<b>-96 %</b> kg T CO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup> depuis 2020 (basé sur le marché)
Projets brownfield	<b>34 000</b> m <sup>2</sup>

### Vitally engaged

#TeamWDP est le moteur de notre création de valeur. Nous misons sur leur bien-être, leur sécurité et leur développement ainsi que sur l'environnement de nos activités et des communautés locales.

#WeEducate	<b>1 070</b> heures
#WeCare	<b>275 000 €</b>
Note de satisfaction des employés	<b>8,4 /10</b>

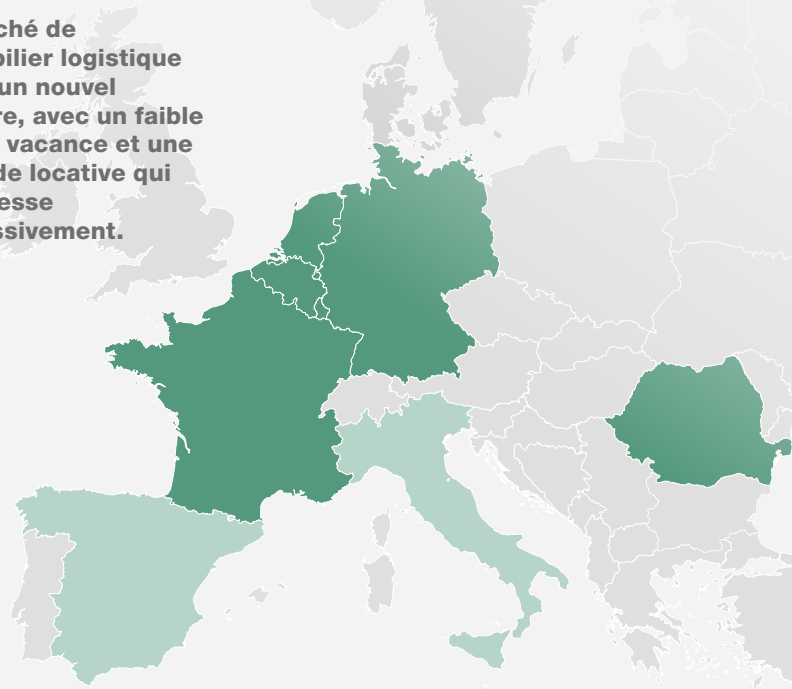
### Impact by responsibility

Nous misons sur une chaîne de valeur solide et fiable, en étant attentifs à la santé, à la sécurité et à l'intégrité. Nous assumons nos responsabilités en matière de gestion des risques, y compris en ce qui concerne les droits de l'homme.

Lease renewal	<b>90 %</b>
Repeat business	<b>41 %</b>

# Insights de marché

**Le marché de l'immobilier logistique atteint un nouvel équilibre, avec un faible taux de vacance et une demande locative qui se redresse progressivement.**



1 Douze derniers mois glissants. Source : rapports de brokers

● Marchés existants  
● Nouveaux marchés #Blend&Extend2030

## Belgique & Luxembourg

	Q4 2025	Q4 2024
Vacancy (%)	5,1	4,5
Prime yield (%)	4,8	5,0
Prime rent (€/m <sup>2</sup> pa)	80	75
Take-up <sup>1</sup> (000m <sup>2</sup> )	935	875

## Pays-Bas

	Q4 2025	Q4 2024
Vacancy (%)	5,2	4,3
Prime yield (%)	4,8	4,8
Prime rent (€/m <sup>2</sup> pa)	120	110
Take-up <sup>1</sup> (000m <sup>2</sup> )	1 600	1 175

## France

	Q4 2025	Q4 2024
Vacancy (%)	6,3	5,3
Prime yield (%)	4,9	4,9
Prime rent (€/m <sup>2</sup> pa)	89	84
Take-up <sup>1</sup> (000m <sup>2</sup> )	3 200	3 300

## Allemagne

	Q4 2025	Q4 2024
Vacancy (%)	3,6	3,2
Prime yield (%)	4,4	4,4
Prime rent (€/m <sup>2</sup> pa)	132	122
Take-up <sup>1</sup> (000m <sup>2</sup> )	5 200	4 900

## Roumanie

	Q4 2025	Q4 2024
Vacancy (%)	3,8	4,0
Prime yield (%)	7,5	7,5
Prime rent (€/m <sup>2</sup> pa)	57	57
Take-up <sup>1</sup> (000m <sup>2</sup> )	640	650

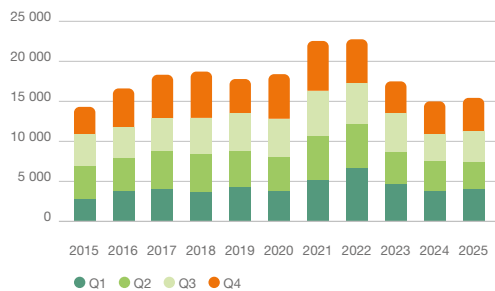
## Italie

	Q4 2025	Q4 2024
Vacancy (%)	5,0	3,0
Prime yield (%)	5,4	5,5
Prime rent (€/m <sup>2</sup> pa)	70	69
Take-up <sup>1</sup> (000m <sup>2</sup> )	2 400	2 300

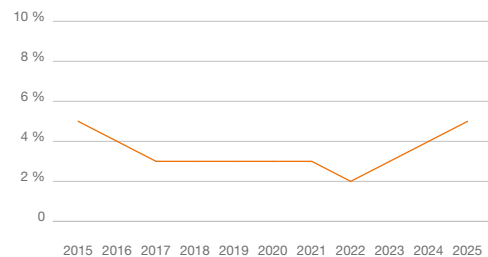
## Espagne

	Q4 2025	Q4 2024
Vacancy (%)	7,2	8,1
Prime yield (%)	4,9	5,2
Prime rent (€/m <sup>2</sup> pa)	110	108
Take-up <sup>1</sup> (000m <sup>2</sup> )	1 700	1 750

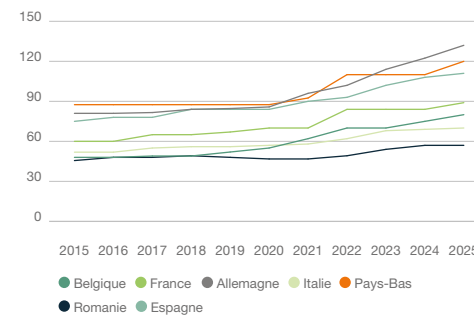
## Prises en occupation (000 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



## Taux de vacance<sup>1</sup>



## Loyer prime (€/m<sup>2</sup>)



## Livraisons (000 m<sup>2</sup>) et livraisons en % du stock total<sup>1</sup>



1 Incl. Belgique, Pays-Bas, Roumanie, France, Allemagne, Espagne et Italie

# Structural Transformation

## Reconversion d'un patrimoine industriel vers une logistique urbaine durable

WDP acquiert l'emblématique site Renault à Vilvoorde, un terrain stratégique et multimodal d'environ 19 hectares situé en périphérie de Bruxelles.

Grâce à une reconversion durable, le site sera transformé en un hub logistique tourné vers l'avenir, tout en maintenant les activités des locataires actuels. En étroite collaboration avec la Ville de Vilvoorde, WDP mise sur une utilisation efficace de l'espace et sur une forte accessibilité multimodale, créant ainsi une valeur durable pour les clients, la ville et la région.

### Impact en chiffres

**19** ha

**7** %

Rendement initial net

**100** mio €

Investissement

**Localisation multimodale :**  
E19, ring de Bruxelles, aéroport, rail & port

**Divers clients actifs sur le site**

# Reconversion durable générant un impact économique, logistique et territorial

**Site Renault à Vilvorde**



Pour plus d'informations, consultez [wdp.eu](https://wdp.eu)

# Sustainable Growth

WDP poursuit une croissance équilibrée dans un cadre de gouvernance transparente et intègre. Dans ce cadre, nous répondons aux besoins économiques, sociaux et environnementaux. Nous sommes un partenaire fiable pour l'ensemble de nos parties prenantes, ce qui se traduit par des indicateurs financiers sains et un rendement récurrent et attractif.

## Enjeux de durabilité matériels

Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires  
Efficacité énergétique  
Adaptation au changement climatique

## Notre réponse à ces principaux risques

Transition climatique  
Baisse de la juste valeur  
Statut de REIT  
Financement  
Risques de marché  
Développements de projets  
Risques de solvabilité  
Risques de vacance

# 04

Performance et tendances

## Réalisations en 2025

# 1,53 €

Résultat EPRA par action  
+7% de croissance sous-jacente sur un an

# A3

Credit rating (Moody's)

# 97,7 %

Taux d'occupation

# 708 mio €

Pipeline d'investissements en cours exécution

Sustainable Growth

## #BLEND: réaliser aujourd'hui, avec une vision pour demain

En 2025, WDP a poursuivi avec succès le développement de son approche fondée sur l'orientation clients, la discipline et la croissance durable. Avec son approche « multi-driver », #BLEND – feuille de route pour la croissance à long terme du résultat par action – WDP pose dès aujourd'hui les bases d'une création de valeur durable au-delà de 2027.

Parallèlement, WDP a réalisé des avancées majeures : une présence européenne élargie, une organisation renforcée et une discipline financière constante – comme en témoigne le relèvement de la notation de crédit à A3 par Moody's, ainsi que le succès de sa première émission sur le marché obligataire public. Ces avancées soulignent l'ambition de WDP de devenir une plateforme immobilière logistique européenne de premier plan.

En 2025, le résultat EPRA par action sous-jacent a progressé de +7 % sur un an. WDP a sécurisé 600 millions d'euros d'investissements dans l'ensemble de ses régions (75 % en Europe occidentale), à un rendement NOI<sup>1</sup> moyen pondéré de 6,8 %. Avec plus de 550 000 m<sup>2</sup> de nouvelles locations, WDP confirme sa capacité à capter structurellement la demande via sa plateforme commerciale.

Dans le contexte des progrès réalisés dans le cadre de #BLEND2027, WDP est prêt à élargir son horizon avec de nouveaux objectifs ambitieux. À cette fin, WDP lance #BLEND&EXTEND2030, un plan de croissance à cinq ans reposant sur la même approche « multi-driver » et axé sur la création de valeur à long terme.

<sup>1</sup> Le rendement du NOI est défini comme le résultat d'exploitation net annualisé (revenu locatif brut moins les coûts d'exploitation non récupérables liés au bien immobilier) par rapport à l'investissement total.

### 2025 : une approche multi-driver efficace et une activité locative soutenue

**600** mio €

Nouveaux investissements sécurisés

opportunités sécurisées à des rendements attractifs sur l'ensemble de la chaîne de valeur

6,8 % rendement NOI

**550 000** m<sup>2</sup>

de nouvelles locations

la force de la plateforme commerciale de WDP, caractérisée par une approche centrée sur le client et un portefeuille diversifié

au loyer du marché

#### ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT 2025

**708** mio €

pipeline d'investissements en exécution

**514** mio €

restant à investir

**6,8** %

rendement NOI

### Besoins de financement couverts

Capacité bilancielle, liquidité et autofinancement disponibles pour exécuter le plan de croissance

Forte capacité d'autofinancement 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit disponibles et non utilisées

Sustainable Growth

# #BLEND2027 | Réalisations

WDP s'affirme comme une organisation qui exécute son plan de croissance avec conviction et discipline. À mi-parcours de #BLEND2027, ce n'est pas seulement la force de la stratégie « multi-driver » qui se confirme, mais surtout sa capacité à créer de la valeur de manière constante via une exécution de qualité. La croissance n'est pas une finalité en soi, mais un moyen au service d'une priorité claire : une progression durable du résultat par action.

Au cours des deux dernières années, une base solide a été posée pour atteindre l'objectif de résultat fixé pour 2027, grâce à une attention constante portée à la rentabilité. Le volume d'investissement requis a été assuré, la croissance interne des loyers et les investissements en matière de durabilité sont structurellement ancrés, tandis que le financement complet a été garanti dans le cadre d'une discipline financière stricte. Avec tous les éléments en place, l'accent a pu, en 2025, se porter clairement sur une exécution de qualité : la réalisation des projets du pipeline et le maintien d'un taux d'occupation élevé via la location ciblée d'une surface disponible limitée.

S'appuyant sur les résultats réalisés au cours des dernières années, WDP aborde l'avenir avec confiance. La combinaison d'une forte capacité commerciale, d'une connaissance approfondie du marché et d'une exécution disciplinée constitue le fondement d'une création de valeur durable.

Fort d'un bilan solide et d'une large flexibilité financière, WDP dispose de la capacité d'autofinancement nécessaire pour réaliser ses ambitions stratégiques, saisir de nouvelles opportunités et renforcer davantage sa position de leader. Ces fondamentaux soutiennent l'ambition de poursuivre la croissance vers une plateforme d'une taille supérieure à 10 milliards d'euros.

## Expansion européenne disciplinée, axée sur la rentabilité

**+6 %**

Résultat **EPRA** par action sous-jacent CAGR 2024-25 (sous-jacent)

**1,6** mia €

**Nouveaux investissements** réalisés dans le cadre de #BLEND2027 en 2024-25

**6,5 %**

**Croissance rentable**  
Rendement NOI moyen sur les nouveaux investissements dans le cadre de #BLEND2027

**A3**

**Credit Rating (Moody's)**  
Exécution cohérente de la politique financière et accent sur le levier de trésorerie

**~98 %**

**taux d'occupation moyen** maintenu à un niveau élevé via une approche centrée sur le client

**80 %**

**Europe de l'Ouest**  
Des nouveaux investissements dans le cadre de #BLEND2027

**#TeamWDP**

**Forte implantation locale** développée dans 6 pays avec 5 bureaux

**Alignement**

**Engagement à long terme** des actionnaires de référence confirmé

- **Croissance rentable** : captation de la croissance des loyers via des investissements sélectifs, visant des flux de trésorerie robustes et une structure de capital stable.
- **Positionnement sur l'ensemble de la chaîne de valeur** : dans le cadre de #BLEND2027, via des acquisitions à valeur ajoutée, des projets pré-loués et des investissements énergétiques.
- **Expansion des plateformes et des parts de marché** : avec un volume total d'investissement de 1,6 milliard d'euros en 2024-25, réparti sur les plateformes core (Benelux & RO ~60 %), avec une expansion réussie en France et en Allemagne (~40 %) et un renforcement des équipes locales et de la capacité commerciale.
- **Création de valeur** : KPI opérationnels robustes et taux d'occupation élevé ; solide résultat EPRA par action, dividende et rendement des capitaux propres ; relèvement de la notation de crédit à A3 de premier rang.

Sustainable Growth

# Activités opérationnelles en 2025

Le résultat EPRA par action pour 2025 s'élève à 1,53 euro par action, soit une augmentation sous-jacente de 7 % en glissement annuel, pleinement conforme à l'objectif fixé pour 2025<sup>2</sup>. La performance opérationnelle est portée par une combinaison de projets et d'acquisitions, ainsi que par la croissance organique des loyers (+2,3 %), soutenue par un coût de financement stable et compétitif (2,4 %)<sup>3</sup>. Sur cette base, WDP confirme le dividende proposé de 1,23 euro par action, payable en mai 2026.

## 1,53 €

Résultat EPRA par action  
+7 % en glissement annuel  
(sous-jacent)

## 1,23 €

Dividende par action

La rentabilité a également été soutenue par le maintien d'un taux d'occupation élevé du portefeuille (97,7 % au 31 décembre 2025, +30 points de base en glissement trimestriel) ainsi que par

### Projets finalisés en 2025

<b>Projets pré-loués livrés :</b>	200 000 m <sup>2</sup> de superficie locative
<b>Montant de l'investissement :</b>	121 millions d'euros
<b>Rendement :</b>	6,2 % NOI yield moyen <sup>4</sup>
<b>Durée moyenne des contrats de bail :</b>	14 ans

### Nouveaux investissements signés en 2025

<b>Nouveaux investissements :</b>	plus de 515 000 m <sup>2</sup> de surface locative + 510 000 m <sup>2</sup> de réserves foncières
<b>Montant d'investissement :</b>	600 millions d'euros <sup>5</sup>
<b>Rendement :</b>	rendement NOI moyen de 6,8 %
<b>Type:</b>	développements de projets pré-loués, acquisitions, initiatives énergétiques et réserves foncières

un taux de rétention élevé (90 % des 13 % de contrats de bail arrivant à leur première échéance au cours de 2025).

En 2026, 10 % des contrats de bail arrivent à leur première échéance, dont 64 % ont déjà été renouvelés au 31 décembre 2025.

En 2025, WDP a dépassé les attentes en matière d'activité locative : plus de 550 000 m<sup>2</sup> de GLA de nouvelles locations ont été réalisés à la valeur locative de marché<sup>4</sup>. Cela souligne la force de la plateforme commerciale de WDP à capter la demande. En outre, le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur de 9 % au loyer de marché.

### Investissements immobiliers

WDP a livré au cours de 2025 des projets pré-loués pour une superficie locative totale d'environ 200 000 m<sup>2</sup>. Le rendement du NOI de l'ensemble de ces projets finalisés s'élève à 6,2 %, pour un investissement d'environ 121 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 14 ans.

## Confirmation de la confiance

**550 000** m<sup>2</sup>

de nouvelles locations  
Activité locative forte et diversifiée

**97,7** %

Taux d'occupation

**13** %

Contrats de bail arrivés à échéance en 2025

**90** %

Renouvelés

**10** %

Contrats de bail arrivant à échéance en 2026

**64** %

Déjà renouvelés au 31 décembre 2025

2 Le résultat EPRA par action s'est élevé à 1,50 euro pour l'exercice 2024 (1,47 euro récurrent et +0,03 euro par action grâce à une indemnité de rupture exceptionnelle) et passera à 1,53 euro en 2025, soit une hausse de +2 % en glissement annuel et une augmentation sous-jacente de +7 % en glissement annuel, après ajustement des éléments exceptionnels en 2024 et de l'impact de la suppression du régime FBI aux Pays-Bas à compter de 2025.

3 Le portefeuille existant, les projets en cours d'exécution et les nouveaux projets de développement pré-loués (c.-à-d. hors renouvellements au sein du portefeuille existant). Le taux de pré-location des projets en cours d'exécution se caractérise par une forte progression d'une année sur l'autre, dépassant 80 % (T4 2024 : 60 %).

4 Cela représente environ 5,5 % en Europe occidentale et 8,3 % en Roumanie.

5 À l'exclusion des projets énergétiques et des réserves foncières. Cela représente 6,3 % en Europe occidentale et 8,3 % en Roumanie.

## Sustainable Growth

## Projets livrés

Site		Locataire	Date de livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en euro mio)
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20 215	24
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	33 288	29
BE	Various	WWRS*	2Q25	99 286	15
<b>BE total</b>				<b>152 789</b>	<b>69</b>
NL	Breda	Dentalair	2Q25	9 124	7
NL	Schiphol	Kintetsu	1Q25	10 400	14
<b>NL total</b>				<b>19 524</b>	<b>21</b>
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	11 300	11
RO	Boekarest - Ștefănești	Metro	3Q25	15 139	21
<b>RO total</b>				<b>26 439</b>	<b>32</b>
<b>Total</b>				<b>198 752</b>	<b>121</b>

\* Joint venture

### Nouveaux projets de développement pré-loués, acquisitions et investissements énergétiques

Au cours de l'année 2025, WDP a réalisé un volume d'investissements d'environ 600 millions d'euros à travers l'ensemble de ses activités à travers l'ensemble des régions de WDP (75 % en Europe occidentale), à un rendement NOI moyen de 6,8 %<sup>6</sup>. Ces investissements comprennent à la fois de nouveaux projets de développements pré-loués ainsi que des acquisitions, des initiatives énergétiques et des réserves foncières, dont la majorité a entre-temps été réalisée. Les projets encore en cours d'exécution font partie du pipeline d'investissements au 31 décembre 2025.

WDP a également ajouté en 2025 environ 42 millions d'euros de nouveaux investissements énergétiques à son pipeline, principalement pour l'expansion de la capacité solaire sur site. Pour ces investissements, un TRI de ~8 % est visé. Par ailleurs, WDP a lancé la construction de deux hubs de recharge, représentant un investissement d'environ 4 millions d'euros et un TRI attendu de ~10 %.

Un aperçu des acquisitions finalisées en 2025 est repris dans le [communiqué de presse des résultats annuels](#) du 30 janvier 2026.



6 À l'exclusion des projets énergétiques et des réserves foncières. Cela représente 6,3 % en Europe occidentale et 8,3 % en Roumanie.

## Sustainable Growth

## Nouveaux projets de développement pré-loués, acquisitions et investissements énergétiques

Site	Locataire	Livraison (prévue)	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en euro mio)	Rendement NOI	Projets pré-loués
BE	Gent	Beerselect	3 Q26	3 955		
BE	Asse - Mollem	Lactalis	3 Q26	1 524		
NL	Ridderkerk	Kivits	1 Q26	35 000		
NL	Raamsdonkveer	En commercialisation	3 Q26	10 300		
RO	Deva	HAVI	1 Q27	5 924		
RO	Boekarest - Dragomirești	Aquila	1 Q27	47 231		
RO	Boekarest - Dragomirești	Entièrement pré-loué	1 Q26	11 092		
RO	Cluj-Apahida	Dr. Max	2 Q27	10 827		
RO	Boekarest - Ștefănești	Action	4 Q26	54 000		
RO	Boekarest - Ștefănești	Aggreko	4 Q27	1 200		
RO	Boekarest - Ștefănești	FAN Courier Group	3 Q27	32 000		
<b>Nouveaux projets en exécution</b>			<b>213 053</b>	<b>204</b>	<b>7,5 %</b>	<b>96 %</b>
BE	Londerzeel	Divers locataires	1 Q25	9 383		
BE	Mechelen	En commercialisation	4 Q25	12 000		
BE	Lokeren	KDL	3 Q25	25 647		
BE	Food logistics portfolio	Sligro / Horeca Van Zon	2 Q25	25 000		
BE	Courcelles	CLW	1 Q25	31 105		
FR	Saint-Caradec	ID Logistics	3 Q25	49 792		
FR	Le Havre	Seafrigo Group	4 Q25	64 505		
LU	Foetz / Hautcharage	Divers locataires	1 Q25	57 275		
RO	Timisoara	Divers locataires	2 Q25	26 240		
<b>Acquisition d'immobilier</b>			<b>300 947</b>	<b>318</b>	<b>6,3 %</b>	<b>97 %</b>
Groupe	projets énergétiques	Panneaux solaires	1 Q27	42	-8 % IRR	
Groupe	projets énergétiques	Laadhubs	4 Q26	4	-10 % IRR	
<b>Projets énergétiques</b>				<b>46</b>	<b>TRE visé -8 %</b>	
<b>Total</b>			<b>514 000</b>	<b>568</b>	<b>6,8 %</b>	<b>97 %</b>

## Réserves foncières

Site	Date d'achat	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)		
BE	Willebroek	Réserve foncière	4 Q25	10 800	6
RO	Sibiu	Réserve foncière	4 Q25	94 599	10
RO	Boekarest - Ștefănești	Réserve foncière	3 Q25	403 064	15
<b>Total</b>			<b>508 463</b>	<b>31</b>	

## Sustainable Growth

**Pipeline d'investissements en cours d'exécution**

Aperçu du pipeline d'investissement en cours d'exécution, d'un montant de 708 millions d'euros, avec un rendement NOI attendu de 6,8 %. Le cost to come s'élève à 514 millions d'euros. Il s'agit des investissements réalisés en 2025 qui sont encore en cours d'exécution au 31 décembre 2025.

Site		Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Projets pré-loués (en %)	Budget d'investissement (en euro mio)	Cost to date (en euro mio)	Cost to come (en euro mio)	NOI yield (en %)
BE	Gent	Beersselect	3Q26	3 955	100 %	3			
BE	Lokeren	KDL	2Q27	17 924	100 %	20			
BE	Various	WWRS + en commercialisation*	2Q26	40 271	59 %	6			
BE	Grimbergen	En commercialisation	1Q27	53 500	0 %	25			
BE	Willebroek	Duomed	1Q26	8 800	100 %	11			
BE	Asse - Mollem	Lactalis	3Q26	1 524	100 %	4			
FR	Vendin-le-Vieil	En commercialisation	4Q26	14 779	0 %	10			
NL	Kerkrade	En commercialisation	4Q27	13 735	0 %	14			
NL	Zwolle	Scania	1Q26	62 000	100 %	75			
NL	Schiphol	En commercialisation	4Q27	22 507	0 %	21			
NL	Ridderkerk	Kivits	1Q26	35 000	100 %	55			
NL	Raamsdonkveer	En commercialisation	3Q26	10 300	0 %	13			
RO	Timisoara	Entièrement pré-loué	2Q26	33 455	100 %	24			
RO	Boekarest - Dragomirești	Aquila	1Q27	47 231	100 %	44			
RO	Boekarest - Dragomirești	Entièrement pré-loué	1Q26	11 092	100 %	8			
RO	Deva	HAVI	1Q27	5 924	100 %	4			
RO	Boekarest - Ștefănești	Dr. Max	2Q27	10 827	100 %	9			
RO	Boekarest - Ștefănești	Action	4Q26	54 000	100 %	40			
RO	Boekarest - Ștefănești	Aggreko	4Q27	1 200	100 %	2			
RO	Boekarest - Ștefănești	FAN Courier Group	3Q27	32 000	100 %	23			
<b>Projets en exécution</b>				<b>480 024</b>	<b>81 %</b>	<b>410</b>	<b>146</b>	<b>265</b>	<b>7,3 %</b>
FR	Bollène	Boulangier/autre	4Q26	76 077		96			
NL	Zwolle	Entièrement pré-loué	4Q27	18 700		24			
NL	Zwolle	Scania Production	4Q26	14 300		23			
NL	Nijverdal	Ten Cate	2Q27	41 000		43			
<b>Acquisition d'immobilier</b>				<b>150 077</b>	<b>100 %</b>	<b>186</b>	<b>21</b>	<b>165</b>	<b>5,8 %</b>
Groupe	projets énergétiques	Parc de batteries	4Q29			40			~10-15 % IRR
Groupe	projets énergétiques	Panneaux solaires	1Q27			68			~8 % IRR
Groupe	projets énergétiques	Station de recharge	4Q26			4			~10 % IRR
<b>Projets énergétiques</b>				<b>N.R.</b>	<b>N.R.</b>	<b>112</b>	<b>27</b>	<b>85</b>	<b>~10 % IRR</b>
<b>Total pipeline in execution</b>				<b>630 101</b>	<b>87 %</b>	<b>708</b>	<b>194</b>	<b>514</b>	<b>6,8 %</b>

\* Joint venture

## Sustainable Growth

Les projets en cours d'exécution représentent un volume d'investissement d'environ 410 millions d'euros et une surface locative d'environ 480 000 m<sup>2</sup>. Actuellement, 81 % de ces projets sont pré-loués. Il s'agit d'une progression significative par rapport aux 60 % fin 2024, malgré la livraison d'environ 200 000 m<sup>2</sup> de projets entièrement pré-loués en 2025, ce qui témoigne d'une forte performance commerciale.

WDP continue d'appliquer sa politique consistant à lancer les projets uniquement après pré-location, avec un nombre limité d'exceptions, telles que l'extension de sites existants ou de clusters, les projets soumis d'obligations de dépollution et de construction, ou les projets multi-locataires avec des unités de plus petite taille dans des localisations spécifiques. Dans un contexte de pénurie persistante de terrains et d'offre, ainsi que d'un ralentissement de l'activité de développement, WDP reste confiant dans la commercialisation réussie de ces projets à leur livraison.



## Sustainable Growth

## Nouveaux projets de pré-loués en 2025

**Belgique****Mollem (Asse)**

À Mollem (Asse), WDP étend le site existant pour son client Lactalis, une multinationale française du secteur laitier, d'environ 1 500 m<sup>2</sup> sur un terrain appartenant à WDP.

**Gand**

Au WDPort of Ghent, WDP agrandit l'entrepôt existant de BeerSelect d'environ 4 000 m<sup>2</sup>, portant la surface locative totale à environ 14 000 m<sup>2</sup>. L'extension, réalisée sur un terrain appartenant à WDP, sera livrée au T3 2026.



8 Voir le [communiqué de presse](#) du 9 avril 2025.

9 Voir le [communiqué de presse](#) du 9 avril 2025.

**Pays-Bas****Raamsdonkveer**

WDP développe à Raamsdonkveer un centre de distribution Grade A, certifié BREEAM, équipé d'un système énergétique intégré comprenant des panneaux solaires et un système de stockage d'énergie par batteries (BESS). Ce système permet des applications off-grid, réduit la dépendance au réseau et garantit une alimentation énergétique continue pour le client.

- Superficie : 10 000 m<sup>2</sup>
- Investissement : 13 million d'euros
- Livraison : T3 2026

**Ridderkerk**

WDP développe à Dutch Fresh Port, le cluster international dédié au secteur AGF (pommes de terre, légumes et fruits), un entrepôt logistique réfrigéré certifié BREEAM pour Kivits Logistics Group. Le site comprend 25 chambres froides, des activités logistiques à valeur ajoutée ainsi que des panneaux solaires. Kivits loue le site pour une durée de 20 ans et prolongera également à 20 ans le bail des bâtiments adjacents de WDP<sup>8</sup>

- Superficie : 35 000 m<sup>2</sup>
- Investissement : 55 millions d'euros
- Livraison : T1 2026

**Roumanie****Bucarest – Dragomirești**

WDP étend son Park Bucharest – Dragomirești avec deux bâtiments logistiques de haute qualité certifiés EDGE Advanced : un entrepôt à température contrôlée d'environ 47 000 m<sup>2</sup> comprenant des zones réfrigérées et de congélation, ainsi qu'un entrepôt ambiant d'environ 11 000 m<sup>2</sup>. Les bâtiments seront loués à des prestataires logistiques dans le cadre de baux d'une durée de 10 ans. L'investissement total s'élève à environ 52 millions d'euros. En outre, environ 16 000 m<sup>2</sup> de GLA restent disponibles pour de futurs développements sur ce site.<sup>9</sup>

- Superficie : 58 000 m<sup>2</sup>
- Investissement : 52 millions d'euros
- Livraison : T1 2027

## Sustainable Growth

## Roumanie

Nouveaux projets de développement pré-loués en 2025

## Boekarest – Ștefănești

En 2025, WDP a entamé la phase suivante de croissance du WDP Park Bucharest – Ștefănești. En moins de dix ans, le parc a atteint plus de 400 000 m<sup>2</sup> de surface locative, ce qui en fait aujourd'hui le plus grand cluster de WDP.

Avec deux projets pour FAN Courier Group et Aggreko, la première phase du cluster a été achevée. WDP a ensuite lancé la deuxième phase avec un centre de distribution de pointe pour Action. Ensemble, ces trois développements, initiés en 2025, ajouteront au total 91 000 m<sup>2</sup> de nouvelle surface locative.

WDP se concentre désormais sur la poursuite de l'expansion du cluster autour de Bucarest, en mobilisant à la fois de nouveaux terrains et ses réserves foncières existantes, afin de soutenir une croissance durable.

**FAN Courier Group:** développement d'un centre de distribution pour un client existant et acteur logistique de premier plan en Roumanie. Le bâtiment sera loué dans le cadre d'un bail triple net à long terme de 10 ans et soutiendra les activités de colis du client.<sup>10</sup>

- Superficie : 32 000 m<sup>2</sup>
- Investissement : 22 millions d'euros
- Livraison : T4 2027

**Extension Aggreko:** extension d'environ 5 000 m<sup>2</sup> sur la réserve foncière existante. La construction a démarré et la livraison est prévue début 2026.

**Action:** WDP développe sur sa réserve foncière existante (site d'environ 150 000 m<sup>2</sup>) un centre de distribution pré-loué pour Action, enseigne internationale non alimentaire et client de longue date de WDP. Le bâtiment sera loué dans le cadre d'un bail triple net d'au moins 15 ans. Le projet répondra aux normes de durabilité les plus élevées et visera une certification BREEAM Outstanding, tout en offrant environ 20 000 m<sup>2</sup> de potentiel d'extension supplémentaire.<sup>11</sup>

- Superficie : 54 000 m<sup>2</sup>
- Investissement : 40 millions d'euros
- Livraison : T4 2026

<sup>10</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 2 octobre 2025.

## Deva

À Deva, WDP développe un entrepôt logistique build-to-suit pour Havi, un acteur international 3PL actif dans l'industrie alimentaire. L'entrepôt, destiné à des activités réfrigérées et surgelées, sera réalisé sur la réserve foncière existante de WDP et loué dans le cadre d'un bail d'une durée de 10 ans.

- Superficie : 5 900 m<sup>2</sup>
- Investissement : 4 millions d'euros
- Livraison : T1 2027

## Cluj-Napoca

À Cluj-Napoca, WDP développe un centre de distribution pour Dr. Max, un groupe pharmaceutique de premier plan en Europe centrale et orientale. Le bâtiment sera réalisé sur la réserve foncière de WDP et loué dans le cadre d'un bail d'une durée de 10 ans.

- Superficie : 11 000 m<sup>2</sup>
- Investissement : 9 millions d'euros
- Livraison : T2 2027

<sup>11</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 25 juin 2025.

## Sustainable Growth

Nouvelles acquisitions en 2025<sup>12</sup>

## Belgique

## Londerzeel

WDP a réalisé une acquisition complémentaire d'un site logistique comprenant des espaces de stockage extérieur et un potentiel de redéveloppement. Le site, entièrement loué, renforce la présence de WDP dans le parc d'activités de Londerzeel, avec un accès direct à l'autoroute A12 reliant Anvers et Bruxelles.<sup>13</sup>

- Superficie : 9 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 21.000 m<sup>2</sup>
- Valeur immobilière : 7 millions d'euros
- Via un apport en nature

## Malines

WDP a réalisé une acquisition add-on qui renforce sa présence au sein du cluster le long de l'axe E19 Anvers–Bruxelles, une localisation où la disponibilité foncière est limitée et présentant un potentiel de redéveloppement.<sup>17</sup>

- Superficie : 12 000 m<sup>2</sup> + 4 000 m<sup>2</sup> de stockage extérieur, sur un terrain de 25 000 m<sup>2</sup>
- Valeur immobilière : 11 millions d'euros
- Via un apport en nature

<sup>12</sup> Les acquisitions ont été réalisées à leur juste valeur, conformément aux rapports d'évaluation établis par des experts immobiliers indépendants.

<sup>13</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 19 février 2025.

<sup>14</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 16 avril 2025.

<sup>15</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 19 septembre 2025.

<sup>16</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 11 juin 2025.

<sup>17</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 5 novembre 2025

## Lokeren

En avril 2025, WDP et KDL ont conclu une transaction immobilière dans le parc industriel Lokeren E17, représentant un investissement total d'environ 60 millions d'euros.<sup>14</sup>

La transaction comprend trois volets :

- le sale-and-leaseback d'un high-bay d'environ 25 000 m<sup>2</sup>, avec une hauteur libre de 26 mètres et un système automatisé de stockage de palettes MOVU;
- le développement d'un entrepôt durable d'environ 18 000 m<sup>2</sup>
- une solution locative temporaire à Zele d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, en attendant la livraison du nouveau bâtiment.

En septembre 2025, WDP a finalisé le sale-and-leaseback via un apport en nature de 40 millions d'euros.<sup>15</sup>

Cette transaction illustre la capacité de WDP à développer des clusters et à proposer des solutions sur mesure à ses clients. WDP crée ici de la valeur sur l'ensemble de ses activités et renforce sa présence dans le parc industriel Lokeren E17.



## Courcelles

À Courcelles, dans un pôle logistique situé le long de l'autoroute E42 Liège–Mons, WDP a acquis un centre de distribution d'environ 30 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 85 000 m<sup>2</sup>, à proximité de trois autres bâtiments WDP situés rue de Liège.

## Cinq sites urbains à Anvers, Namur, Wavre-Sainte-Catherine, Wevelgem et Evergem

WDP a acquis cinq sites de distribution urbaine, entièrement loués à Sligro et Horeca Van Zon dans le cadre de baux triple net de long terme d'au moins 10 ans. Grâce à leur localisation stratégique, ces sites renforcent la logique de clustering au sein du portefeuille de WDP et soutiennent une distribution urbaine efficace pour le secteur alimentaire.<sup>16</sup>

- Superficie : 25 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 75 000 m<sup>2</sup>
- Valeur immobilière : 30 millions d'euros
- Via un apport en nature

## Sustainable Growth

## Nouvelles acquisitions en 2025

## Luxembourg

## Hautcharage et Foetz

WDP a acquis deux sites totalisant 57 000 m<sup>2</sup> de GLA sur un terrain de 140 000 m<sup>2</sup>, via l'acquisition des actions des sociétés propriétaires des sites.<sup>18</sup>

- Un hub multi-locataires innovant à Hautcharage d'environ 40 000 m<sup>2</sup> de GLA, implanté sur un terrain en concession le long de l'E44, loué à plusieurs clients actifs dans différents secteurs.
- Trois bâtiments à Foetz totalisant plus de 17 000 m<sup>2</sup> de GLA, situés sur un terrain en pleine propriété de 40 000 m<sup>2</sup>, à proximité du cluster de WDP à Eurohub Sud et bénéficiant d'un accès direct à l'autoroute A4.

## Roumanie

## Timisoara

WDP a acquis un site logistique indépendant d'environ 26 000 m<sup>2</sup>. Cette acquisition, motivée par sa localisation stratégique et un prix d'acquisition attractif, soutient le développement d'une logistique urbaine durable et des activités de distribution du dernier kilomètre.

Actuellement, environ 60 % du site est en usage, et des négociations avancées sont en cours pour la location de l'espace restant.

<sup>18</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 27 février 2025.

<sup>19</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 9 juillet 2025.

<sup>20</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 6 janvier 2026.

## France

## Loudéac

WDP a finalisé l'acquisition d'un centre de distribution entièrement loué au cœur de la Bretagne. L'entrepôt Classe A, certifié BREEAM Excellent, est équipé de panneaux solaires et loué à ID Logistics dans le cadre d'un bail triple net fixe jusqu'au moins 2030. Le site bénéficie d'une localisation stratégique le long de l'Arc Atlantique.<sup>19</sup>

- Superficie : 50 000 m<sup>2</sup> + 3 500 m<sup>2</sup> de stockage extérieur
- Valeur immobilière : 41 millions d'euros

## Le Havre

WDP a acquis un site logistique de premier ordre entièrement loué dans le port du Havre. Les bâtiments de grade A, certifiés BREEAM, sont loués à Seafrigo dans le cadre d'un bail triple net fixe jusqu'à fin 2033. Grâce à son accès direct au quai et au rail, cette acquisition renforce la présence de WDP en France au sein d'un important cluster portuaire européen.<sup>20</sup>

- Superficie : 65 000 m<sup>2</sup> + zone de stockage de conteneurs de 40 000 m<sup>2</sup>
- Valeur immobilière : 58 millions d'euros

## Désinvestissements en 2025

## Belgique

## Liège

WDP a finalisé la cession de deux bâtiments logistiques vacants à Liège, générant un produit total d'environ 35 millions d'euros, à un niveau supérieur à sa dernière juste valeur. La transaction reflète l'intérêt soutenu des utilisateurs finaux pour des actifs logistiques modernes et bien situés.<sup>21</sup>

## Roumanie

## Bucarest – Ștefănești

En 2025, WDP a finalisé le désinvestissement d'une réserve foncière d'environ 185 000 m<sup>2</sup> située à Bucarest – Ștefănești, générant un produit total d'environ 12 millions d'euros et une plus-value significative par rapport à la juste valeur la plus récente.

<sup>21</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 6 janvier 2026.

## Sustainable Growth

## Potentiel supplémentaire au sein du portefeuille existant

WDP s'appuie non seulement sur un solide pipeline d'investissements comprenant des projets pré-loués, des acquisitions et des solutions énergétiques, mais poursuit également sa croissance.

À court terme, l'indexation des contrats de bail entraîne une augmentation des revenus, tandis qu'à long terme, le potentiel de révision des loyers, actuellement de +9 % (loyer contractuel par rapport au loyer du marché), contribue à la poursuite de la croissance et de la création de valeur.

Avec une réserve foncière stratégique de 2,1 millions de m<sup>2</sup> de surface locative (5,1 millions de m<sup>2</sup> de superficie totale du terrain), répartie sur l'ensemble des régions dans lesquelles la société est active, WDP crée des opportunités pour de nouveaux développements.

Cette combinaison d'actions à court terme et de stratégies à long terme renforce la position de WDP sur le marché.



**Nos réserves foncières en Europe**

**2,1** mio m<sup>2</sup>

**Potentiel de superficie locative**

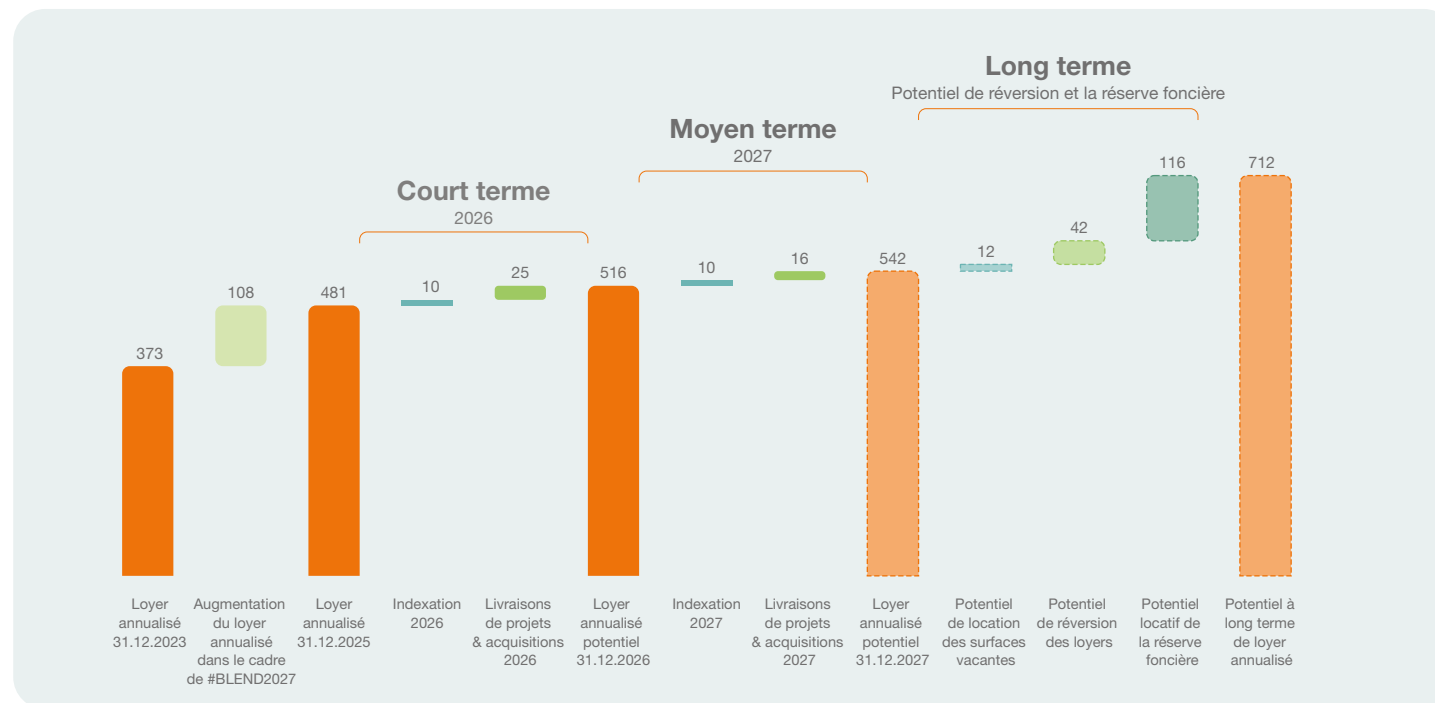
**5,1** mio m<sup>2</sup>

**Superficie totale des terrains**

Sustainable Growth

# Le potentiel locatif annualisé comme indicateur avancé de la croissance future du résultat <sup>22, 23</sup>

Les tendances structurellement positives au sein du marché de l'immobilier logistique et industriel offrent des opportunités pour accompagner les clients dans le développement d'infrastructures logistiques critiques pour différents secteurs. WDP identifie des opportunités d'investissement, tant en interne qu'en externe, via de nouveaux projets de développement, des acquisitions sélectives à valeur ajoutée et des solutions énergétiques.



**100 %**  
Baux indexés sur le CPI

**+42** mio €  
Potentiel de réversion +9 %

**480** m<sup>2</sup> GLA  
Projets en cours (x 1 000 m<sup>2</sup>)

**708** mio €  
Pipeline d'investissement en cours d'exécution

22 Les informations contenues dans ce graphique ne constituent pas des prévisions de bénéfices ni des indications de quelque nature que ce soit et ne doivent donc pas être interprétées comme telles ; elles sont fournies uniquement à des fins d'illustration. Le graphique présente l'impact à court et moyen terme de l'indexation sur la base des prévisions économiques, ainsi que l'impact du pipeline de développement déjà engagé, du potentiel de nouvelles locations et du potentiel théorique de croissance des loyers et des loyers issus des surfaces constructibles des projets non engagés sur la réserve foncière.

23 Hypothèse d'indexation basée sur un swap d'inflation à 5 ans de 2 %.

## Sustainable Growth

# Des solutions énergétiques intégrées pour une logistique tournée vers l'avenir

L'électrification et la décarbonation de la chaîne d'approvisionnement transforment profondément le profil énergétique du transport, de la logistique et de l'immobilier industriel. Avec l'évolution des modes de consommation et la progression du transport électrique, la demande d'énergie fiable et durable ainsi que de solutions plus avancées et d'infrastructures de soutien ne cesse de croître.

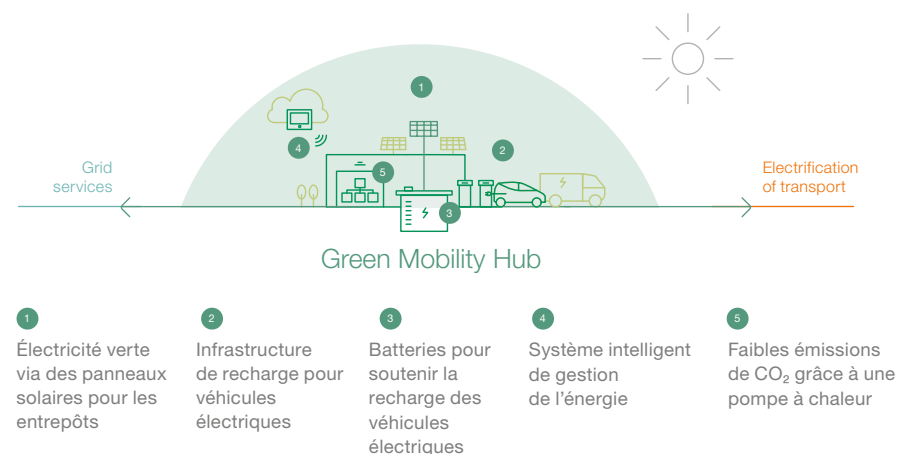
En transformant les entrepôts existants en pôles énergétiques et en intégrant les infrastructures nécessaires à l'ensemble de son portefeuille, WDP aide ses clients à réduire leurs émissions, optimiser leur consommation, diminuer leur dépendance vis-à-vis du réseau et garantir la continuité de leurs activités à mesure que l'électrification s'accélère.

WDP ENERGY prévoit un doublement des revenus pour atteindre environ 50 millions d'euros d'ici 2030. La contribution aux résultats sera progressive et non linéaire, reflétant la complexité des projets et des facteurs externes tels que l'obtention des permis, les délais de raccordement au réseau et la baisse des prix de l'énergie.

WDP dispose actuellement d'une capacité solaire de 261 MWp. Par ailleurs, 97 MWp sont en cours au 31 décembre 2025, représentant un budget d'investissement d'environ 68 millions d'euros. WDP vise un TRI d'environ 8 % et un yield on cost de 10 à 15 %, avec l'ambition d'atteindre une capacité totale de 350 MWp d'ici fin 2027.

En Belgique (Genk), WDP investira sur un site existant dans un parc de batteries front-of-the-meter de grande envergure, avec une puissance de 60 MW et une capacité de stockage d'énergie de 240 MWh. L'investissement total s'élève à environ 40 millions d'euros, avec une mise en service prévue d'ici fin 2029. Par ailleurs, WDP déploie également des projets de batteries behind-the-meter sur des sites sélectionnés équipés de panneaux solaires et auprès de clients à forte consommation énergétique.

Des exemples de Green Mobility Solutions et de Green Retrofit sont présentés au chapitre 4 *Performance et tendances – Future Logistics*.



## Plus qu'un entrepôt : un véritable pôle logistique

En tant que partenaire immobilier, WDP joue un rôle essentiel dans le développement de chaînes d'approvisionnement efficaces, résilientes et économiquement performantes. L'approche de WDP combine différents piliers :

- la production d'énergie sur site (panneaux solaires),
- des solutions d'efficacité énergétique sur site (par ex., l'éclairage LED, les pompes à chaleur électriques et les systèmes intelligents de monitoring de l'énergie),
- des solutions de mobilité (par ex., des installations de recharge intelligentes pour les véhicules électriques),
- le stockage de l'énergie (batteries behind-the-meter et installations front-of-the-meter de soutien au réseau).

## Sustainable Growth

## Répartition du portefeuille immobilier existant

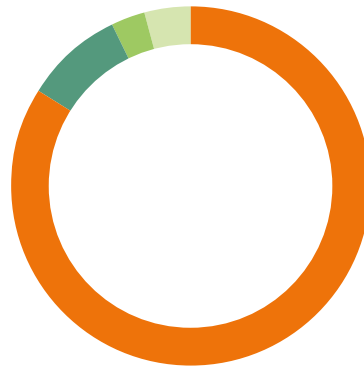
WDP propose tous les types de bâtiments au sein de l'immobilier logistique. Du stockage à la distribution : chaque type d'entrepôt est aménagé en fonction des activités spécifiques des clients. La qualité de construction robuste et haut de gamme des bâtiments va de pair avec la durabilité et la flexibilité, les performances sur l'ensemble du cycle de vie étant au cœur de l'approche.

### Répartition de la juste valeur en fonction de l'âge<sup>1</sup>



35 %	0 à 5 ans
29 %	5 à 10 ans
16 %	10 à 15 ans
11 %	15 à 20 ans
10 %	Plus de 20 ans

### Répartition de la juste valeur par niveau de qualité du bâtiment



84 %	Class A warehouse
9 %	Class B warehouse
3 %	Class C warehouse
4 %	Autres

<sup>1</sup> Les bâtiments ayant fait l'objet d'une rénovation importante sont considérés comme neufs à l'achèvement de celle-ci.

## 56 %

Part du portefeuille immobilier dédiée à la logistique urbaine (Urban logistics)

Les actifs de logistique urbaine sont des entrepôts génériques ou des bâtiments cross-dock, situés à proximité de grandes zones de consommation à forte densité de population et permettant d'assurer des délais de livraison courts.

## 72 %

Part du portefeuille immobilier certifié durable

La part des immeubles certifiés durables a fortement augmenté en 2025, pour atteindre 72 % (contre 56 % en 2024). WDP est en bonne voie pour porter la part des entrepôts certifiés durables dans son portefeuille total à au moins 75 %.

## 20 %

Big box / XXL

## 56 %

General warehouse

- 56 % General warehouse
- 20 % Big box/XXL (>50.000)
- 7 % Manufacturing
- 6 % Cross-dock
- 5 % High-bay & Multifloor
- 3 % Future development
- 3 % Autres

Sustainable Growth



Top 10 des locataires

**100 %**

Approche centrée sur le client

WDP construit des relations durables avec ses clients, ce qui se traduit par un taux d'occupation constamment élevé et un taux de rétention moyen de 90 % au cours des dix dernières années.

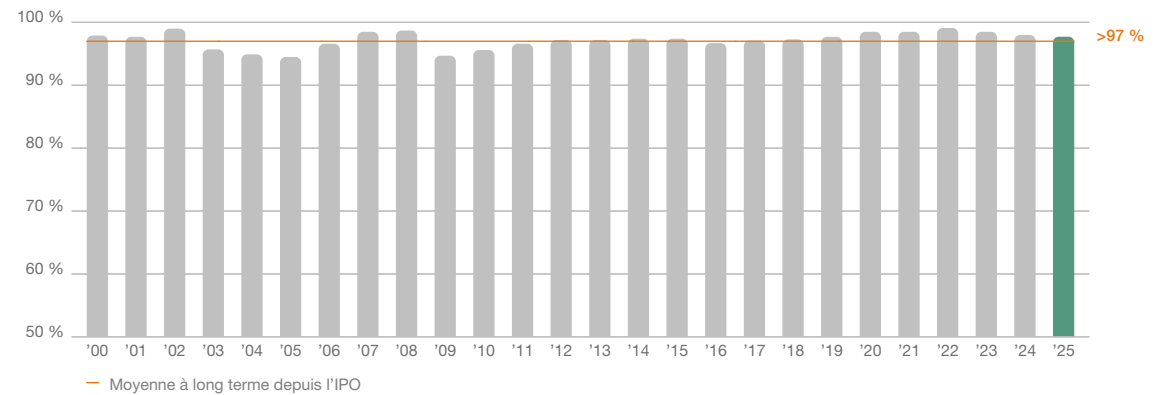
- 5,5 % Ahold Delhaize
- 4,2 % Solar panels
- 3,0 % Kuehne + Nagel
- 2,4 % ID Logistics
- 2,4 % Greenyard
- 1,9 % Pirelli
- 1,9 % Distilog Group
- 1,8 % Carrefour
- 1,8 % Ceva
- 1,5 % Lidl
- 1,4 % Action



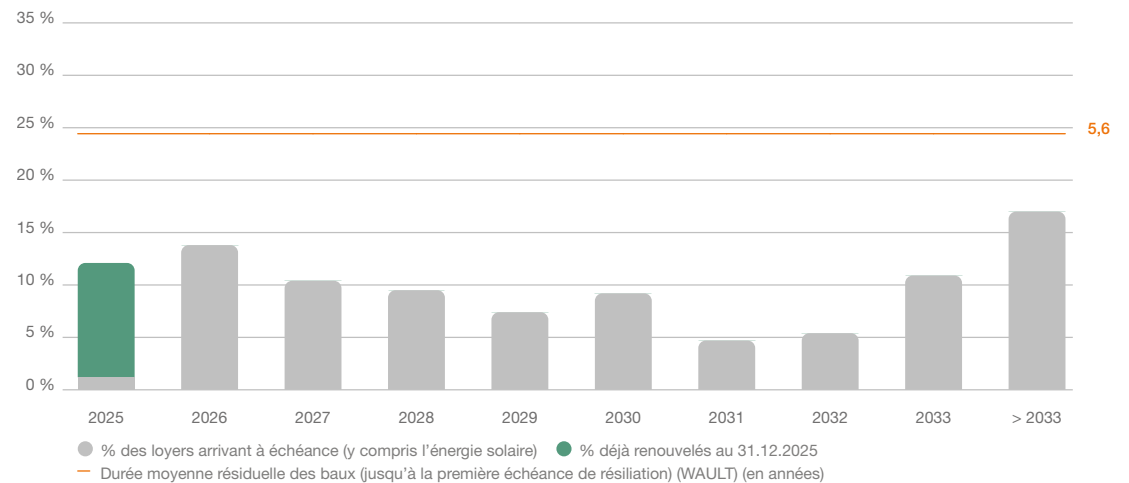
WDP dispose d'une clientèle diversifiée, composée principalement de grandes entreprises nationales et internationales. Les 10 principaux locataires de WDP représentent 24 % du portefeuille immobilier total et utilisent plusieurs sites WDP, souvent répartis sur plusieurs pays.

Taux d'occupation historique du portefeuille WDP

En 2025, 90 % des contrats de bail arrivant à échéance (13 % du total) ont été renouvelés. Pour 2026, 64 % des contrats de bail arrivant à échéance (10 % du total) ont déjà été renouvelés. En début d'année, ce taux se situe généralement autour de 50 %, ce qui démontre que le taux de rétention s'est normalisé.

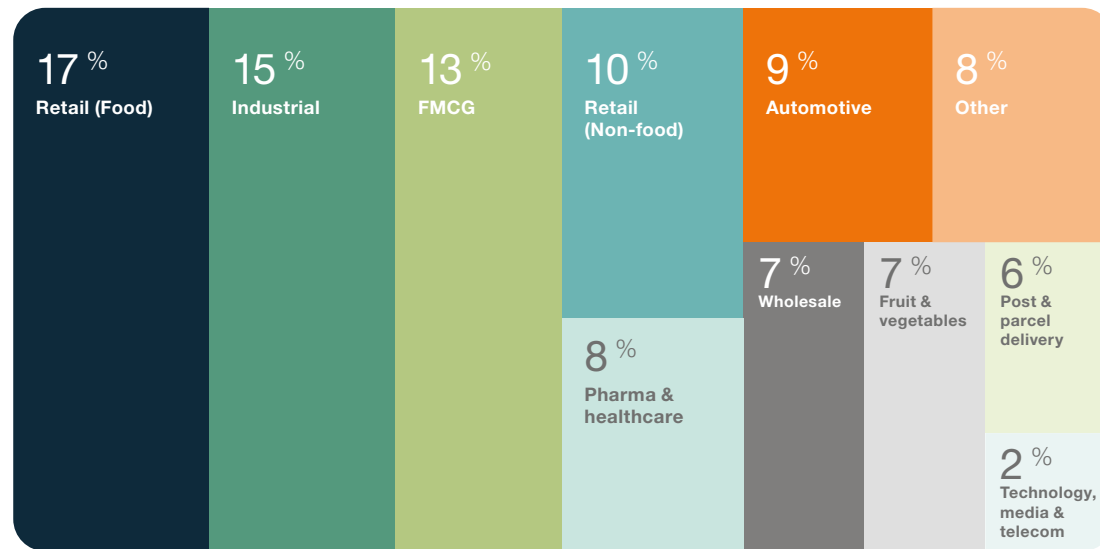


Échéances des revenus locatifs (jusqu'à la première option de résiliation)



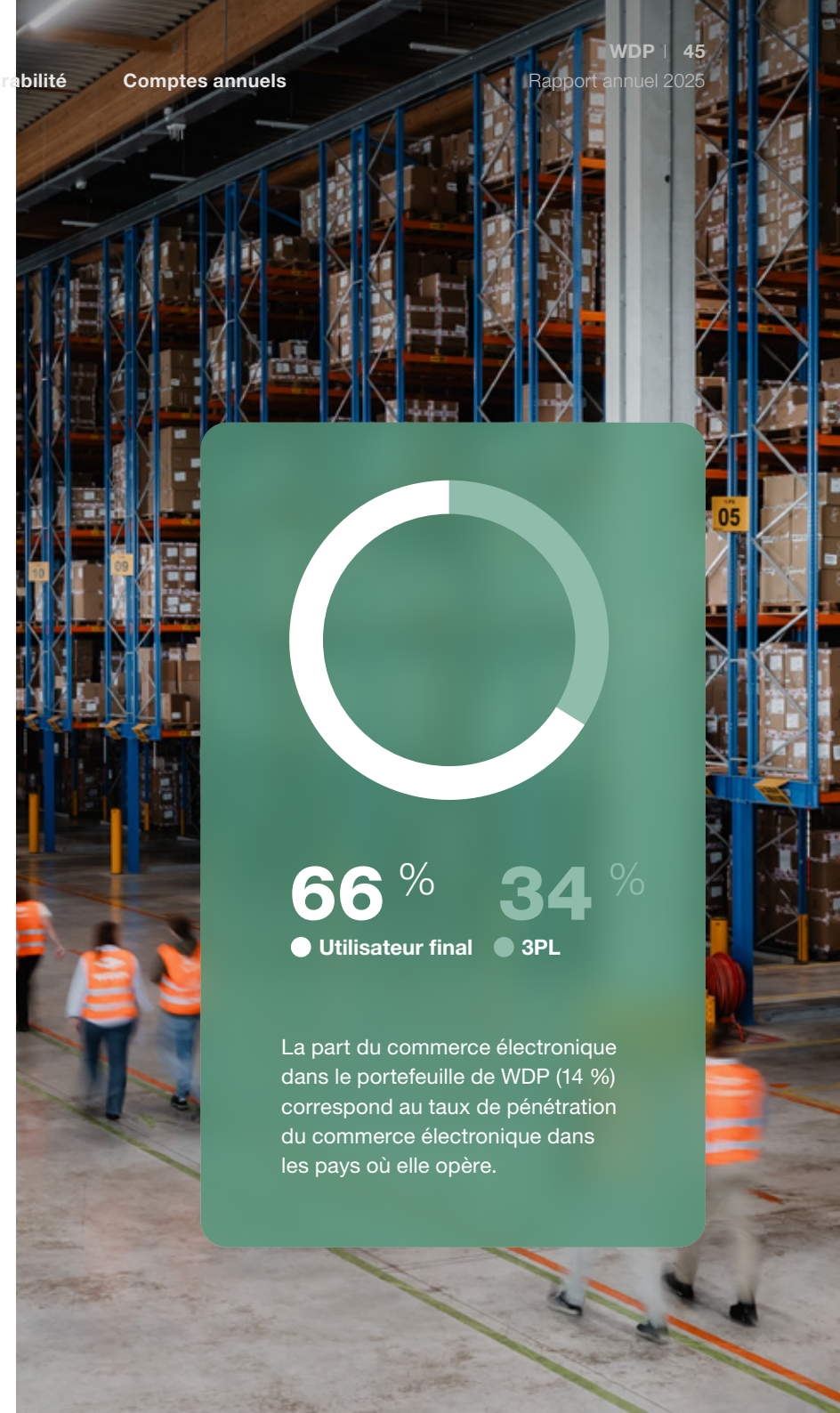
Sustainable Growth

## Revenus locatifs par catégorie d'utilisateurs finaux



“

Les entrepôts de WDP accueillent un large éventail de secteurs clients, avec une répartition équilibrée entre utilisateurs finaux et prestataires de services logistiques.



**66%** ● Utilisateur final  
**34%** ● 3PL

La part du commerce électronique dans le portefeuille de WDP (14 %) correspond au taux de pénétration du commerce électronique dans les pays où elle opère.

## Sustainable Growth

Juste valeur<sup>1</sup>

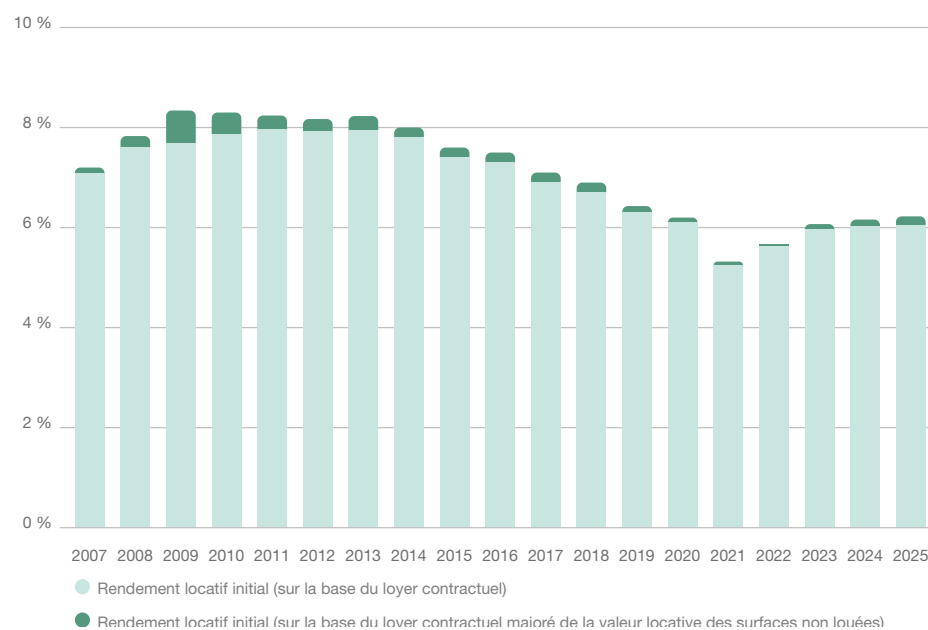
(en millions d'euros)

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Bâtiments existants	2 513	2 956	682	161	213	1 378	7 903
Projets en exécution	50	149	9	0	0	72	280
Réserve foncière	38	20	4	0	0	150	212
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2 600</b>	<b>3 125</b>	<b>695</b>	<b>161</b>	<b>213</b>	<b>1 600</b>	<b>8 395</b>

<sup>1</sup> La juste valeur des investissements immobiliers correspond à la valeur d'investissement, diminuée des frais de transaction.

En moyenne, les frais de transaction locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement s'établissent comme suit par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 10,6 %, France : 4,1 %, Luxembourg : 7,0 %, Allemagne : 7,8 % et Roumanie : 1,0 %.

## Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP



## Variation du portefeuille immobilier au cours de 2025



## Sustainable Growth

## Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	117	114	21	3	7	83	345
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	2 871 556	2 955 477	652 035	121 207	133 871	2 024 834	8 758 980
Terrains (en m <sup>2</sup> )	5 174 944	5 009 706	1 757 612	204 309	257 884	9 108 322	21 512 777
Juste valeur (en millions d'euros)	2 600	3 125	695	161	213	1 600	8 395
% de la juste valeur totale	31 %	37 %	8 %	2 %	3 %	19 %	100 %
% de variation de la juste valeur (YTD)	-0,2 %	1,6 %	2,0 %	1,1 %	1,2 %	0,5 %	0,9 %
Vacance (EPRA)	4,1 %	0,5 %	3,3 %	0,0 %	1,0 %	3,5 %	2,3 %
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans)	5,6	5,7	5,8	4,0	3,8	5,8	5,6
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	5,7 %	6,0 %	5,2 %	5,1 %	6,4 %	8,3 %	6,2 %
Effet de vacance	-0,2 %	0,0 %	-0,2 %	0,0 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,2 %
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA) <sup>1</sup>	-0,2 %	-0,4 %	-0,2 %	-0,1 %	-0,4 %	-0,6 %	-0,4 %
Ajustements pour frais de mutation <sup>2</sup>	-0,1 %	-0,5 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,1 %	-0,3 %
Taux de rendement initial net EPRA	5,1 %	5,0 % <sup>3</sup>	4,7 %	4,7 %	5,5 %	7,3 %	5,4 %

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

2 Panneaux solaires non compris.

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

Sustainable Growth

# Portefeuille immobilier de qualité

Vers une plateforme européenne de 10+ milliards d'euros

## Portefeuille diversifié et de haute qualité

**8,6** mia €

Portefeuille à la juste valeur

**97,7** %

Taux d'occupation

**5,6** ans

WAULT

**481** mio €

Loyer annualisé

## Positionné pour créer de la valeur à long terme

**5,4** %

EPRA Net Initial Yield

**6,1** %

Net Reversionary yield

**9** %

Potentiel de réversion locative

**100** %

baux indexés sur l'IPC

**708** mio €

Pipeline d'investissements  
en cours d'exécution

**2,1** mio m<sup>2</sup> GLA

Potentiel de développement

Portefeuille immobilière d'environ 9 milliards d'euros, bénéficiant d'une portée régionale et d'une forte échelle, répartie sur plus de 9 millions de m<sup>2</sup> de GLA et environ 345 bâtiments.

Sustainable Growth

# Réseau WDP en Belgique et au Luxembourg

WDP occupe une position unique en Belgique et au Luxembourg, avec un portefeuille de 2,8 milliards d'euros réparti sur 124 sites dans les régions logistiques clés. Ces implantations stratégiques situées le long des principaux axes logistiques se traduisent par et une part de marché de 17 %.

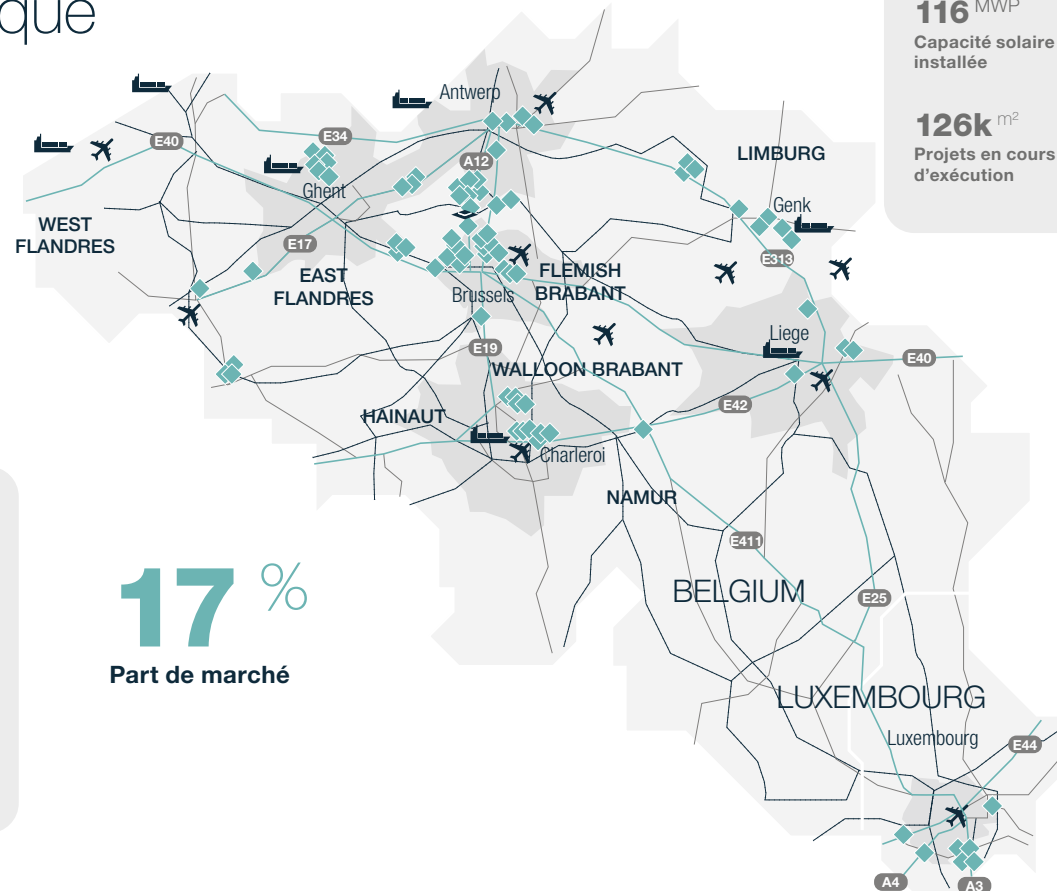
### Création de valeur durable

**116 MWP**  
Capacité solaire installée

**100 %**  
baux indexés sur l'IPC

**126k m<sup>2</sup>**  
Projets en cours d'exécution

**3,0** mio m<sup>2</sup>  
Surface locative



**17 %**  
Part de marché

### Portefeuille immobilier qualitatif et diversifié

**2,8** mia €  
Portefeuille à la juste valeur

**34 %**  
de la juste valeur totale

**96,2 %**  
Taux d'occupation

**124**  
Sites

### Top 3 des localisations en Belgique et au Luxembourg

	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Revenus locatif 2025 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	Taux d'occupation 31.12.2025
Lokeren, Ambachtenstraat 2	68 282	5,8	2021	100 %
Vilvoorde, Schaarbeeklei 245-625	201 878	7,2	1982 (1997)	91 %
Bornem, Oude sluisweg 32	108 905	5,0	2011	100 %

- Siège social
- Site WDP
- Port
- Aéroport
- Zones clés de logistique urbaine
- Axes de transport principaux
- Réseau ferroviaire

Sustainable Growth

# Réseau WDP aux Pays-Bas

Les Pays-Bas constituent un marché clé doté d'une infrastructure solide et d'une porte d'entrée majeure vers l'Europe, où WDP a construit une position de premier plan avec un portefeuille immobilier de qualité de 3,1 milliards d'euros. Ce portefeuille représente une part de marché de 6 %.

**6 %**  
Part de marché

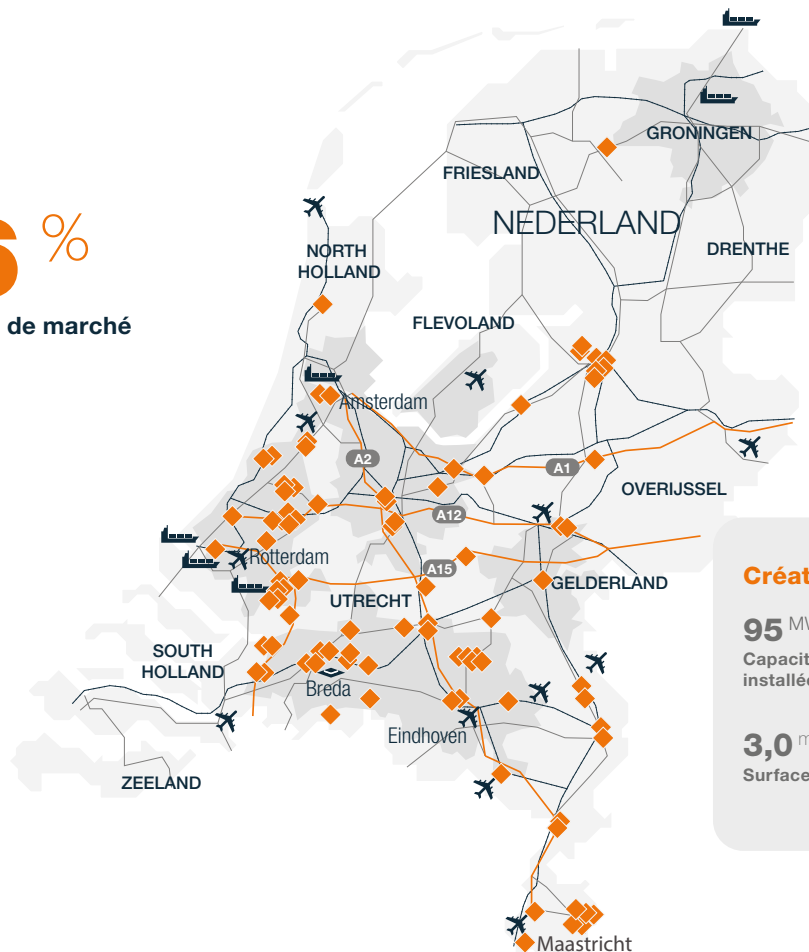
**Portefeuille immobilier qualitatif et diversifié**

**3,1** mia €  
Portefeuille à la juste valeur

**37 %**  
de la juste valeur totale

**99,5 %**  
Taux d'occupation

**114**  
Sites



**Création de valeur durable**

**95** MWP  
Capacité solaire installée

**100 %**  
baux indexés sur l'IPC

**3,0** mio m<sup>2</sup>  
Surface locative

**133k** m<sup>2</sup>  
Projets en cours d'exécution

**Top 3 des localisations en Pays-Bas**

	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Revenus locatif 2025 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	Taux d'occupation 31.12.2025
De Lier, Jogchem van der Houtweg 90	97 170	5,1	2023	100 %
Echt - Susteren, Fahrenheitweg 1	131 807	4,8	2014	100 %
Veghel, Kempkens 2200, 2300, 2400, 2500	71 039	4,8	2022	100 %

- Siège social
- Site WDP
- Port
- Aéroport
- Zones clés de logistique urbaine
- Axes de transport principaux
- Réseau ferroviaire

Sustainable Growth

# Réseau WDP en France

En à peine deux ans, WDP a porté sa plateforme française de 150 millions d'euros à 700 millions d'euros. Aujourd'hui, le portefeuille comprend 21 sites avec un taux d'occupation de 96,7 %. Depuis son bureau à Paris, une équipe locale poursuit le développement d'un ancrage durable et la croissance sur ce marché.

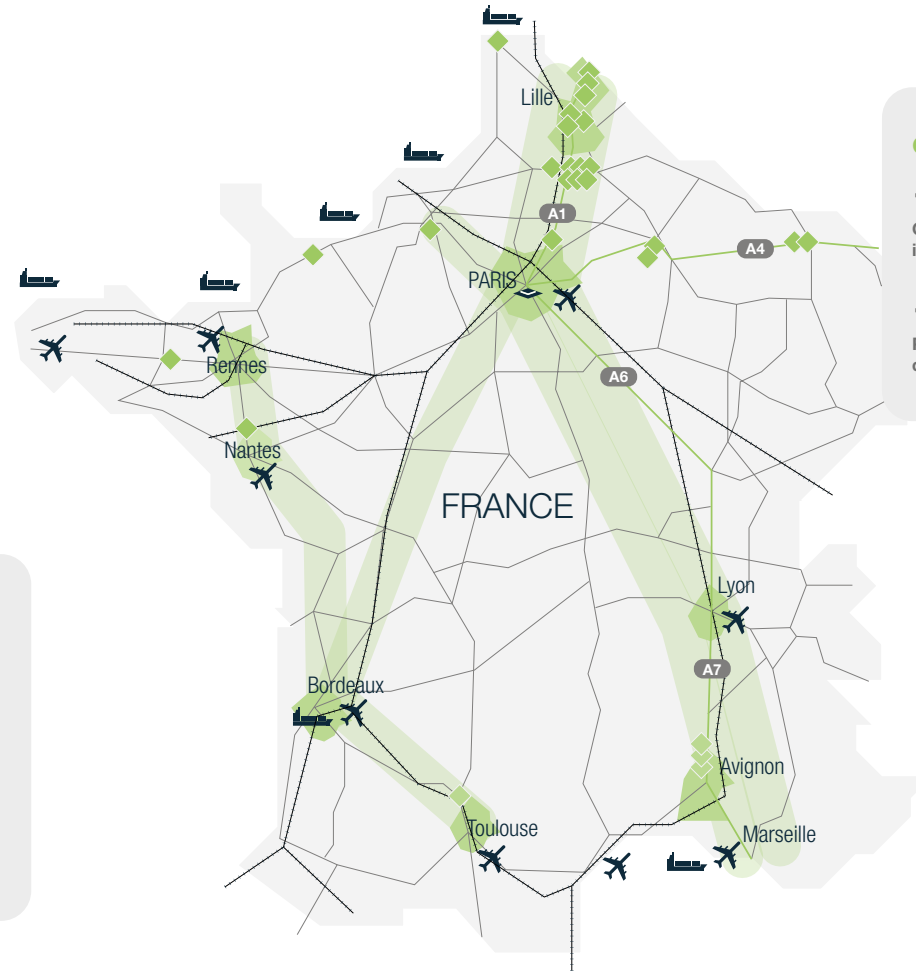
**Portefeuille immobilier qualitatif et diversifié**

**700** mio €  
Portefeuille à la juste valeur

**8** %  
de la juste valeur totale

**96,7** %  
Taux d'occupation

**21**  
Sites



**Création de valeur durable**

**17** MWP  
Capacité solaire installée

**100** %  
baux indexés sur l'IPC

**15k** m<sup>2</sup>  
Projets en cours d'exécution

**700k** m<sup>2</sup>  
Surface locale

- Siège social
- Site WDP
- Port
- Aéroport
- Zones clés de logistique urbaine
- Axes de transport principaux
- Réseau ferroviaire
- Arc Atlantique & la dorsale européenne

**Top 3 des localisations en France**

	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Revenus locatif 2025 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	Taux d'occupation 31.12.2025
Bollene, route de Lapalud 1790	94 651	4,9	2024	100 %
Bollene, route de Lapalud 1786	64 821	3,0	2023	100 %
Le Havre, Port 3196, Chaussée de quai de la Moselle	64 709	3,5	2021	100 %

Sustainable Growth

# Réseau WDP en Allemagne

WDP a renforcé sa présence en Allemagne grâce à la poursuite du développement d'une plateforme locale, soutenue par la nomination d'un Country Manager pour l'Allemagne. Avec un portefeuille de 150 millions d'euros, réparti sur 3 sites et affichant un taux d'occupation de 100 %, WDP établit une base solide et ciblée sur ce marché.

### Portefeuille immobilier qualitatif et diversifié

**150** mio €  
Portefeuille à la juste valeur

**2** %  
de la juste valeur totale

**100** %  
Taux d'occupation

**3**  
Sites



**Création de valeur durable**

**3** MWP  
Capacité solaire installée

**100** %  
baux indexés sur l'IPC

**100k** m<sup>2</sup>  
Surface locative

- Siège social
- Site WDP
- Port
- Aéroport
- Zones clés de logistique urbaine
- Axes de transport principaux
- Réseau ferroviaire

### Top 3 des localisations en Allemagne

	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Revenus locatif 2025 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	Taux d'occupation 31.12.2025
Zülpich, Mercatorstraße 1 - 1a	60 617	4,4	2024	100 %
Gelsenkirchen, Europastrasse 21-23.	47 616	3,1	2021	100 %
Bottrop, Am Rhein-Herne-Kanal 7	12 974	0,7	1987 (2021)	100 %

Sustainable Growth

# Réseau WDP en Roumanie

WDP bénéficie d'un ancrage diversifié en Roumanie, avec un portefeuille de 1,6 milliard d'euros et une surface locative de 2,0 millions de m<sup>2</sup>. Le portefeuille comprend 83 sites stratégiquement situés dans les régions logistiques clés. Avec une part de marché de 25 %, WDP confirme sa solide présence dans ce marché en forte croissance.

### Création de valeur durable

**2,0** mio m<sup>2</sup>  
Surface locative

**100 %**  
baux indexés sur l'IPC

**206k** m<sup>2</sup>  
Projets en cours d'exécution

**30** MWP  
Capacité solaire installée

**25 %**  
Part de marché

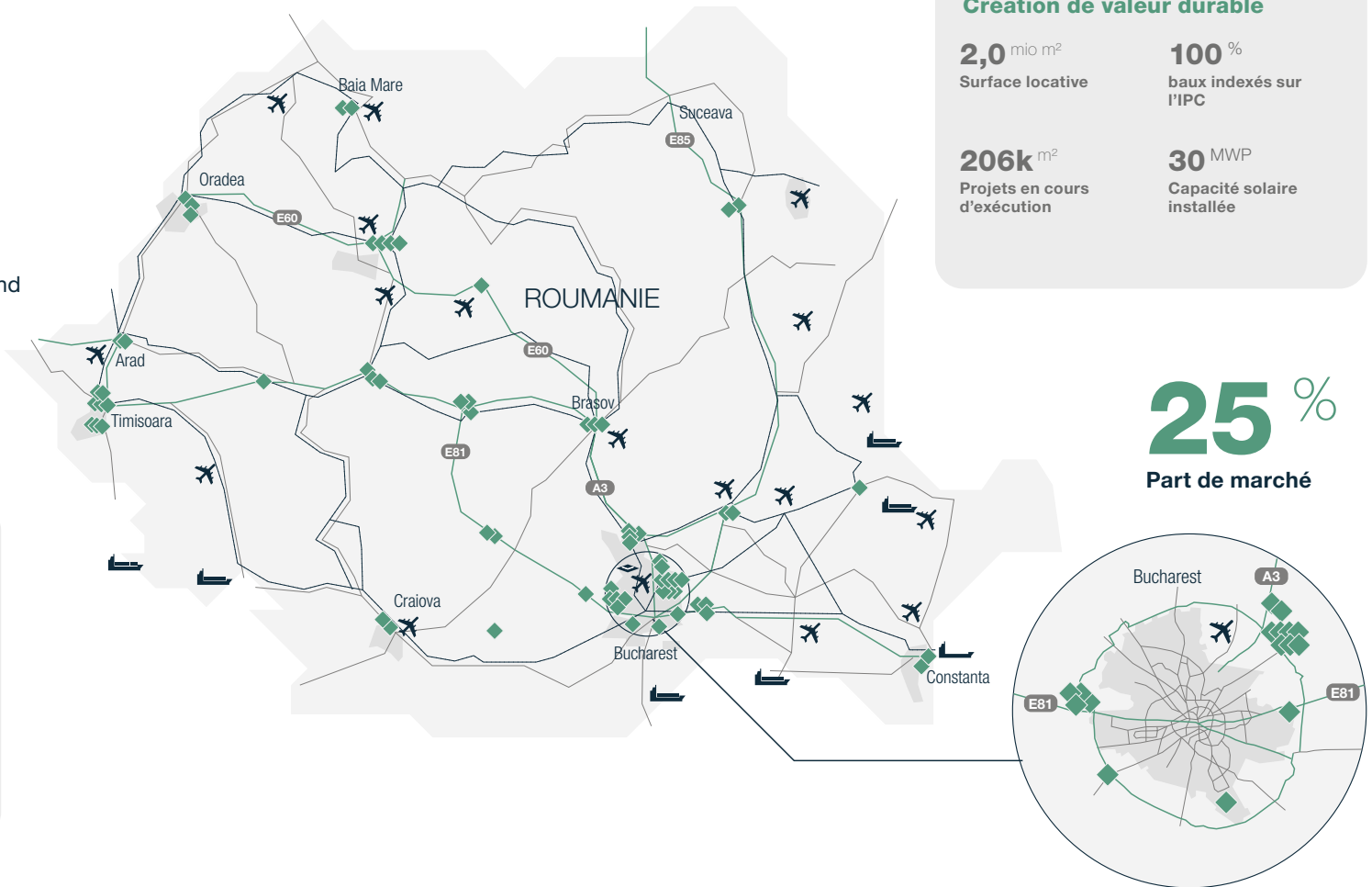
### Portefeuille immobilier qualitatif et diversifié

**1,6** mia €  
Portefeuille à la juste valeur

**19 %**  
de la juste valeur totale

**96,5 %**  
Taux d'occupation

**83**  
Sites



### Top 3 des localisations en Roumanie

	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Revenus locatif 2025 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	Taux d'occupation 31.12.2025
Bucharest - Urziceni 16-31, Afumati 077010	98 718	13,5	2007	93 %
Slatina (Olt), Draganesti 35A	137 344	8,3	2020 (2024)	100 %
Sag (Timisoara), CF 406546	75 362	3,9	2021 (2022)	100 %

- Siège social
- Site WDP
- Port
- Aéroport

- Zones clés de logistique urbaine
- Axes de transport principaux
- Réseau ferroviaire

# Disciplined growth en pratique

Dans un secteur où la taille et le rythme ont longtemps été la norme, la croissance exige aujourd'hui surtout des choix. Non seulement sur le plan stratégique ou financier, mais aussi - et surtout - sur le terrain.

D'un pays à l'autre et d'un projet à l'autre, WDP est confrontée à la même question : où la croissance crée-t-elle une valeur durable, et dans quelles conditions ? Entre les autorisations, l'énergie, les attentes des clients et le rendement à long terme, la plateforme immobilière logistique prend forme de manière concrète sur le terrain.

Cette mise en pratique repose sur les équipes nationales, en étroite coordination avec les opérations et le Comité exécutif. Leur mission est toujours la même : traduire les ambitions européennes en une réalité locale, concrète et rentable.

## La stratégie n'a de sens que lorsqu'elle est mise en œuvre

La disciplined growth semble stratégique, mais elle ne devient vraiment pertinente que lorsqu'elle est traduite en choix concrets sur le terrain. Tous les projets ne s'inscrivent pas dans chaque phase du cycle, et le timing est au moins aussi déterminant que l'ampleur.

Alors que dans les phases de croissance précédentes, la vitesse et le volume étaient essentiels, aujourd'hui, dans un monde plus complexe, l'accent est plus que jamais mis sur la croissance qualitative et rentable. WDP privilégie clairement la qualité, la faisabilité et la rentabilité. Non pas parce que la vitesse et l'ampleur ont perdu en importance, mais parce que la croissance n'est durable que si elle reste financièrement soutenable. Les procédures d'autorisation, les infrastructures énergétiques et la faisabilité technique pèsent dès lors plus lourd dans les décisions opérationnelles et nécessitent davantage de préparation et de coordination.

Parfois, la discipline réside précisément dans le phasage ou l'ajustement.

## La complexité comme réalité structurelle et avantage concurrentiel

Cette évolution ne constitue pas une correction temporaire. Dans presque tous les pays, le développement de projets se heurte à des défis similaires : rareté des terrains, pression liée à la mobilité, longueur des procédures d'autorisation et contraintes liées à la capacité du réseau.

Ce contexte affecte également les clients de WDP. Des exigences plus strictes en matière de durabilité,

“

Une opération de sale-and-leaseback permet à des clients tels que KDL (Lokeren) de libérer des capitaux sans perturber leurs activités opérationnelles. Ils restent sur leur site et peuvent se développer à côté, et nous continuons à bâtir une relation durable à long terme.

**Kristof De Witte, Country  
Manager Belgique et Luxembourg**

l'incertitude géopolitique et l'évolution des supply chains influencent leurs choix opérationnels. WDP tient compte de cette réalité dans ses décisions, car les projets doivent être viables non seulement sur le plan immobilier, mais aussi sur le plan opérationnel et prospectif.

C'est précisément là que notre ampleur joue un rôle décisif : Grâce à ses 50 ans d'expérience, WDP peut gérer davantage de complexité, réagir plus vite avec les parties prenantes locales, et s'appuyer sur un savoir-faire local approfondi dans chacun de ses pays clés.

### L'amélioration du portefeuille existant comme approche structurelle

Dans un contexte où le développement devient structurellement plus complexe, cela se traduit de plus en plus souvent par un redéveloppement et des améliorations ciblées des sites existants, en plus de nouvelles constructions sélectives. Chez WDP, l'amélioration n'est pas une solution ad hoc, mais un choix structurel et une méthode de travail fixe, alignée sur la réalité opérationnelle des clients.

Dans ce processus, les bâtiments ne sont jamais considérés isolément. Leur approvisionnement en énergie, les infrastructures et leur utilisation font également partie intégrante de la réflexion, en fonction des processus logistiques qui s'y déroulent. Cela nécessite des investissements et des interventions techniques ciblés, étroitement adaptés aux besoins opérationnels des clients. Cela garantit la pérennité et l'exploitabilité du portefeuille à long terme.

Une partie importante de la disciplined growth se situe aujourd'hui au sein du portefeuille existant, au-delà de la logique de croissance classique. Non pas via une expansion visible, mais via des investissements ciblés dans les sites et les relations client qui font déjà partie de la plateforme.

« C'est peut-être moins visible, mais au moins tout aussi créateur de valeur, » déclare Kristof De Witte, Country Manager Belgique. « Les clients existants méritent toute notre attention, en particulier sur un marché qui est devenu plus difficile. »

### Croître en tant que plateforme immobilière logistique, avec un ancrage local

Bien que WDP opère en tant que plateforme immobilière logistique européenne unique, la mise en œuvre de la disciplined growth diffère d'un pays à l'autre. Les conditions du marché local, la réglementation et les demandes des clients déterminent le rythme et les priorités, dans le cadre d'une approche commune en matière d'acquisition, de développement et de gestion active.

### Belgique – optimisation et personnalisation

En Belgique, l'accent est mis sur la poursuite du renforcement et de l'optimisation du portefeuille existant. Des investissements ciblés dans la rénovation, la durabilisation et la personnalisation soutiennent la croissance des clients, tandis que le sale-and-leaseback reste un outil important pour combiner continuité opérationnelle et flexibilité financière.

La collaboration avec KDL à Lokeren, par exemple, illustre la façon dont WDP répond de manière concrète aux besoins de croissance, sans interruption opérationnelle, en combinant nouvelles constructions, actifs existants et solutions temporaires.

En outre, l'ancien site de Renault à Vilvorde, un terrain d'environ 19 hectares, a été acquis en 2025. Il sera réaménagé en plusieurs phases, tout en conservant les activités existantes et en se concentrant sur la logistique urbaine et multimodale. Ce projet illustre la façon dont WDP peut réaliser de manière contrôlée des réaménagements complexes du patrimoine industriel dans un contexte de développement urbain plus vaste :

avec des défis considérables en termes d'autorisations, de mobilité, d'infrastructures et de faisabilité technique, ainsi qu'avec un horizon de développement de plus de dix ans. Grâce à son envergure, son ancrage local et son expertise intégrée, WDP peut accepter et gérer cette complexité sans avoir à assumer un risque supérieur à la moyenne.

“

Au sein d'un groupe coté en bourse, notre dynamique ici est celle d'une start-up. La responsabilité et la confiance au niveau local font la différence dans la mise en œuvre

**François Le Levier,  
Country Manager France**

### France – accélération grâce à l'ancrage local et au redéveloppement

L'année 2025 a été particulièrement active sur le plan opérationnel en France. WDP a ouvert son propre bureau à Paris et constitué une équipe locale chargée des acquisitions, du développement de projets et de la gestion des actifs. En deux ans, le portefeuille a quadruplé pour atteindre plus de 800 millions d'euros (en ce compris le pipeline d'investissements).

La France traverse actuellement une phase de marché difficile, à cause de la pression sur le marché locatif et des taux d'inoccupation en hausse. Le marché de

l'investissement reste toutefois actif, soutenu par une large disponibilité de capitaux. Ce contexte crée des opportunités pour les acteurs ayant une vision à long terme et une capacité opérationnelle. Pour WDP, cela constitue un levier clair de croissance.

Ce faisant, l'accent est de plus en plus mis sur le redéveloppement et la création de valeur au sein des actifs existants, tout en accordant une attention particulière à la flexibilité et au repositionnement.

### Allemagne – croissance contrôlée grâce à un ancrage progressif

Le marché allemand de l'immobilier logistique et industriel est aujourd'hui l'un des plus compétitifs d'Europe. Un grand nombre d'acteurs actifs, des rendements initiaux élevés sur le marché de l'investissement et, dans le

“

Le marché allemand n'exige pas de décisions rapides, mais des choix réfléchis. En étant présents localement et en investissant étape par étape, nous bâtissons une plateforme qui offre fiabilité et continuité à nos clients et à nos investisseurs.

**Christoph Telker,**  
Country Manager Allemagne

même temps, une offre structurellement limitée crée un environnement de marché exigeant, entravé, comme ailleurs, par une réglementation complexe et de longues procédures d'autorisation. Dans ce contexte, WDP opte délibérément pour une approche réfléchie et progressive, axée sur un ancrage durable sur un marché clé.

L'accent est mis sur le développement d'une plateforme locale avec une forte présence sur les sites clés. En investissant par étapes et en développant une expertise locale, WDP crée les conditions nécessaires à la croissance là où et quand les conditions du marché le permettent. La durabilité et la rentabilité vont ici de pair. Sur un marché où la concurrence et la pression sur les prix sont fortes, WDP reste attentive à la qualité : allant de développements « build-to-suit » pour des clients existants et nouveaux à des projets offrant une plus-value claire à long terme. Cette discipline soutient une mise en œuvre cohérente, même dans un contexte de marché complexe.

### Roumanie – marché émergent et focus sur le développement

La Roumanie reste un marché émergent très dynamique au sein du portefeuille qui se développe de plus en plus, à la fois en tant que porte d'entrée logistique vers l'Europe du Sud-Est et plaque tournante économique régionale. Une croissance économique soutenue, une offre logistique encore relativement limitée mais qui se professionnalise rapidement et l'accélération des investissements dans les infrastructures routières, ferroviaires et portuaires (notamment grâce à des fonds européens) créent une marge structurelle propice à la poursuite du développement.

Le pays s'appuie sur son rôle de hub de production et d'assemblage (nearshoring), complété par la croissance rapide de la consommation locale qui se traduit par une demande accrue dans les secteurs de la vente au détail,

“

Malgré les nombreuses incertitudes (inter)nationales, 2025 a finalement été une très bonne année pour WDP Roumanie, au cours de laquelle nous avons, en tant qu'entreprise, réussi à conclure plusieurs nouveaux baux importants pour des projets build-to-suit.

**Jeroen Biermans,**  
Country Manager Roumanie

du commerce électronique, de l'alimentation et des produits de grande consommation. Cette combinaison renforce l'ancrage des supply chains internationales, ce qui maintient la demande d'infrastructures logistiques modernes à un niveau élevé.

WDP opère en Roumanie depuis 2007 et y a progressivement développé une plateforme locale évolutive. Aujourd'hui, elle figure parmi les leaders du marché, avec une forte position sur des sites stratégiques et une capacité avérée à se développer de manière contrôlée dans un environnement moins mature. L'accent reste mis en permanence sur le rendement.

Compte tenu de la pénurie structurelle d'espaces logistiques de qualité et grâce à la disponibilité des terrains, l'accent est mis en Roumanie sur les

projets prélués à des emplacements stratégiques. Contrairement aux marchés plus matures, la construction de nouveaux bâtiments est souvent nécessaire ici pour répondre aux besoins des clients internationaux et des supply chains en pleine croissance. Ainsi, WDP soutient le développement des réseaux logistiques régionaux, intégrés dans des supply chains européennes internationales plus vastes.

“

Avec l'élargissement de l'équipe de Country Management, nous renforçons notre ancrage et notre capacité d'exécution locale sur des marchés essentiels à notre croissance européenne. Ainsi, nous continuons à bâtir une plateforme évolutive, en étant proches du client et en nous concentrant sur un équilibre sain entre le rendement et le risque.

**Joost Uwents, CEO**



**Au premier rang, de gauche à droite :**

Mickaël Van den Hauwe (CFO), Joost Uwents (CEO), François Le Levier (Country Manager France)

**Au second rang, de gauche à droite :**

Jeroen Biermans (Country Manager Roumanie), Joan Lacosta (Country Manager Espagne, entrée en fonction en mars 2026), Kristof de Witte (Country Manager Belux), Jürgen Bevelander (Country Manager Pays-Bas, entrée en fonction mars 2026), Christoph Telker (Country Manager Allemagne)

# Future Logistics

Nos « warehouses with brains » sont un maillon incontournable de la supply chain de nos clients. L'infrastructure logistique de haute qualité et axée sur l'avenir que nous leur proposons facilite et optimise leurs activités et leur garantit qualité, durabilité et continuité.

## Thèmes de durabilité matériels

Adaptation au changement climatique  
Efficacité énergétique  
Émissions de GES  
Utilisation des sols

## Notre réponse à ces risques clés

Transition climatique  
Chaîne d'approvisionnement  
Diminution de la juste valeur  
Risques de vacance  
Urbanisme

### Réalisations en 2025

**261** MWp

Capacité d'énergie renouvelable  
27 MWp a/a

**100** %

Approvisionnement en  
électricité verte par WDP <sup>1</sup>

**1** kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

Émissions de GES stables en  
glissement annuel  
Scope 1 & 2  
Bureaux corporate

**86** %

Energy monitoring system  
coverage<sup>2</sup>  
+7 % a/a

<sup>1</sup> Il s'agit de l'électricité achetée par WDP et consommée par le client. Nous nous efforçons de manière proactive d'accroître les achats d'énergie verte par nos clients.

<sup>2</sup> Couverture pour les immeubles pertinents

Future Logistics


# WDP Energy

L'augmentation de la production d'électricité renouvelable est indispensable à la réalisation de nos solutions énergétiques intégrées. Des réseaux intelligents, des batteries et des infrastructures de recharge pour véhicules électriques permettent de mieux coordonner et d'optimiser efficacement la production et la consommation d'énergie.

### Green Mobility Hubs

Avec les Green Mobility Hubs, WDP offre une réponse à l'électrification accélérée et à la décarbonation des transports. Ces hubs de recharge optimisent le profil énergétique des clients grâce à une combinaison judicieuse de production d'énergie sur site à l'aide de panneaux solaires, d'une infrastructure de recharge intelligente et d'un système de stockage par batterie. Le transport lourd électrique est sur le point de faire une percée. C'est pourquoi nous investissons aujourd'hui dans une infrastructure de recharge pérenne qui permet aux entreprises de transport de franchir cette étape, sans renoncer à la vitesse, la capacité ou la fiabilité.

► Pour plus d'informations, voir chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité.*



## 1 600 kW

### Infrastructure de recharge

Au Luxembourg, à Dudelange, la construction d'une aire de recharge entièrement intégrée débutera en 2026, équipée de chargeurs haute puissance Kempower et comprenant huit points de recharge pour camions et quatre pour voitures, pour une puissance totale de 1 600 kW. Avec ce projet, nous réalisons une solution évolutive et rentable qui contribue à la transition vers une logistique à zéro émission.

## 6x330 kW

### Infrastructure de recharge

En 2026, WDP et Einride ouvriront ensemble un hub de recharge de nouvelle génération pour camions électriques à Bleiswijk, aux Pays-Bas, comprenant notamment un espace dédié aux chauffeurs. Ce hub premium sera exploité par Einride, pionnier du transport électrique et autonome. Grâce à ce partenariat, WDP associe son expertise en infrastructures et sa capacité d'investissement vert à l'optimisation numérique des flottes de camions électriques développée par Einride. Cela permettra d'accélérer l'électrification des opérations logistiques des clients ainsi que du secteur logistique néerlandais dans son ensemble, grâce à une utilisation accrue, une réduction des émissions et une amélioration du coût total de possession. Le site sera équipé de bornes de recharge haute puissance permettant aux opérations logistiques lourdes de se recharger avec un temps d'arrêt minimal.

### Green electricity production

Au cours de 2025, 27 MWp de capacité supplémentaire ont été réalisés. Ce faisant, WDP dispose d'une capacité solaire totale de 261 MWp à la fin de 2025. Malgré la complexité croissante et les délais d'exécution plus longs de ces projets, WDP vise une capacité de 350 MWp d'ici 2027. Nous contribuons ainsi à la décarbonation de l'ensemble de notre portefeuille et de la consommation d'énergie du client (scope 3 downstream).

## 261 MWp

**De capacité totale**

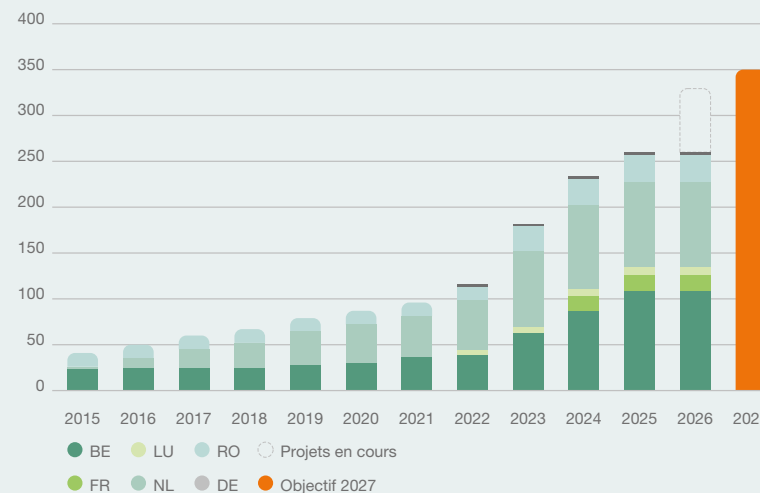
**272** installations photovoltaïques  
**216 370** MWh d'énergie produite  
**41 354** T CO<sub>2</sub>e évitées grâce à l'électricité verte locale

## 69 MWp

**En cours de réalisation**

**13** installations photovoltaïques

### Capacité de production des installations photovoltaïques



## Future Logistics



WDP est convaincue qu'un impact plus important peut être réalisé dans la durabilisation des bâtiments et des sites en adoptant une approche orientée solutions avec le client, dans le respect de ses activités opérationnelles. Parallèlement, WDP reconnaît l'impact environnemental de ses activités de construction et de développement et accorde dès lors la priorité à une réduction substantielle des émissions de gaz à effet de serre.

Dans le cadre du Climate Action Plan, le pilier DECARB+ se concentre sur les dimensions les plus importantes de l'empreinte écologique de WDP : l'utilisation des sols et des matériaux, la résilience climatique des bâtiments aux changements climatiques, la consommation d'énergie, la biodiversité, la qualité de l'air, de l'eau et du sol.



### Green retrofit en action : décarbonation du chauffage du campus logistique de Bornem avec la technologie électrique R290

Le campus logistique de Bornem s'étend sur environ 120 000 m<sup>2</sup>. En collaboration avec DHL, WDP y remplace toutes les installations de chauffage au gaz par un chauffage électrique basé sur une technologie de pompe à chaleur.

Au cœur de ce projet se trouve une pompe à chaleur R290 à faible PRG (3 contre 675 pour la R32), qui utilise l'électricité pour produire efficacement de la chaleur et la distribuer via un circuit d'eau chaude vers des aérothermes. Contrairement aux réfrigérants classiques, le R290 a un impact climatique négligeable en cas de fuite, ce qui rend le système non seulement économe en énergie, mais aussi pérenne.

Le système de chauffage est piloté intelligemment via des systèmes de gestion des bâtiments et adapté à l'utilisation réelle du site. En combinaison avec l'énergie solaire et le stockage par batterie, le campus est en mesure de mieux répartir et optimiser sa consommation d'énergie. Cette approche combinée permet de réduire à la fois les émissions de CO<sub>2</sub> et les coûts opérationnels liés au chauffage, tout en préparant le site à une électrification accrue ainsi qu'à l'intégration de futures technologies bas carbone. Par rapport aux bâtiments logistiques conventionnels alimentés au gaz, cette solution réduit considérablement les émissions liées au chauffage et diminue de manière structurelle la consommation d'énergie fossile du site.

### Future Logistics



► Lisez-en plus au chapitre 8. Déclaration relative à la durabilité.

### Green Certified Buildings

WDP mise sur la certification de ses bâtiments en matière de durabilité, principalement via les référentiels BREEAM et EDGE, afin de renforcer structurellement son portefeuille immobilier. Depuis 2022, chaque projet de développement est livré avec un certificat BREEAM In-Use d’au moins « Very Good » ou un certificat EDGE.

En 2022, WDP a également lancé un programme de certification progressive de son portefeuille existant. L’ambition fixée était que plus de 75 % de la juste valeur du portefeuille soit constitué de bâtiments certifiés verts d’ici 2025.

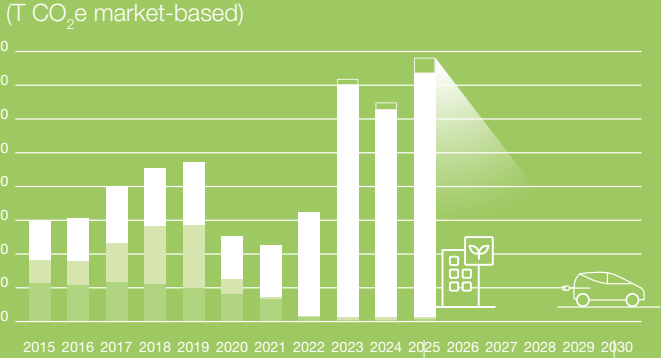
Le processus de certification s’avère très coûteux en temps et en ressources pour les équipes internes (de property management). En outre, le portefeuille immobilier s’est développé plus rapidement que prévu depuis 2022, principalement par le biais d’acquisitions de sites existants, ce qui a temporairement pesé sur la proportion de bâtiments certifiés verts.

WDP atteint néanmoins une part de 72 % de bâtiments certifiés verts à fin 2025. Dans un contexte de croissance continue, WDP confirme son ambition de poursuivre la certification de son portefeuille immobilier. À partir de 2026, WDP appliquera un objectif annuel visant à maintenir plus de 75 % du portefeuille (juste valeur) certifié vert.

### WDP Corporate emissions

En ce qui concerne les émissions de scope 1 et 2 des corporate offices (tCO<sub>2</sub>e), WDP peut démontrer une réduction de 89 % par rapport à l’année de référence 2020. L’objectif net zéro pour ces activités est ainsi atteint. WDP veillera à maintenir cette performance et à en assurer le suivi, conformément à la trajectoire de réduction validée par la SBTi.<sup>24</sup> Dans le cadre des objectifs net-zero intermédiaires définis pour cette entité dans notre Climate Action Plan<sup>25</sup>, WDP peut démontrer avec fierté une réduction de 89 % des émissions scope 1 et scope 2 (market-based) liées aux corporate offices (tCO<sub>2</sub>e) par rapport à l’année de référence 2020. L’objectif net-zero tel que défini dans notre Climate Action Plan est ainsi atteint. WDP veillera à maintenir cette performance et à en assurer le suivi, en ligne avec la trajectoire de réduction validée par la SBTi.

### Total Scope 1 et 2 emissions



- Scope 1 offices
- Scope 2 offices
- Scope 1 car park
- Scope 2 car park

**OBJECTIF ANNUEL**

Scope 1 et 2 Bureaux corporates

**Net zero**

**OBJECTIF ANNUEL**

Scope 1 et 2 Fleet

**Net zero**

24 Dans cette procédure de validation — en vigueur au moment de l’inscription par WDP en avril 2022 — la SBTi considère WDP comme une petite ou moyenne entreprise (< 500 employés). Par conséquent, seules les cibles à court terme pour les scopes 1 et 2 ont été initialement validées, et un engagement est demandé pour mesurer et réduire les émissions du scope 3. Le Climate Action Plan comprend également un objectif net zéro pour le scope 3, également défini conformément à ces Science Based Targets.

25 Voir 8. Déclaration de durabilité pour plus d’informations sur le Climate Action Plan et les objectifs spécifiques à l’entité qui y sont définis.

## Future Logistics



### Que couvre le certificat BREEAM In-use ?

BREEAM In-use est un cadre d'évaluation internationalement reconnu qui évalue la performance de durabilité des bâtiments existants dans leur fonctionnement quotidien. Le certificat va au-delà de la conception ou de la construction et se concentre sur le fonctionnement, la gestion et les performances d'un bâtiment tout au long de son cycle de vie. Ainsi, BREEAM In-use offre une base d'évaluation objective et comparable de la qualité et de la pérennité des actifs immobiliers.

Le cadre d'évaluation se compose de plusieurs dimensions couvrant les performances de durabilité du bâtiment. Ceux-ci évaluent notamment la consommation d'énergie et d'eau, la santé et le confort, la mobilité et l'accessibilité, l'utilisation des matériaux, la pollution, la biodiversité et la résistance au climat. L'approche intégrée nous aide à rendre les efforts en matière de durabilité mesurables et à suivre les progrès de manière cohérente tout au long du cycle de vie de nos bâtiments.

Dans ce cadre, WDP met délibérément l'accent sur la composante « Asset Performance », qui évalue la performance et la qualité intrinsèques du bâtiment lui-même et s'inscrit directement dans son rôle d'investisseur à long terme. Cette approche permet de se concentrer sur les éléments sur lesquels WDP a un impact direct en tant que propriétaire, tels que l'efficacité énergétique, la capacité de monitoring, la gestion de l'eau, le confort et la sécurité, ainsi que les infrastructures orientées vers l'avenir.

Cela s'inscrit dans une logique d'amélioration continue : les interventions réalisées peuvent être réévaluées et des optimisations complémentaires peuvent être planifiées et suivies de manière structurée.

De cette manière, WDP continue de renforcer la qualité, la fiabilité et la valeur à long terme de ses sites logistiques, constituant une base solide pour ses clients et ses parties prenantes.



## Future Logistics

## Biodiversité

En intégrant structurellement la biodiversité dans le développement de nos projets immobiliers, WDP contribue à un environnement sain et résilient, qui profite non seulement à la nature, mais améliore aussi la qualité de vie et le bien-être des utilisateurs de nos bâtiments.

### Biodiversity & Deforestation Commitment

WDP inclut explicitement la biodiversité dans sa [Biodiversity & Deforestation Policy](#). Lors du développement et de la rénovation de projets, WDP veille systématiquement au respect de la législation et de la réglementation locales, basées sur les directives européennes pertinentes, notamment la directive Habitats et la directive LULUCF.

Pendant la procédure d'autorisation, la conception et la phase de construction, WDP travaille en étroite collaboration avec des architectes paysagistes, des entrepreneurs, des écologistes et des experts en biodiversité. Ainsi, la biodiversité n'est pas traitée comme un élément isolé, mais intégrée dans le développement de chaque projet.



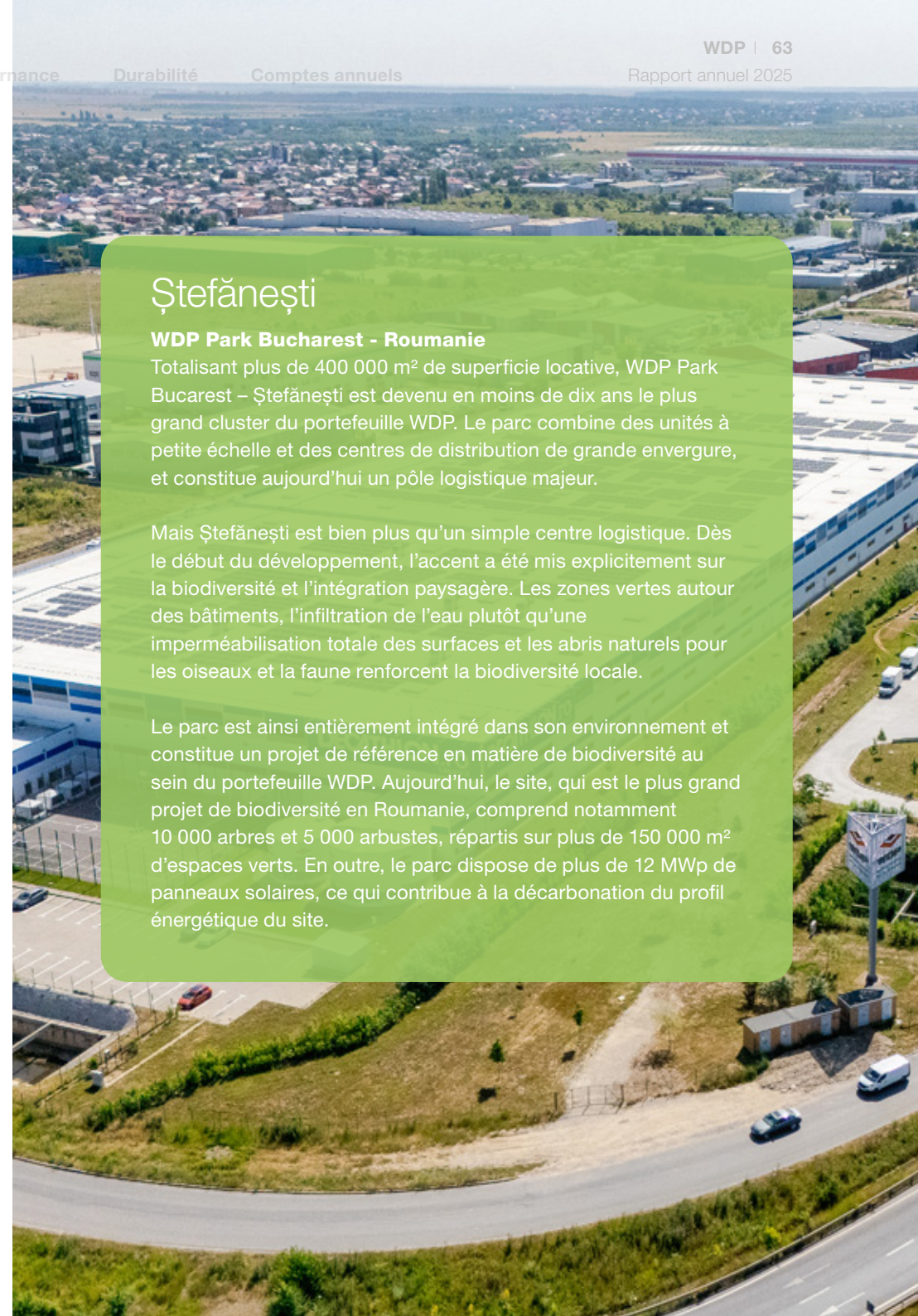
## Ștefănești

### WDP Park Bucharest - Roumanie

Totalisant plus de 400 000 m<sup>2</sup> de superficie locative, WDP Park Bucarest – Ștefănești est devenu en moins de dix ans le plus grand cluster du portefeuille WDP. Le parc combine des unités à petite échelle et des centres de distribution de grande envergure, et constitue aujourd'hui un pôle logistique majeur.

Mais Ștefănești est bien plus qu'un simple centre logistique. Dès le début du développement, l'accent a été mis explicitement sur la biodiversité et l'intégration paysagère. Les zones vertes autour des bâtiments, l'infiltration de l'eau plutôt qu'une imperméabilisation totale des surfaces et les abris naturels pour les oiseaux et la faune renforcent la biodiversité locale.

Le parc est ainsi entièrement intégré dans son environnement et constitue un projet de référence en matière de biodiversité au sein du portefeuille WDP. Aujourd'hui, le site, qui est le plus grand projet de biodiversité en Roumanie, comprend notamment 10 000 arbres et 5 000 arbustes, répartis sur plus de 150 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts. En outre, le parc dispose de plus de 12 MWp de panneaux solaires, ce qui contribue à la décarbonation du profil énergétique du site.



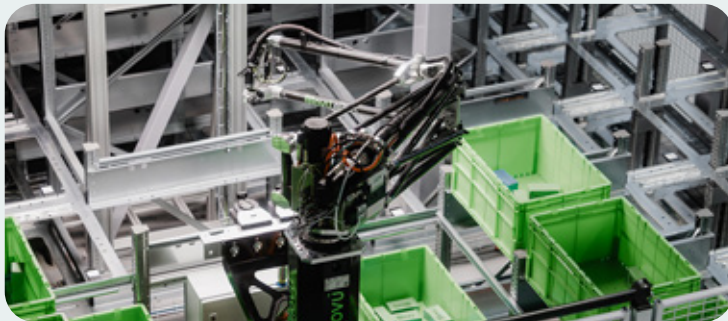
## Future Logistics

## Automatisation

### Lokeren – solution immobilière intégrée pour la logistique automatisée de KDL

WDP et le prestataire logistique Kris De Leeneer (KDL) ont réalisé une transaction immobilière intégrée d'environ 60 millions d'euros dans le parc industriel Lokeren E17, avec un focus sur la logistique verticale et l'optimisation technologique.

Cette collaboration comprend le développement d'un nouvel entrepôt durable d'environ 18 000 m<sup>2</sup>, le sale-and-leaseback d'un high bay automatisé existant d'environ 25 000 m<sup>2</sup>, et une location temporaire à Zele dans l'attente de la livraison du nouveau bâtiment. Le nouveau bâtiment sera certifié BREEAM et loué dans le cadre d'un contrat à long terme de 15 ans, tandis que le high bay continuera d'être utilisé par KDL dans le cadre d'un bail de 20 ans.



Le high bay existant offre 46 000 emplacements de palettes grâce à une hauteur libre de 26 mètres et à une configuration à forte intensité technologique. Le stockage repose sur la technologie de palettes automatisées MOVU, qui maximise l'utilisation du volume vertical et permet une densité élevée ainsi que des processus logistiques efficaces.

Dans le cadre de DECARB+, cette solution contribue à la décarbonation structurelle des activités logistiques. L'entrepôt durable est conçu pour être économe en énergie, avec un refroidissement passif assuré par la structure en béton et une production d'énergie renouvelable via des panneaux solaires. L'infrastructure de recharge pour les voitures et les camions électriques soutient l'électrification des transports. L'opération de sale-and-leaseback, représentant un investissement d'environ 40 millions d'euros, ancre cette infrastructure dans le long terme.

Cette réalisation illustre comment l'immobilier logistique orienté vers l'avenir soutient l'expansion, l'utilisation efficiente de l'espace et la création de valeur durable dans la supply chain.

## Future Logistics

## Logistique à valeur ajoutée

### Schiphol – emplacement multimodal et principes de construction durable pour Kintetsu World Express

Au Schiphol Logistics Park (Schiphol-Est), WDP développe un nouveau centre de distribution haut de gamme avec des bureaux pour Kintetsu World Express (KWE), l'un des principaux acteurs mondiaux du freight forwarding. Le projet répond à la pénurie d'espace logistique autour des aéroports et crée une valeur ajoutée grâce à une construction intelligente, verticale et efficace.

Le bâtiment a été conçu pour une logistique aérienne hautement performante, avec de grandes travées, un minimum de colonnes et une infrastructure permettant la manutention de systèmes ULD et d'environnements à température contrôlée. Cela permettra à KWE de poursuivre l'expansion de ses activités sur une surface limitée.

La durabilité est intégrée dans la conception. L'entrepôt sera livré avec une certification BREEAM® Excellent et utilise des fermes en bois et de l'acier XCarb™, ce qui réduit considérablement les émissions de CO<sub>2</sub> pendant la construction. Le toit sera entièrement équipé de panneaux solaires. La démolition des bâtiments existants a également été réalisée dans une optique de réutilisation circulaire des matériaux.

Avec ce projet, WDP combine développement à valeur ajoutée, emplacement multimodal et principes de construction durable dans un bâtiment logistique tourné vers l'avenir.

- Développement à valeur ajoutée sur un site aéroportuaire extrêmement rare, avec une surface utilisable supplémentaire grâce à une conception intelligente et verticale.
- Solutions opérationnelles sur mesure pour le fret aérien, incluant la manutention des ULD, de grandes travées et un nombre minimal de colonnes.
- Choix de construction à faible émission de carbone, avec des fermes en bois et de l'acier XCarb™, afin de réduire significativement les émissions liées à la construction.
- Processus circulaire de démolition et de construction, permettant la réutilisation des matériaux dans d'autres projets en Belgique et à l'international.
- Partenariat à long terme avec un acteur mondial du freight forwarding, combinant durabilité et efficacité opérationnelle.



# Vitally Engaged

#TeamWDP est le moteur de notre création de valeur. Nous misons activement sur le bien-être, la sécurité et le développement de nos collaborateurs. Nous visons un impact positif de nos activités sur l'environnement immédiat et contribuons aux besoins des communautés locales.

**Notre réponse à ces risques clés**  
infrastructure de la chaîne d'approvisionnement

**Objectifs ESG**  
Chaque employé a au moins un objectif ESG dans le cadre des objectifs de performance individuels.

**Employee satisfaction & engagement**  
8,4/10  
Note de satisfaction

Realisations en 2025

**44 050** €

**#WeEducate**

**1 070 heures pour 154 étudiants**  
Soutien à des programmes de formation qui s'inscrivent dans la vision de WDP

**86** %

**#WeAreConscious**

Contribution à une gestion opérationnelle durable pour nos clients, grâce à un outil de monitoring des consommations énergétiques.

**275 000** €

**#WeCare**

Soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables, en ce compris des conditions financières favorables pour MaatWERKbedrijf BWB et Werkvoorzieningschap Oostelijk Zuid Limburg (NL).

Vitaly Engaged

## Un employeur attractif

### Résultats de l'enquête de satisfaction #TeamWDP

Enquête menée auprès des collaborateurs par Great Place To Work® via Trust Index :

- crédibilité
- honnêteté
- respect
- fierté
- camaraderie

#### AMBITION 2026

Augmentation ou maintien du score moyen de satisfaction de #TeamWDP

Résultats conformes dans les différentes régions

Taux de réponse : 95 %

Base du plan d'action

Mesure annuelle au mois de mai



# 8,4<sup>10</sup>

Note de satisfaction moyenne totale

### Great Place To Work

En 2025, WDP a obtenu la certification Great Place To Work® pour la deuxième année consécutive. Great Place To Work® est l'autorité mondiale en matière de culture sur le lieu de travail. Une enquête anonyme menée auprès des collaborateurs permet d'évaluer leurs expériences, leur perception du lieu de travail, leur confiance et leur encouragement à se développer sur le plan personnel et professionnel. Grâce à ces informations, WDP peut encore s'améliorer et prendre des décisions stratégiques conformes aux normes mondiales en matière de lieux de travail de qualité. Les informations que nous tirons de l'évaluation Great Place to Work® nous donnent des outils tangibles pour améliorer notre culture organisationnelle et inciter nos collaborateurs à atteindre leur véritable potentiel.



Vitaly Engaged

# #TeamWDP

En tant qu'organisation en forte croissance, nous nous devons d'attirer les bons talents et de les intégrer dans l'entreprise et sa culture. C'est la seule façon de garantir la viabilité future du Groupe WDP, d'augmenter la résilience de l'entreprise et de faciliter la croissance en permanence.

#TeamWDP s'est enrichie de 25 nouveaux collaborateurs au cours de l'année 2025, soit une augmentation de 18 % des effectifs.



## #145

#TeamWDP  
(y compris le Comité exécutif)

### Genre

● Hommes 54 %   ● Femmes 46 %

### Nouveaux talents

# #25

### Délai moyen de recrutement :

2,45 mois  
19 800 euros coût moyen du recrutement  
12 % des postes vacants ont été pourvus en interne

### Parrainage et marrainage

100 % de participation au programme de mentorat

### Région

WDP BE	12
WDP NL	3
WDP RO	2
WDP DE	2
WDP FR	6

### Genre

● Hommes 48 %   ● Femmes 52 %

### Âge

● < 30 ans 24 %   ● 30-39 ans 48 %  
● 40-49 ans 12 %   ● 50+ ans 16 %

### Collaborateurs sur le départ

# #9

### De rotation totale du personnel

6 %

### De rotation volontaire du personnel

3 %

### Raisons du départ

Licenciements	4
Choisi de relever un nouveau défi	5

### Région

WDP BE	8
WDP NL	1
WDP RO	0
WDP DE	0
WDP FR	0

### Genre

● Hommes 56 %   ● Femmes 44 %

### Âge

● < 30 ans 0 %   ● 30-39 ans 33 %  
● 40-49 ans 33 %   ● 50+ ans 33 %

Vitaly Engaged

# Développement et bien-être de nos collaborateurs



## WDP Academy

Au cours de ces deux journées, nous avons accueilli nos nouveaux collègues venus de différents pays afin de leur faire découvrir l'essence même des activités de WDP. Cette année, trois thèmes ont été mis en avant : 1) la durabilité, nous construisons un avenir responsable et durable ; 2) l'automatisation, nous proposons des solutions intelligentes pour des entrepôts plus intelligents ; et 3) le bien-être des collaborateurs, car nos collaborateurs sont au cœur de tout ce que nous faisons.

Le premier jour, nous sommes partis à la découverte de nos impressionnants entrepôts aux Pays-Bas. Le deuxième jour, nous avons plongé dans le monde de l'immobilier logistique avec une introduction passionnante et découvert l'essence de l'ADN de WDP à travers des sessions intéressantes des différents départements.

La WDP Academy démontre la force de #TeamWDP, une équipe qui apprend, grandit et se connecte au-delà des frontières et des fonctions.

### 1 092 €


de frais de formation par FTE (100 % coverage)

### 26,75 heures

formation en moyenne par FTE (100 % coverage)

#### Type de formations

AI	355 h
Cybersécurité	300 h
Finance	164 h
Général	881 h
HSES	140 h
IT	493 h
Legal	230 h
Real Estate	350 h
Soft skills	581 h
Sustainability	48 h
Technical	77 h



### HRHUB

En 2025, le HRHub (basé sur SAP Success Factors) a encore été optimisé. Grâce au module Learning Management System, le programme de formation d'onboarding en ligne a été intégré dans le HRHub. De cette manière, nos (nouveaux) collaborateurs peuvent également découvrir en ligne des formations telles que le Code of Conduct, la cybersécurité et d'autres contenus de formation internes. Le HRHub a également été élargi pour inclure les modules Onboarding et Offboarding afin de rendre ces processus plus efficaces et plus digitalisés.

### HSES

- attention à l'ergonomie : organisation de séances d'information dans les différents pays, achat de matériel de bureau ergonomique, adaptation des bureaux aux dernières normes en matière d'ergonomie et d'expérience sur le lieu de travail.
- attention au bien-être mental : organisation d'ateliers, offre d'un coaching individuel, analyse des risques psychosociaux.

## Vitaly Engaged

## Journée d'équipe internationale 2025

Nous avons organisé un événement d'équipe de trois jours à Bucarest avec tous les collaborateurs des différents pays pour célébrer nos réalisations et renforcer l'esprit d'équipe de #TeamWDP. Nous avons commencé l'événement par une introduction à la Roumanie : son histoire, sa culture, une explication et une analyse du secteur de l'immobilier logistique dans le pays lui-même.



Pour en savoir plus sur les activités immobilières logistiques locales, nous avons visité deux entrepôts à Ștefănești, un site stratégique offrant de nombreuses opportunités logistiques depuis Bucarest. Des ateliers actifs de cross-country ont également été organisés afin de renforcer la cohésion au sein du groupe et de faciliter l'engagement de toutes les équipes. Dans le cadre d'un atelier général, nous nous sommes penchés sur un cas pratique spécifique lié à l'IA, en collaboration avec trois étudiants de la Vlerick Business School, plus précisément sur un modèle de prédiction de la production solaire pour les panneaux installés sur nos entrepôts. Cette journée a bien entendu aussi été l'occasion de passer un agréable moment de détente et de teambuilding dans la dynamique ville de Bucarest.

# 124

**Nombre de participants**

# 5

**Nombre de pays participants**

# 5

**Nombre d'ateliers sur des thèmes transnationaux**

Vitaly Engaged

## #WeMakeADifference

Notre stratégie de corporate citizenship #WeMakeADifference part d'une vision à long terme et est ancrée dans notre identité en tant qu'organisation. Elle repose sur trois piliers : #WeCare, #WeAreConscious et #WeEducate. Grâce à des initiatives ciblées, nous visons un impact positif et durable, tant dans le cadre de nos activités principales qu'en dehors de celles-ci.

### #WeEducate

Nous investissons activement dans la formation et le développement des jeunes talents et des nouveaux travailleurs dans le secteur de l'immobilier logistique. Grâce à des programmes de formation et à des partenariats conformes aux valeurs de notre entreprise, nous soutenons l'inclusion et aidons les jeunes à trouver leur voie sur le marché du travail.

En organisant des conférences en immobilier logistique en Belgique et aux Pays-Bas, nous avons touché plus de 132 étudiants en 2025. En outre, dans le cadre du financement de la BERD, nous organisons chaque année une formation théorique et pratique pour les étudiants de l'Université du pétrole et du gaz de Ploiesti. En 2025, 22 étudiants ont notamment participé à des visites de chantiers sur différents sites de WDP, et ce, sous la direction de collègues roumains.

Dans le cadre de #WeCare, l'éducation prend également une forme concrète. Ainsi, en 2025, nous avons pu accueillir 20 enfants de TADA pour une exploration du monde de l'immobilier logistique. Grâce au soutien de notre partenaire Distrilog, ils ont découvert le fonctionnement de la logistique et ont été initiés à des thèmes tels que la durabilité, la sécurité et l'automatisation — des valeurs clés qui sont au cœur des préoccupations tant chez Distrilog que chez WDP.



# Impact by responsibility

Nous misons sur une chaîne de valeur solide et fiable : de nos fournisseurs, qui contribuent à façonner le produit phare de WDP, à nos clients, qui distribuent leurs marchandises dans le monde entier. Notre relation étroite avec les différents partenaires nous permet de répondre à leurs souhaits et à leurs défis. Nous contribuons à la santé, à la sécurité et à l'intégrité de leurs collaborateurs. Par ailleurs, nous assumons nos responsabilités en matière de gestion des risques dans notre supply chain, y compris en ce qui concerne les droits de l'homme. Cela nous permet d'élever la création de valeur de WDP à un niveau supérieur.

## Questions de durabilité matérielles

Émissions de GES

## Notre réponse à ces risques clés

Transition climatique  
Supply chain  
Développements de projets

### Réalisations en 2025

**41** %

De clients récurrents

**5,6** ans

Durée moyenne des  
contrats de bail

**90** %

De renouvellement des baux

Le taux de rétention est un indicateur de la satisfaction des clients : il correspond au pourcentage de contrats arrivant à échéance au cours de l'année de reporting et renouvelés.

## Impact by responsibility

## Partenariats à long terme avec des clients

Des relations à long terme avec nos clients nous permettent de les soutenir dans leurs activités

Une écoute attentive des besoins du client, combinée à notre expertise, à notre connaissance de longue date du marché de la logistique et de ses processus et à la gestion de projets et de biens immobiliers en interne, nous permet de proposer le bien immobilier le plus adapté, au bon emplacement et d'élaborer leur stratégie transnationale. Les contrats de bail à long terme, le taux d'occupation élevé, le fort taux de rétention et la part importante du repeat business reflètent la satisfaction de nos clients.

### Engagement clients

- Open Warehouses : au cours de ces journées portes ouvertes exclusives, nous ouvrons un entrepôt disponible de notre portefeuille aux personnes intéressées, tout en nous inspirant du concept des journées portes ouvertes dans le secteur de l'immobilier résidentiel. Les visiteurs sont des agents immobiliers, des clients potentiels et, bien sûr, les voisins du site. Ils bénéficient d'une visite guidée de l'entrepôt et des bureaux, suivie d'un moment informel pour discuter et poser des questions.



- WDP Brain Talks : il s'agit de dîners exclusifs en petit comité où un maximum de 15 professionnels de la logistique discutent de l'avenir de l'entrepôt intelligent. Dans un cadre inspirant, des idées sont échangées sur la durabilité, l'innovation et les enjeux liés aux personnes et à l'organisation. Les discussions sont animées par un modérateur et fournissent des informations précieuses à WDP et à ses clients.

### MyWDP allie facilité d'utilisation et efficacité opérationnelle

Le portail client numérique MyWDP est le lien intelligent entre nos clients et #TeamWDP. Cet outil transforme les données en temps réel en informations précieuses et permet de générer des rapports et de résoudre les problèmes en un seul clic. Ce one-stop-shop donne accès à toutes les informations clés relatives à chaque entrepôt du portefeuille. Ainsi, le client a également accès à sa consommation d'énergie grâce à la surveillance de l'énergie en temps réel. De cette manière, notre client est parfaitement au courant de sa consommation d'énergie et peut utiliser ces données comme base pour élaborer sa stratégie de durabilité.



## Services with Brains

Les Services with Brains de WDP aident les clients à combiner l'efficacité opérationnelle durable avec une expérience utilisateur et un branding excellents. WDP offre une solution complète sur mesure qui les soulage de la conception à la mise en œuvre, en étroite collaboration avec nos partenaires de confiance. Cette plateforme facilite les solutions de branding, favorise le bien-être et la sécurité, optimise la mobilité, inclut l'ensemble des énergies renouvelables et des solutions énergétiques et soulage le client grâce au service Handyman.

► [En savoir plus sur les Services with Brains](#)

Impact by responsibility

## WDP re:GEN: transformer une région en hub industriel pérenne

En 2025, WDP et HMO ont lancé re:GEN : un programme stratégique visant à réaménager des sites industriels dans la province d'Overijssel, aux Pays-Bas. L'espace industriel se raréfie aux Pays-Bas. C'est pourquoi re:GEN s'attache à pérenniser des sites existants, ce qui favorise une industrie manufacturière forte, la création d'emplois et la réduction de l'impact environnemental.

[▶ En savoir plus sur re:GEN](#)

### Scania à Zwolle

Environ 60 % de tous les camions Scania dans le monde y sont produits. Le développement territorial permet de créer davantage d'espace pour la logistique, l'assemblage de camions et les fournisseurs. La nouvelle ligne de production emploie environ 300 personnes et positionne Zwolle en tant que centre de transport durable.

**re:GEN**

### TenCate Grass à Nijverdal

Un lien avec la région depuis plus d'un siècle. Le site sera réaménagé en revitalisant l'immobilier industriel existant et en construisant une nouvelle usine. Il passe d'un environnement obsolète à un campus attrayant doté d'une forte identité, tout en préservant environ 300 emplois et en créant 50 à 100 emplois indirects supplémentaires dans la chaîne d'approvisionnement.



Impact by responsibility

# Santé, sécurité et respect

L'environnement de travail de chacun et chacune doit se conformer aux réglementations pertinentes en matière de santé et de sécurité et à la #HealthyAndSafe Statement de WDP.

Le [HSES Corporate Action Plan](#), revu chaque année et élaboré par la WDP HSES Team, analyse en détail l'environnement de travail de toutes les parties prenantes, formule d'éventuelles actions d'amélioration, veille à la réalisation d'un audit externe annuel et mise sur la sensibilisation de toutes les parties prenantes à l'aide de livres blancs ou d'événements, par exemple.

### Sécurité et bien-être de nos clients

Les Services with Brains de WDP offrent une solution de service complète qui, entre autres, améliore la sécurité et le bien-être des collaborateurs de nos clients sur un site d'entrepôt de WDP.

Nous partageons régulièrement avec nos clients des conseils sur l'utilisation performante de l'entrepôt, allant du refroidissement de l'entrepôt en période de chaleur à l'optimisation de la sécurité incendie.

► Découvrez nos blogs



### HSES awareness supply chain

WDP mise activement sur la formation et la sensibilisation à la sécurité. Suite au scan de la sécurité des toits de l'ensemble de son portefeuille immobilier en 2024 et 2025, WDP a mis en place une boîte à outils internationale « travail en hauteur ». Cette boîte à outils comprend une vidéo d'animation ainsi qu'un test associé, développés par WDP-HSES en collaboration avec un partenaire spécialisé externe. L'utilisation de cette boîte à outils est obligatoire pour tous les entrepreneurs et gestionnaires immobiliers ayant accès aux toits de WDP.

► En savoir plus sur le scan de la sécurité des toits

### Audit

Audits réalisés dans tous les bureaux de WDP à Wolvertem, Breda et Bucarest

**AMBITION 2025** ●

Audits de sécurité périodiques réalisés par des organismes externes certifiés pour les projets, y compris les projets VE et PV.

**AMBITION 2025** ●

Audits de sécurité périodiques réalisés par des organismes externes certifiés pour tous les projets (énergétiques).

**AMBITION 2026** ○

● Accomplished ○ On track

Impact by responsibility

## Vers une chaîne d'approvisionnement résiliente

WDP dépend d'un solide réseau de partenaires commerciaux, de fournisseurs de matériaux, de produits et de services. Ici aussi, WDP souhaite établir un partenariat à long terme plutôt qu'une collaboration ponctuelle. Une telle relation de confiance garantit la qualité, la continuité et la proactivité dans le développement de projets et la réalisation de rénovations, assure un service clientèle de haute qualité et donne lieu à un échange permanent de connaissances et de bonnes pratiques. Cela permettra également de décarboner davantage notre produit, l'entrepôt WDP et son infrastructure.

### Supply chain

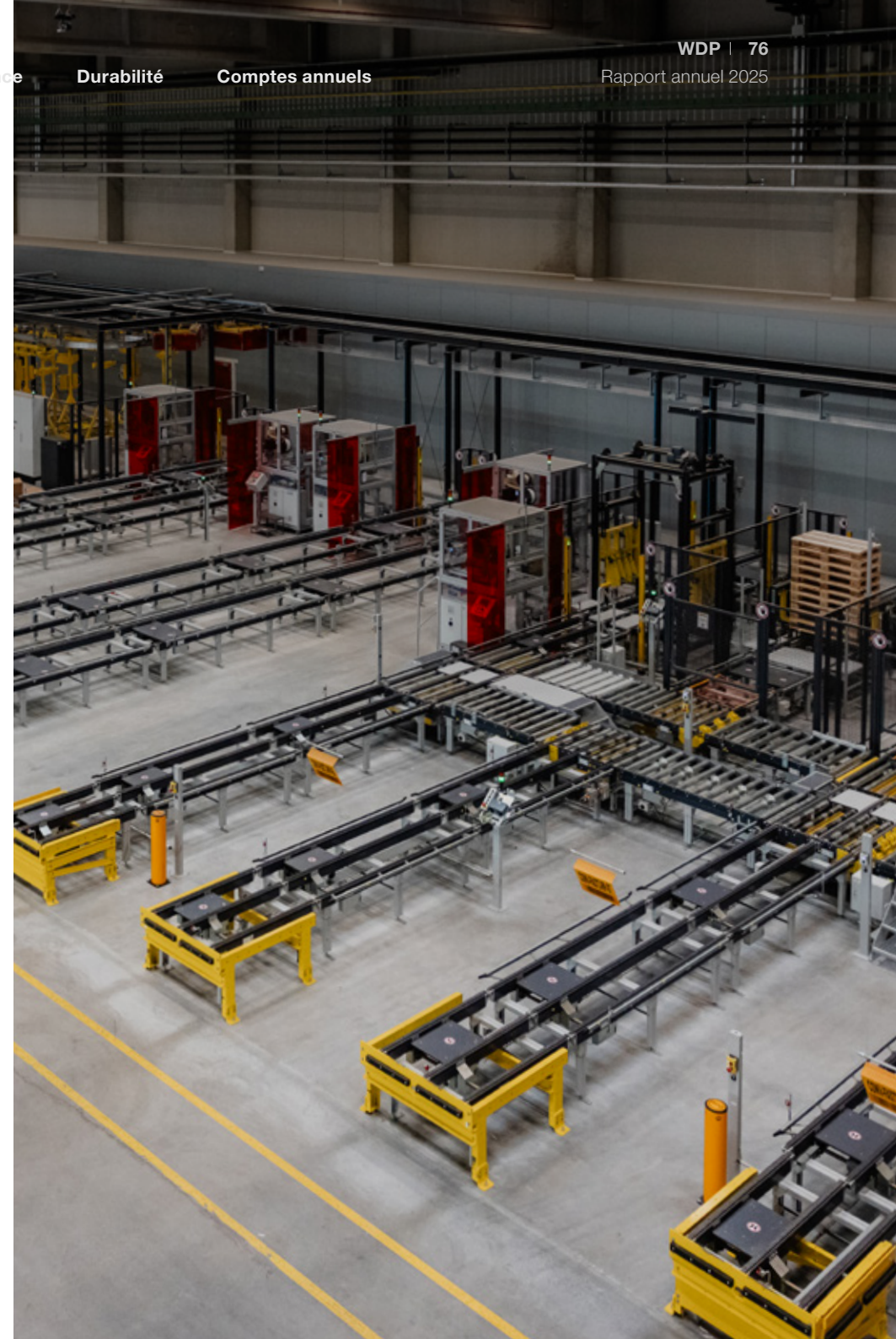
#### Supplier Code of Conduct

Au minimum, les fournisseurs critiques signent ce code et en approuvent formellement les principes.

AMBITION 2025 ●



● Accomplished ○ On track



# Création de valeur à travers des objectifs clairement défini

## Sustainable growth

Objectif	Target	Performance in 2025	Situation actuelle
<b>Plan de croissance 2024-27</b>	Résultat EPRA par action : 1,70 euro en 2027	À mi-parcours de la mise en œuvre du plan de croissance, tous les éléments avaient déjà été définis pour l'objectif de rentabilité 2027	●●○
<b>Plan de croissance 2026-30</b>	EPRA EPS en 2030 : min. 2,00 euros (croissance annuelle min. de +6 %) Dividende par action en 2030 : min. 1,60 euro (croissance annuelle min. de +6 %) Rendement total : min. 50 % cumulés (rendement à deux chiffres des capitaux propres de min. +10 % par an)	On track On track On track	●○○
<b>Plan de croissance 2026-30</b>	EPRA EPS en 2026 : 1,60 euro	On track	●○○
<b>WDP GREEN</b>	Green certified assets : > 75 % de l'objectif annuel Green financing : > 75 % de l'objectif annuel Conformité à la législation de l'UE d'ici 2027	Green certified assets: 72 % Green financing: 83 % On track	●●○
<b>WDP ENERGY</b>	Renewable energy capacity : 350 MWp d'ici 2027	Renewable energy capacity: 261 MWp	●●○
<b>Formation Compliance</b>	Formations via le Learning Management Système concernant les principes comportementaux et les valeurs contenus dans le Code of Conduct (y compris la discrimination, l'intimidation, les droits de l'homme, la lutte contre la corruption et le versement de pots-de-vin), la Corporate Governance Charter, les HSES, le Risk Management, etc.		●●●
<b>Normes de reporting, notations et indices</b>	EPRA: Gold GRI: Core MSCI: A ISS ESG: Prime C DJSI Europe: inclusion CDP: A-	EPRA: Gold GRI: Core MSCI: AA ISS ESG: Prime C+ DJSI Europe & world: inclusion CDP: A-	●○○

## Impact by responsibility

Objectif	Target	Performance in 2025	Situation actuelle
<b>Partenariats commerciaux à long terme</b>	80 % minimum de lease renewal	Lease renewal : 90 % Repeat business : 50 %	●●●
<b>Supply chain management</b>	Poursuite de l'expansion et formalisation	-	○○○

## Future logistics

Objectif	Target	Performance in 2025	Situation actuelle
<b>WDP DECARB+</b>	Scope 3 actifs loués (aval) : net zéro d'ici 2040 Scope 3 biens d'équipement (amont) : net zéro d'ici 2050	On track On track	●○○
<b>WDP ENERGY.</b>	WDP electricity procurement green : 100 % - objectif annuel Energy monitoring system : > 85 % coverage - objectif annuel Éclairage LED : 100 % coverage d'ici 2030	WDP electricity procurement green : 100 % Energy monitoring system : 86 % coverage Éclairage LED : 89 % coverage	●●○

## Vitaly engaged

Objectif	Target	Performance in 2025	Situation actuelle
<b>#WeMake-ADifference</b>	-	-	●○○
<b>#WeEducate</b>	Accompagnement de min. 100 étudiants	Accompagnement de 154 étudiants	●●○
<b>#WeAreConscious</b>	85 % de couverture du système de monitoring énergétique	86 % de couverture	●●○
<b>#WeCare</b>	Aide financière de 125 000 euros	Aide financière de 125 000 euros	●●●
<b>Objectifs ESG par #TeamWDP</b>	Réalisation annuelle d'au moins 90 % des objectifs ESG par #TeamWDP	Réalisation de 100 % des objectifs ESG par #TeamWDP	●●●
<b>WDP +100 track</b>	Appropriation, entrepreneuriat, créativité et innovation au sein de #TeamWDP d'ici 2025	On track	○○○

# Successful *Cross-border solution*

Là où les clients grandissent,  
WDP contribue à des chaînes  
d'approvisionnement  
performantes

Action – Roumanie



Pour plus d'informations,  
consultez [wdp.eu](https://wdp.eu)

# BREEAM

Outstanding

## 15 ans

Contrat triple net

## Action opte pour une expansion intelligente avec un nouveau hub logistique à Bucarest

Pour Action, WDP développe un centre de distribution d'environ 54 000 m<sup>2</sup> en Roumanie, représentant une valeur d'investissement d'environ 40 millions d'euros.

WDP Park Bucarest – Ștefănești est le plus grand cluster de WDP, avec plus de 400 000 m<sup>2</sup> de superficie locative, stratégiquement situé comme plaque tournante logistique pour la Roumanie et l'Europe du Sud-Est.

La collaboration avec Action confirme la force des clusters évolutifs et tournés vers l'avenir, dans lesquels WDP évolue avec la croissance de ses clients. Grâce à un bail triple net de 15 ans et à la certification BREEAM Outstanding, ce site est un excellent exemple de création de valeur durable.

### L'impact en chiffres

# 54 000 m<sup>2</sup>

Développement préloqué

# 40 mio €

Investissement

# Résultats financiers

## Indicateurs clés de performance EPRA<sup>1</sup>

	31.12.2025	31.12.2024
Résultat EPRA (en euros par action)	1,53	1,50
EPRA NTA (en euros par action)	21,9	21,1
EPRA NRV (en euros par action)	23,9	23,0
EPRA NDV (en euros par action)	21,8	21,4
EPRA LTV (en %)	41,9	39,3
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,4	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,4	5,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,3	2,0

1 La définition et la réconciliation des indicateurs clés de performance EPRA sont présentées plus loin dans ce chapitre.

# 05

Résultats financiers  
et perspectives

**352,6** mio €  
Résultat EPRA  
+ 6 % a/a

**1,53** €  
Résultat EPRA par action  
+ 7 % a/a

**8,6** mia €  
Valeur réelle du portefeuille  
immobilier

**90,3** %  
Marge d'exploitation

**97,7** %  
Taux d'occupation

**2,3** %  
Croissance du revenu locatif  
like-for-like

**5,6** ans  
Durée moyenne des contrats  
de bail

**21,9** €  
EPRA NTA par action



## Résultats financiers

## Chiffres clés consolidés

## Chiffres clés

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Financier</b>										
Total du bilan (en millions d'euros)	2 183	2 675	3 483	4 223	4 790	6 106	7 054	7 072	8 203	8 914
Capitaux propres (en millions d'euros)	1 092	1 238	1 581	2 104	2 354	3 510	4 273	4 443	4 746	5 018
Dettes financières nettes (en millions d'euros)	1 046	1 349	1 696	1 851	2 108	2 184	2 393	2 304	3 053	3 490
Loan-to-value (en %)♦	48,4	51,3	50,0	45,0	45,0	36,7	35,4	33,7	38,3	40,1
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR-SIR) (en %)	50,5	53,1	51,8	46,7	46,6	38,1	37,6	35,8	40,5	42,2
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,9	8,6	9,0	8,0	8,3	7,9	7,1	6,4	7,2	7,5
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,9	1,9	1,9	2,4
Interest Coverage Ratio <sup>1</sup> (en x)	4,1	5,2	4,6	4,5	4,9	5,6	5,9	6,6	6,9	5,0
<b>Données par action (en euros)</b>										
Dividende brut	0,61	0,64	0,69	0,74	0,80	0,88	1,00	1,12	1,20	1,23
Résultat EPRA♦	0,76	0,80	0,86	0,93	1,00	1,10	1,25	1,40	1,50	1,53
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,23	0,67	1,33	1,69	1,08	4,00	-0,54	-0,85	0,63	0,11
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe	0,01	0,11	-0,06	-0,18	-0,18	0,29	1,19	-0,37	-0,12	-0,05
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires – part du Groupe	-0,03	-0,03	-0,03	-0,04	-0,04	-0,01	-0,04	-0,07	-0,05	-0,05
Résultat net (IFRS) – part du Groupe	0,98	1,55	2,10	2,40	1,87	5,38	1,86	0,11	1,96	1,54
EPRA NTA♦	7,3	8,3	10,2	12,8	14,3	20,1	20,7	20,1	21,1	21,9
IFRS NAV <sup>2</sup>	6,9	8,0	9,8	12,2	13,5	19,0	20,9	20,2	21,0	21,3
Cours de bourse	12,1	13,3	16,5	23,2	28,3	42,2	26,7	28,5	19,0	22,1

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

2 IFRS NAV: La IFRS NAV se réfère à la valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours, calculée en divisant les fonds propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

## Résultats financiers

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Opérationnel</b>										
Juste valeur du portefeuille <sup>1</sup> (en millions d'euros)	2 204	2 670	3 450	4 176	4 767	6 054	6 656	6 767	7 870	8 584
Superficie totale <sup>2</sup> (en m <sup>2</sup> )	7 309 128	8 767 182	11 843 174	12 475 388	13 170 851	14 911 239	16 785 359	17 159 308	20 284 952	21 512 777
Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	3 375 482	3 756 983	4 485 050	5 038 303	5 490 697	5 931 807	6 681 997	7 095 200	8 088 967	8 758 980
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>3</sup> (en %)	7,5	7,1	6,7	6,3	6,1	5,2	5,7	6,1	6,2	6,2
Durée moyenne des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,7	5,6	5,4	5,6	5,7	5,6	5,5	5,3	5,7	5,6
Taux d'occupation (en %)	96,7	97,1	97,3	97,7	98,5	98,5	99,1	98,5	98,0	97,7
Marge opérationnelle (en %)♦	93,3	92,5	91,3	91,6	90,7	90,7	91,3	90,4	90,2	90,3
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>										
Résultat immobilier	139,7	154,5	187,9	216,6	242,7	278,4	319,6	357,4	417,5	470,4
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	130,2	142,8	171,6	198,3	220,1	252,6	291,8	323,0	376,6	425,0
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-30,3	-25,7	-33,0	-40,2	-38,7	-39,9	-43,4	-41,4	-40,7	-77,3
Résultat EPRA♦	100,8	121,4	134,4	152,4	174,5	201,2	236,3	289,0	333,7	352,6
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	31,2	101,5	208,3	277,4	187,9	730,5	-101,9	-175,5	140,3	26,1
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	1,8	16,5	-9,0	-29,9	-31,0	52,4	224,6	-76,0	-27,5	-12,4
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-3,5	-4,2	-4,8	-6,2	-6,8	-1,8	-7,2	-15,2	-11,0	-12,5
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	130,2	235,2	328,8	393,7	324,6	982,3	351,7	22,3	435,5	353,9

1 Cela inclut l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires.

2 La superficie totale du terrain comprend aussi les terrains en concession.

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

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. Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). La définition et la réconciliation de ces indicateurs sont présentées plus loin dans ce chapitre. La définition et la réconciliation des autres Alternative Performance Measures sont présentées au chapitre 10. *Annexes – Alternative Performance Measures*.

## Résultats financiers

## Commentaires sur le compte de résultat

## Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1 000)	FY 2025	FY 2024	Δ a/a (abs.)	Δ a/a (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	449 143	387 396	61 747	15,9 %
Indemnités pour rupture anticipée de bail	978	11 000	-10 022	n.r.
Revenus des investissements énergétiques	25 500	22 830	2 669	11,7 %
Autres produits/charges opérationnels	-5 228	-3 708	-1 520	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>470 393</b>	<b>417 519</b>	<b>52 874</b>	<b>12,7 %</b>
Charges immobilières	-20 219	-18 703	-1 515	8,1 %
Frais généraux	-25 207	-22 230	-2 977	13,4 %
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>424 967</b>	<b>376 585</b>	<b>48 382</b>	<b>12,8 %</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-77 336	-40 744	-36 593	89,8 %
Impôts sur le résultat EPRA	-16 277	-6 241	-10 036	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-16	-2 023	2 007	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	21 273	15 763	5 510	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-9 663	9 663	-100,0 %
<b>Résultat EPRA</b>	<b>352 611</b>	<b>333 677</b>	<b>18 934</b>	<b>5,7 %</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	68 614	151 138	-82 524	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	5 611	717	4 894	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-49 829	-15 077	-34 752	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	1 738	8 252	-6 515	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>26 134</b>	<b>145 030</b>	<b>-118 896</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	-4 707	4 707	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>26 134</b>	<b>140 323</b>	<b>-114 189</b>	<b>n.r.</b>

(en euros x 1 000)	FY 2025	FY 2024	Δ a/a (abs.)	Δ a/a (%)
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-12 415	-23 667	11 252	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	48	-3 855	3 903	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-12 367</b>	<b>-27 522</b>	<b>15 155</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>-12 367</b>	<b>-27 522</b>	<b>15 155</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-11 449	-10 553	-896	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-1 010	-746	-265	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-12 459</b>	<b>-11 298</b>	<b>-1 161</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	320	-320	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-12 459</b>	<b>-10 979</b>	<b>-1 481</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>353 918</b>	<b>449 549</b>	<b>-95 631</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	-14 050	14 050	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>353 918</b>	<b>435 499</b>	<b>-81 581</b>	<b>n.r.</b>

## Résultats financiers

## Ratios clés

(en euros par action)	FY 2025	FY 2024	Δ a/a (abs.)	Δ a/a (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	1,53	1,50	0,03	2,1 %
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,11	0,63	-0,52	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,05	-0,12	0,07	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,05	-0,05	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	1,54	1,96	-0,42	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	1,50	1,48	0,02	1,4 %
Distribution proposée	289 221 694	270 641 611	18 580 083	6,9 %
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) <sup>3</sup>	82,0 %	81,1 %	0,9 %	n.r.
Dividende brut	1,23	1,20	0,03	2,5 %
Dividende net <sup>4</sup>	0,86	0,84	0,02	2,4 %
Nombre moyen pondéré d'actions	230 529 703	222 736 116	7 793 587	3,5 %
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	235 139 589	225 534 676	9 604 913	4,3 %

1 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

2 Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

3 Le pourcentage de versement est calculé en termes absolus sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP SA.

4 Sur la base d'une retenue à la source standard de 30 %.

## Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 470,4 millions d'euros pour l'exercice FY 2025, soit une augmentation de +12,7 % par rapport à la même période de l'année précédente (417,5 millions d'euros). Hors l'indemnité exceptionnelle de résiliation de bail de 11 millions d'euros perçue au quatrième trimestre 2024, le résultat immobilier affiche une progression de 15,7 %. Cette forte croissance provient principalement des nouveaux projets de développement pré-loués, des acquisitions, ainsi que de la croissance organique des loyers. La croissance locative like-for-like s'élève à +2,3 %.

Le résultat immobilier comprend également 25,5 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 22,8 millions d'euros l'année dernière, soit une augmentation de +11,7 %. Cette évolution est due à l'augmentation de la capacité solaire et des conditions météorologiques plus favorables. La capacité de production solaire sera encore augmentée. La contribution au compte de résultats, cependant, sera progressive, en raison de facteurs externes tels que la complexité accrue et les délais de réalisation plus longs de ces projets (par ex., les défis liés au raccordement au réseau), ainsi que la baisse des prix de l'énergie.

## Résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 425,0 millions d'euros pour l'exercice FY 2025, soit une augmentation de +12,8 % par rapport à la même période l'année passée (376,6 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 45,4 millions d'euros en 2025 (40,9 millions d'euros en 2024). Avec +11 %, leur progression est en ligne avec celle du résultat immobilier, de sorte que la marge opérationnelle est restée élevée à 90,3 %, contre 90,2 % en 2024. WDP s'attend à maintenir une marge opérationnelle annualisée élevée, au-dessus de 90 %.

## Résultats financiers

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'établit à -77,3 millions d'euros pour l'exercice FY 2025, contre -40,7 millions d'euros en 2024. Cette évolution s'explique principalement par le coût des dettes supplémentaires contractées pour financer les opportunités de croissance, conformément au budget du plan de croissance - l'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) atteignant 3 504,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 3 063,8 millions d'euros au 31 décembre 2024.

La gestion financière proactive de WDP permet de maintenir un coût d'intérêt global moyen faible, à 2,4 % pour FY 2025, et toujours basé sur un taux de couverture élevé de 89 %.

Ce résultat tient compte d'un montant limité de +7,8 millions d'euros d'intérêts capitalisés sur les projets en développement. Ce résultat financier inclut également le coût d'intérêt récurrent lié aux terrains en concession, soit -5,3 millions d'euros, comptabilisé dans le Résultat financier, conformément à la norme IFRS 16.

Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille), le ratio de couverture des intérêts reste élevé à 5,0x (contre 6,9x à fin 2024).

### Quote-part dans le résultat EPRA des sociétés associées et joint-ventures

Le résultat de 21,3 millions d'euros a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena.

### Impôts

Au 1er janvier 2025, le régime néerlandais des REIT (statut FBI) ne s'applique plus aux activités de WDP aux Pays-Bas en raison d'une modification législative excluant les investissements immobiliers du régime FBI. Ce changement entraîne une charge fiscale

annuelle supplémentaire sur les EPRA Earnings d'environ -11 millions d'euros à partir de 2025, soit l'équivalent de -0,05 euro par action. Toutefois, cet impact est déjà intégré dans l'objectif de résultats du plan de croissance.

Ce changement implique également la comptabilisation d'un passif d'impôts différés sur le résultat du portefeuille immobilier néerlandais. Cet impôt différé n'a aucun impact sur les flux de trésorerie ni sur le résultat EPRA, mais reflète l'effet fiscal des réévaluations et de l'amortissement fiscal (voir Résultat sur le portefeuille).

### Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour l'exercice FY 2025 s'élèvent à 352,6 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de +6 % par rapport au résultat de 333,7 millions d'euros en 2024. Cette croissance des bénéfices est due à l'activité d'investissement et à l'augmentation organique des loyers (+2,3 %), combinée à la persistance d'une efficacité opérationnelle élevée (marge opérationnelle de plus de 90 %) et au maintien d'un coût des dettes compétitif de (2,4 %). En outre, début 2025, WDP a acquis la participation restante de 15 % dans WDP Romania, éliminant ainsi le poste des intérêts minoritaires dans le compte de résultat.

Le résultat EPRA par action sous-jacent a augmenté de +7 % à 1,53 euro, tandis que le résultat publié augmente de 2,1 % contre 1,50 euro en 2024. La comparabilité est défavorable, car le T4 2024 comprenait une indemnité de résiliation de bail exceptionnelle d'environ +0,03 euro par action (soit 11 millions d'euros au T4 2024, contribuant à hauteur d'environ + 8 millions d'euros au résultat EPRA après déduction de l'impact fiscal et des intérêts minoritaires).

À partir de 2025, le chiffre du résultat EPRA par action inclut également un impact négatif de -3 % (ou -0,05 euro) par action lié à l'abolition du régime FBI aux Pays-Bas. L'effet combiné d'une charge fiscale accrue à partir de 2025 et de l'élément positif exceptionnel du T4 2024 se traduit par un résultat EPRA par action de 0,38 euro au T4 2025, contre 0,40 euro au T4 2024 (-6 % en glissement annuel).

## Résultats financiers

### Résultat sur portefeuille – part du Groupe

La réévaluation du portefeuille (hors impôts différés sur le résultat du portefeuille et hors résultat sur la cession d'immeubles de placement) est de +71,1 millions d'euros (S1 2025 : +18,9 millions d'euros), soit une augmentation de +0,8 % depuis le début de l'année, sur la base d'un EPRA Net Initial Yield stable de 5,4 %. La répartition par pays est la suivante : Belgique (-4,4 millions d'euros), Pays-Bas (+48,6 millions d'euros), France (+13,9 millions d'euros), Roumanie (+8,6 millions d'euros), Allemagne (+1,8 millions d'euros) et Luxembourg (+2,5 millions d'euros).

Le résultat sur la cession d'immeubles de placement s'élève à +5,6 millions d'euros pour l'exercice 2025. Ce résultat provient principalement de la vente de deux bâtiments logistiques vacants à Liège et d'une réserve foncière à Bucarest- Ștefănești. Les deux actifs ont été cédés avec une prime par rapport à leur dernière juste valeur.

Le résultat sur portefeuille (participation des joint-ventures incluses, et après impôts) – part du Groupe pour FY 2025 atteint 26,1 millions d'euros, soit 0,11 euro par action. Pour la même période l'année passée, ce résultat s'établissait à 140,3 millions d'euros, soit 0,63 euro par action.

### Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe

Les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers – part du Groupe<sup>1</sup> atteignent -12,4 millions d'euros en FY 2025, soit -0,05 euro par action (contre -27,5 millions d'euros, soit -0,12 euro par action en 2024).

Cette variation de juste valeur n'a aucun impact sur la trésorerie et constitue un élément non réalisé. Elle est donc exclue du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

<sup>1</sup> Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (m-t-m) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.

### Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires – part du Groupe

Les panneaux solaires sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie résiduelle des parcs photovoltaïques. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultats. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -12,5 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non réalisé, il est retiré du résultat opérationnel dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultats.

### Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour FY 2025 de 353,9 millions d'euros (par rapport à 435,5 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 353,9 millions d'euros et le résultat EPRA de 352,6 millions d'euros s'explique par la réévaluation positive du portefeuille, compensée par la comptabilisation de passifs d'impôts différés, l'amortissement des panneaux solaires et la variation légèrement négative des instruments de couverture de taux d'intérêt.

## Résultats financiers

## Commentaires sur le bilan

**Bilan consolidé**

(en euros x 1 000)	<b>31.12.2025</b>	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 408	1 599	-191	n.r.
Immeubles de placement	8 207 921	7 513 487	694 433	9,2 %
Autres immobilisations corporelles (y compris les actifs énergétiques)	186 941	180 962	5 979	3,3 %
Actifs financiers non courants	40 262	70 150	-29 888	-42,6 %
Créances commerciales et autres actifs non courants	237	563	-325	-57,8 %
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	390 777	357 741	33 036	9,2 %
<b>Actifs non courants</b>	<b>8 827 546</b>	<b>8 124 502</b>	<b>703 045</b>	<b>8,7 %</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	40 746	27 722	13 024	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	17 252	26 402	-9 151	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 786	10 374	4 412	n.r.
Comptes de régularisation	14 069	14 211	-142	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>86 852</b>	<b>78 709</b>	<b>8 143</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>8 914 399</b>	<b>8 203 210</b>	<b>711 188</b>	<b>8,7 %</b>

(en euros x 1 000)	<b>31.12.2025</b>	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	244 047	233 356	10 691	4,6 %
Primes d'émission	2 343 351	2 159 254	184 097	8,5 %
Réserves	2 076 885	1 917 802	159 083	8,3 %
Résultat net de l'exercice	353 918	435 499	-81 581	-18,7 %
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>5 018 201</b>	<b>4 745 912</b>	<b>272 289</b>	<b>5,7 %</b>
Intérêts minoritaires	0	91 647	-91 647	-100,0 %
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 018 201</b>	<b>4 837 559</b>	<b>180 643</b>	<b>3,7 %</b>
Dettes financières non courants	3 242 454	2 990 736	251 718	8,4 %
Autres passifs financiers non courants	237 197	155 654	81 543	52,4 %
<b>Passifs non courants</b>	<b>3 479 651</b>	<b>3 146 390</b>	<b>333 261</b>	<b>10,6 %</b>
Dettes financières courantes	262 232	73 016	189 216	259,1 %
Autres passifs courants	154 314	146 246	8 068	5,5 %
<b>Passifs courants</b>	<b>416 546</b>	<b>219 262</b>	<b>197 285</b>	<b>90,0 %</b>
<b>Passifs</b>	<b>3 896 197</b>	<b>3 365 652</b>	<b>530 546</b>	<b>15,8 %</b>
<b>Total du passif</b>	<b>8 914 399</b>	<b>8 203 210</b>	<b>711 188</b>	<b>8,7 %</b>

## Résultats financiers

### Ratios clés

(en euros par action)	31.12.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,3	21,0	0,3	1,4 %
EPRA NTA♦	21,9	21,1	0,8	3,6 %
Cours de l'action	22,1	19,0	3,1	16,4 %
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	1,2 %	-9,9 %	n.r.	n.r.

(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	8 584,0	7 869,8	714,3	9,1 %
Loan-to-value♦	40,1 %	38,3 %	1,9 %	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup> ♦	42,2 %	40,5 %	1,7 %	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,5x	7,2x	0,3x	n.r.

1 Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint-ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour WDP Port of Ghent Big Box et 29 % pour Gosselin-WDP).

2 Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

### Portefeuille immobilier<sup>2</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>3</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 8 395,0 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 7 685,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique Actifs détenus en vue de la vente). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>4</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 8 584,0 millions d'euros contre 7 869,8 millions d'euros fin 2024.

2 Dans le cadre de la norme IFRS 11 Partenariats, les joint-ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDP Port of Ghent Big Box (50 %), au Luxembourg (55 %) et à Gosselin-WDP (29 %) qui est indiquée.

3 Pour la méthode de valorisation précise, nous vous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 9 juillet 2025.

4 Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

Cette valeur de 8 584,0 millions d'euros inclut 7 902,8 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).<sup>5</sup> Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 280,1 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 212,1 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires sont évalués au 31 décembre 2025 à une juste valeur de 189,0 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est évalué à un rendement locatif brut de 6,2 %<sup>6</sup>. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,4 %. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 9 % au loyer du marché. Le net reversionary yield s'élève à 6,1 %, basé sur une occupation complète au loyer de marché.<sup>7</sup>

### NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 21,9 euros au 31 décembre 2025. Cela représente une hausse de 0,8 euro (3,6 %) par rapport à une EPRA NTA par action de 21,1 euros au 31 décembre 2024 sous l'effet du résultat EPRA généré (+1,53 euro), du paiement du dividende (-1,20 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (+0,23 euro) et autres (+0,20 euro). Cela se traduit par un rendement total (dividende inclus) de 9 % en 2025.<sup>8</sup>

L'IFRS NAV par action<sup>9</sup> s'élève à 21,3 euros au 31 décembre 2025, contre 21,0 euros au 31 décembre 2024.

5 Y compris un droit d'utilisation de 108 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

6 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

7 Le rendement de réversion est calculé en divisant la valeur locative de marché estimée, moins les charges d'exploitation non récupérables, par la valeur de marché du patrimoine, coûts d'acquisition (estimés) inclus. Le rendement de réversion est le rendement attendu auquel le rendement net augmentera (ou diminuera) une fois que le loyer aura atteint la valeur locative totale estimée.

8 Le rendement des fonds propres inclut la croissance annuelle de l'EPRA NTA, en ce compris le dividende brut versé.

9 L'IFRS NAV est calculée en divisant les fonds propres conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ayant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conformément à la loi SIR.

## Résultats financiers

**Contributions au Trésor**

En 2025, WDP et ses filiales ont contribué au Trésor à hauteur de 116,9 millions d'euros en charges sociales, impôts et taxes propres au secteur.

(en euros x 1 000)	<b>FY 2025</b>	<b>FY 2024</b>
Impôts sur les sociétés	15 474	6 871
Exit tax	0	0
Précompte mobilier	77 992	73 457
Taxe d'abonnement	1 967	1 857
Cotisation de sécurité sociale (cotisation patronale)	2 337	2 040
TVA non récupérable	1 312	624
Précomptes immobiliers et autres taxes sur les biens immobiliers à charge du propriétaire	14 625	11 953
Taxes de transfert	3 124	3 219
Autres impôts	82	476
<b>Total</b>	<b>116 913</b>	<b>100 497</b>

**Successful  
Financing**

Le financement durable  
comme moteur de la  
croissance et de la  
création de valeur

**Obligation verte**



Pour plus d'informations,  
consultez [wdp.eu](https://www.wdp.eu)



## Débuts sur le marché des capitaux avec une obligation verte de 500 millions d'euros

**En 2025, WDP a placé avec succès une obligation verte senior non garantie de 500 millions d'euros, marquant sa première émission sur le marché obligataire public dans le cadre du nouveau programme EMTN.**

L'intérêt du marché a été impressionnant : le carnet d'ordres a été près de 7 fois souscrit à son point culminant et 3,5 fois lors de la fixation du prix final. L'obligation, émise dans le cadre du nouveau programme EMTN, offre un taux d'intérêt fixe de 3,175 % et une maturité de 5,25 ans.

L'émission fait suite au relèvement de la note de crédit à A3 par Moody's et confirme la confiance des investisseurs dans la stratégie et la solidité financière de WDP. Avec cette obligation verte, WDP lie explicitement son financement à long terme à des projets durables au sein de son portefeuille.

WDP fait ainsi partie du groupe restreint d'acteurs immobiliers cotés en bourse et notés A en Europe. Cette notation renforce l'accès aux marchés des capitaux et favorise des conditions de financement compétitives, contribuant à une création de valeur et une rentabilité durables.

### L'impact en chiffres

**500** mio €

**5,25** jaar

Durée

**A3**

Notation par Moody's :  
(stable outlook)

**3,175** %

Taux d'intérêt fixe

**80** bps

Spread

# Un financement tourné vers l'avenir pour une croissance disciplinée



Mickaël Van den Hauwe,  
CFO de WDP

WDP est en phase de mise en œuvre de son plan de croissance #BLEND2027. Alors que les années précédentes ont été consacrées à la préparation et au renforcement, l'accent est aujourd'hui résolument mis sur la réalisation, le rendement et la discipline. Le CFO Mickaël Van den Hauwe explique comment une stratégie de financement tournée vers l'avenir et des choix judicieux sont à l'origine d'une création de valeur durable.

## Le financement précède la croissance

Pour Van den Hauwe, le financement est un pilier stratégique. « Nous sommes une entreprise à forte intensité de capital, tant en termes de secteur que de croissance. Cela demande une tolérance au risque zéro en matière de financement », précise-t-il. « Pour WDP, un plan de croissance implique qu'il est presque entièrement financé avant sa mise en œuvre. Sur ce marché, où le coût du capital est structurellement plus élevé et la volatilité plus forte, il s'agit d'un choix délibéré et d'un signe de force. »

WDP applique systématiquement cette logique. En 2022 et 2023, le bilan a été délibérément renforcé, avec des liquidités élevées et des indicateurs financiers solides, avant même la mise en œuvre effective du plan de croissance. « La première phase consiste à sécuriser les fondamentaux. Cela crée l'espace nécessaire pour une mise en œuvre en toute confiance. » Cette base solide s'est traduite par un volume d'investissement historique de 1,6 milliard d'euros dans le cadre du plan de croissance #BLEND2027, avec un rendement NOI moyen de 6,8 %.

Aujourd'hui, WDP est pleinement dans cette phase de mise en œuvre, avec un horizon clair pour 2027. Dans le même temps, l'attention se déplace vers l'avenir. « Sur les marchés des capitaux, 2027 est déjà proche. Nous n'attendons pas que le marché nous impose à agir, nous nous préparons en amont. Le marché raisonne en effet en termes de bénéfices attendus, et c'est pourquoi nous travaillons déjà à un « blend & extend » à l'horizon 2030.

“

Dans une entreprise à forte intensité de capital comme la nôtre, le financement doit toujours être à l'avant-garde. Sans un bilan et des liquidités solides, même la meilleure stratégie ne peut être mise en œuvre.

Cette approche tournée vers l'avenir se traduit également par des mesures concrètes en matière de financement. La récente note de crédit A3 (Moody's), la mise en place d'un programme EMTN et l'émission réussie d'une première obligation verte de référence de 500 millions d'euros renforcent encore la position de financement de WDP. « Ces outils n'étaient pas nécessaires pour le plan de croissance actuel », déclare Van den Hauwe, « mais ils constituent des éléments pour la phase suivante. »

#### Notation de crédit A3 (Moody's)

WDP fait partie du groupe restreint d'acteurs immobiliers cotés en bourse et notés A en Europe. La notation A3 confirme la solidité du bilan, la mise en œuvre cohérente de la politique financière à long terme et la discipline financière, tout en mettant constamment l'accent sur la génération de liquidités.

#### De la discipline sur un marché en voie de normalisation

Le marché de l'immobilier logistique s'est normalisé après le super-cycle exceptionnel des années de pandémie. Pour WDP, cela n'a pas signifié un changement de cap, mais plutôt un changement d'orientation. « Notre stratégie reste la même : focus, esprit d'entreprise et orientation client. La façon dont nous créons de la valeur s'est élargie. »

Alors qu'autrefois, le développement de projets était le seul moteur, WDP s'appuie aujourd'hui sur plusieurs moteurs additionnels : l'indexation et l'augmentation des loyers, l'optimisation du portefeuille existant, les acquisitions sélectives et les projets énergétiques. Cette approche multi-moteur élargit la création de valeur et rend WDP moins dépendante d'un seul moteur de croissance.

# A3-rating

WDP dans le groupe restreint  
d'acteurs immobiliers cotés en  
bourse et notés A en Europe

## Une force opérationnelle éprouvée

# >97 %

Taux d'occupation

Taux d'occupation moyen depuis l'introduction en bourse en 1999 (plus de 25 ans d'expérience)

Le taux d'occupation reste le fondement absolu et l'indicateur le plus important à cet égard. « On peut faire ce qu'on veut, mais si le taux d'occupation baisse, tout baisse. C'est pourquoi nous le surveillons avec une grande rigueur », affirme Van den Hauwe. « La qualité supérieure, la flexibilité, la performance énergétique et la relouabilité des bâtiments restent essentielles. C'est notre cœur de métier : le taux d'occupation est le résultat de tout le travail accompli. »

### La rentabilité comme boussole

La croissance reste importante, mais jamais au détriment de la rentabilité ou de la discipline financière. « Si un projet est vraiment stratégique, nous pouvons parfois

proposer des prix plus compétitifs. Mais cela ne peut jamais augmenter notre effet de levier ou diluer notre bénéfice par action. »

Cet objectif est profondément ancré dans l'organisation. « La tâche principale d'une entreprise est de générer un rendement pour ses actionnaires. Cela signifie que nous évaluons les décisions à 10, 20 et même 30 ans. » Sur un portefeuille européen d'environ 9 milliards d'euros, tout écart par rapport à ces principes doit être exceptionnellement bien justifié.

« Auparavant, presque tous les investissements contribuaient directement au résultat par action. Aujourd'hui, cela n'est plus aussi évident, » déclare Van den Hauwe. « Le coût du capital est structurellement plus élevé et reste déterminant, c'est pourquoi il est important de procéder de manière disciplinée. »

Cela rend le terrain de jeu plus difficile, tout en créant des opportunités. « Cela nécessite une approche plus dynamique, mais plus que jamais, nous pouvons faire la différence grâce à notre expansion et à notre haut degré de spécialisation, renforcés par notre approche multi-moteur. »

### Expansion, organisation et réflexion personnelle

La récente notation A3 souligne la solidité financière de WDP. « Nous faisons partie d'un groupe très restreint d'acteurs immobiliers cotés en bourse et notés A en Europe. Il s'agit là d'un avantage concurrentiel et d'un label de qualité clair, » déclare Van den Hauwe. « C'est également un levier important pour la création de valeur : cela élargit notre accès aux marchés des capitaux et renforce la confiance, même parmi les investisseurs plus généralistes. En outre, cela accroît notre capacité à obtenir des conditions de financement plus avantageuses à l'avenir et à réaliser un

spread plus compétitif lors des refinancements, ce qui soutient davantage la rentabilité. »

Avec l'ambition de devenir une plateforme européenne de plus de 10 milliards d'euros, cette solidité financière constitue un atout indéniable. Dans le même temps, cette croissance entraîne une complexité supplémentaire. Le rôle du CFO évolue lui aussi. « Aujourd'hui, il s'agit tant de développer l'organisation, de répartir les ressources et de préserver la culture que de chiffres. L'alignement entre l'actionnaire, le conseil d'administration, la direction et les équipes reste essentiel. »

Il conclut sur une note personnelle : « On ne s'ennuie jamais chez WDP. Les défis sont devenus plus importants, tout comme les responsabilités. L'essentiel est de maintenir ensemble la discipline et l'esprit d'entreprise. C'est ce qui rend le travail passionnant. »

WDP envisage l'avenir avec confiance : qualité de crédit de premier ordre, excellente liquidité et concentration sur la mise en œuvre. « La stratégie est claire. Il s'agit maintenant de continuer à faire ce que nous faisons le mieux : croître de manière disciplinée et créer une valeur durable. »

# 500 mio €

Obligation verte publique

À des conditions particulièrement avantageuses (spread de 80 pb)

# Gestion des ressources financières

## Discipline financière

Forte capacité d'autofinancement avec maintien d'un loan-to-value d'environ 40 % (sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille) et d'un net debt / EBITDA (adj.) d'environ 8x.

**7,5** x

Net debt / EBITDA (adj.)

**5,0** x

ICR

**40,1** %

Loan-to-value

**2,4** %

Coût des dettes

**89** %

Hedge ratio

**4,2** ans

Durée des couvertures

## Credit rating

Le relèvement de la note par Moody's à A3, combiné à un début réussi sur le marché obligataire public, confirme l'excellente qualité de crédit de WDP parmi les sociétés immobilières cotées en Europe.

**A3**

Moody's

Stable Outlook

**BBB+**

Fitch

Stable Outlook

## Position de liquidité robuste

La réserve de liquidités et la forte génération de flux de trésorerie soutiennent la capacité financière de WDP à financer et à exécuter le plan de croissance BLEND&EXTEND2030.

**~1,7** mia €

Facilités de crédit non utilisées

**100** %

Besoins de financement couverts

Entièrement couvert :

Refinancement à 100 % jusque fin 2027 au moins

100 % d'engagement CAPEX

100 % de billets de trésorerie

**83** %

Green financing

**4,3** ans

Durée des dettes

## Gestion des ressources financières

**Politique de financement**

La politique de financement du Groupe WDP vise à assurer le financement le plus optimal possible de l'entreprise au moyen d'une combinaison idéale de dettes et de fonds propres et à disposer de ressources suffisantes pour exécuter les projets en cours et saisir les opportunités qui pourraient se présenter.

Dans ce contexte, les principaux objectifs sont les suivants :

- une gestion proactive de la structure du capital ;
- une émission équilibrée de 50 % minimum de fonds propres et de 50 % maximum de capitaux étrangers au fil des ans ;
- une bonne diversification des différentes sources de financement ;
- un bon étalement des échéances des de la dette ;
- une forte position de liquidité ;
- le maintien de relations à long terme durables avec tous les partenaires de financement ;
- une gestion active des risques financiers, dont le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité et le risque de contrepartie.

**Chiffres clés financiers**

	31.12.2025	31.12.2024
Loan-to-value♦	40,1	38,3
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	42,2	40,5
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,5	7,2
Interest Coverage Ratio (en x) <sup>1</sup>	5,0	6,9
Coût moyen de l'endettement (en %)♦	2,4	1,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	4,3	4,9
Hedge ratio (in %)♦	89	89
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) <sup>2</sup>	4,2	4,8

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP sont accompagnées d'un symbole (♦) Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

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

2 Durée restante des dettes à frais d'intérêt fixe et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

La politique financière de WDP est basée sur les KPI suivants :

**Accès solide aux capitaux**

**>18** mois

Liquidité minimum

**Structure de capital stable**

**~8** x

Net debt/  
EBITDA (adj.)

**Volatilité limitée des revenus**

**>85** %

Hedge ratio minimum

**Maximisation de la rétention des bénéfiques**

**<50** %

Pay-out effectif

**Loan-to-value**

**<50** %

Tout au long du cycle

**Libre de sûretés**

**0** %

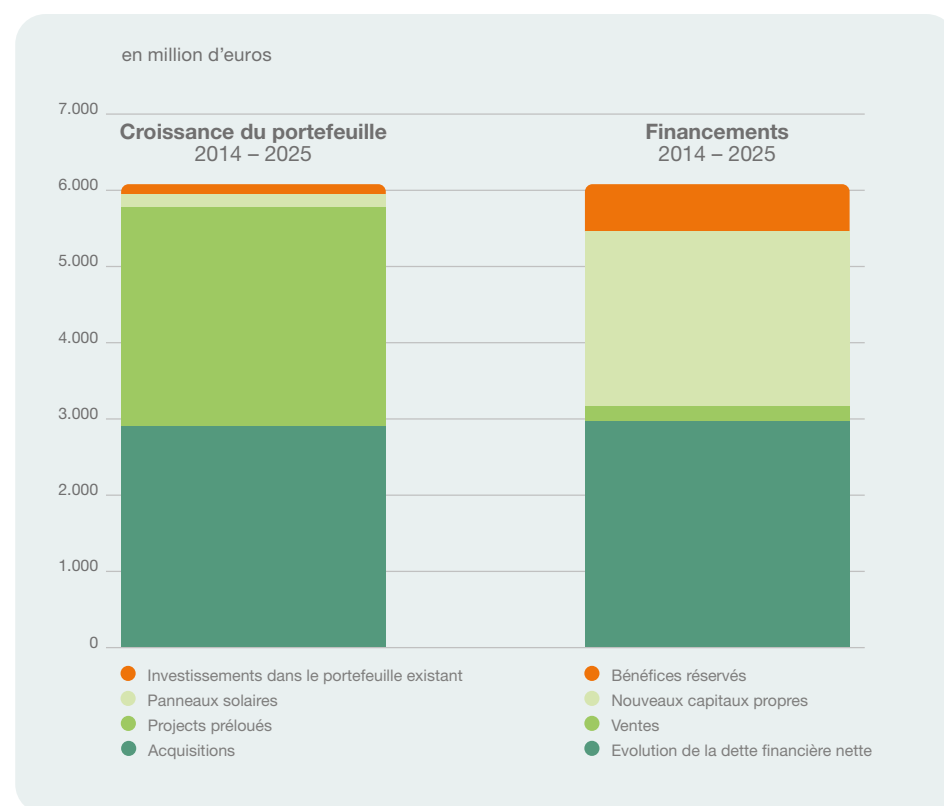
Actifs grevés

## Gestion des ressources financières

## Structure de la dette

## Correspondance des actifs et passifs

WDP tente de garantir au maximum un équilibre entre ses actifs et ses passifs tout au long du cycle. Le graphique ci-dessous montre qu'au moins 50 % de la croissance du portefeuille sur la période 2014-2025 a été financée par des capitaux propres.



Le portefeuille génère un rendement brut de 6,2 %, basé sur une très haute visibilité, ainsi qu'une durée moyenne des contrats de bail de 5,6 ans jusqu'à la première échéance, et de 6,8 ans jusqu'à l'échéance finale. Le financement des dettes porte aujourd'hui un coût moyen de 2,4 %, sur la base d'un taux de couverture élevé avec des instruments de couverture à long terme (en moyenne 4,2 ans). Cette marge élevée entre rendement et coût garantit une capacité adéquate pour satisfaire aux charges financières, ce qui se traduit par un Interest Coverage Ratio de 5,0x. Par ailleurs, la visibilité tant au niveau des recettes que des coûts se traduit par un flux de revenus solide.

## Taux d'endettement

L'endettement est légalement limité par l'AR SIR. Le taux d'endettement ne peut dépasser 65 % (au niveau consolidé aussi bien que statutaire), et la société ne peut verser de dividendes aux actionnaires si cette limite autorisée est dépassée, étant donné que les moyens disponibles doivent être utilisés pour ramener le ratio d'endettement en dessous de 65 %. Le recours aux dettes a pour objet d'optimiser les rendements pour les actionnaires, mais la société doit en faire usage avec prudence et en tenant compte d'une multitude de facteurs, tels que l'accès au capital pour le refinancement, la capacité à supporter les charges d'intérêts, la qualité du portefeuille, la durée des contrats de bail et la part des projets en cours d'exécution.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a augmenté à 3 504,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 3 063,8 millions d'euros à la fin de 2024, suite à la mise en œuvre du programme d'investissement. Le total du bilan a évolué de 8 203,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 à 8 914,4 millions d'euros au 31 décembre 2025.

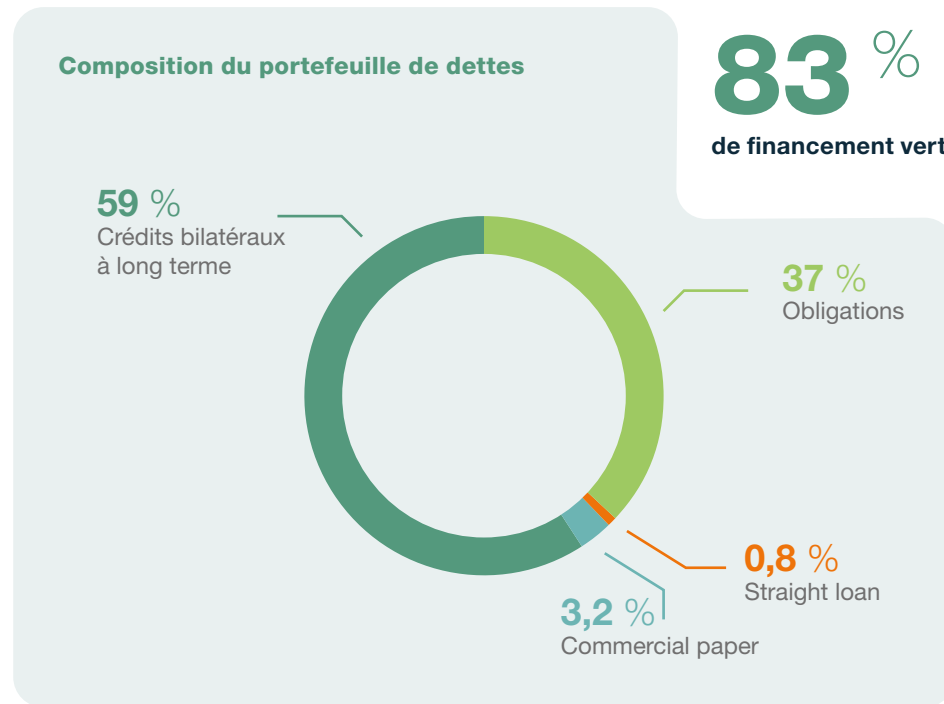
Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la juste valeur du portefeuille<sup>10</sup>, reste faible à 40,1 % au 31 décembre 2025, par rapport à 38,3 % au 31 décembre 2024. Le ratio d'endettement (proportionnel) s'établit à 42,2 % au 31 décembre 2025, par rapport à 40,5 % au 31 décembre 2024. En outre, le principal indicateur de la structure du capital, à savoir le net debt / EBITDA (adj.), qui mesure la capacité réelle de remboursement des dettes, est très élevé avec 7,5 x.

<sup>10</sup> Établi sur la base des comptes IFRS, incluant les installations photovoltaïques, ainsi que les créances sur et les participations dans des coentreprises

## Gestion des ressources financières

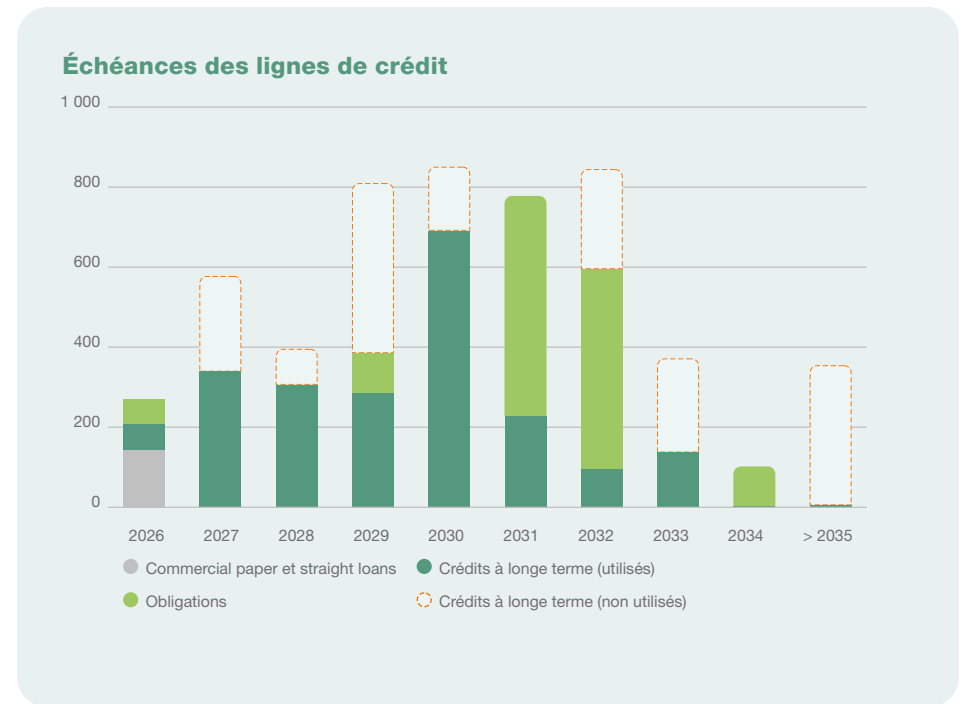
### Composition des dettes

L'échelle à laquelle WDP exerce ses activités, combinée à une réglementation contraignante à laquelle une SIR est tenue de se conformer, et au degré élevé de visibilité sur les flux de revenus locatifs, confère à WDP un avantage sur ses concurrents dans la recherche de sources de financement adéquates. Ces aspects sont extrêmement importants dans un environnement de financement en constante évolution, où la solvabilité et la diversification occupent une place déterminante. Le graphique ci-dessous présente une ventilation de l'encours des dettes financières consolidées au 31 décembre 2025 sur les sources de financement.



### Échéances

La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que des intérêts sont dus sur le capital prélevé pendant la durée du prêt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance. Les échéances sont étalées de manière équilibrée. 55 % des dettes ont une durée entre un et cinq ans, et 45 % ont une échéance à plus de cinq ans. Les autres dettes financières à court terme de 262,2 millions d'euros comprennent le programme de billets de trésorerie (112,5 millions d'euros), des avances à terme fixe à court terme (29,2 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans l'année (120,6 millions d'euros). La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières est de 4,3 ans<sup>11</sup> au 31 décembre 2025.



11 Y compris les dettes à court terme

## Gestion des ressources financières

## Financement vert

La poursuite d'une croissance durable nécessite une diversification du financement, en mettant l'accent sur le financement vert. En tant que société immobilière à forte intensité de capital, nous devons préserver notre accès au financement (fonds propres et capitaux étrangers). Le net mouvement amorcé dans la réglementation vers un financement vert implique une demande accrue des investisseurs et des institutions financières pour des investissements verts et des actifs certifiés verts.

Dans le cadre du WDP Climate Action Plan, WDP s'est engagée à maximiser le financement vert. Cette ambition en matière de pérennisation du capital et de gestion d'entreprise est intégrée dans le volet WDP GREEN du WDP Climate Action Plan qui fixe des objectifs clairs en matière de financement vert et d'entrepôts certifiés verts. WDP a dès lors pour objectif d'augmenter jusqu'à 75 % minimum la part d'actifs certifiés verts dans le portefeuille immobilier total, tout comme la proportion du financement vert.

# 83 %

Financement vert

# 72 %

Green certified assets



### Green Financing Framework

Le WDP Green Financing Framework définit les projets écologiques admissibles au financement et/ou au refinancement, à savoir les projets classés dans les catégories suivantes : Bâtiments écologiques, Énergies renouvelables et Transports propres. En octobre 2025, le WDP Green Financing Framework a été revu pour la dernière fois et a reçu la note « Excellent » de la part de Sustainable Fitch en tant que Second Party Opinion.<sup>12</sup>

### Green Financing Framework Impact Report

WDP établit un rapport annuel sur l'attribution des instruments de financement vert, qui est vérifié en externe par l'auditeur indépendant KPMG Réviseurs d'Entreprises. L'auditeur a confirmé que le montant correspondant aux instruments de financement vert en cours a été alloué conformément aux critères définis dans le Green Financing Framework.

Pour plus d'informations sur les indicateurs d'impact du Green Financing Framework, nous vous renvoyons au chapitre 8. *Rapport de durabilité*. Tous les indicateurs marqués d'un ✓ ont été vérifiés par KPMG dans le cadre d'une assurance limitée pour 2025.

<sup>12</sup> Voir le Green Financing Framework d'octobre 2025 et la Second Party Opinion de Sustainable Fitch

## Gestion des ressources financières

### Couvertures

La politique de risque de WDP en matière de taux d'intérêt vise à absorber autant que possible les fluctuations des taux d'intérêt 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'intérêt servent exclusivement à la couverture des dettes financières. Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de produits dérivés à des fins commerciales (trading).

Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 89 % au 31 décembre 2025 avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 4,2 ans.

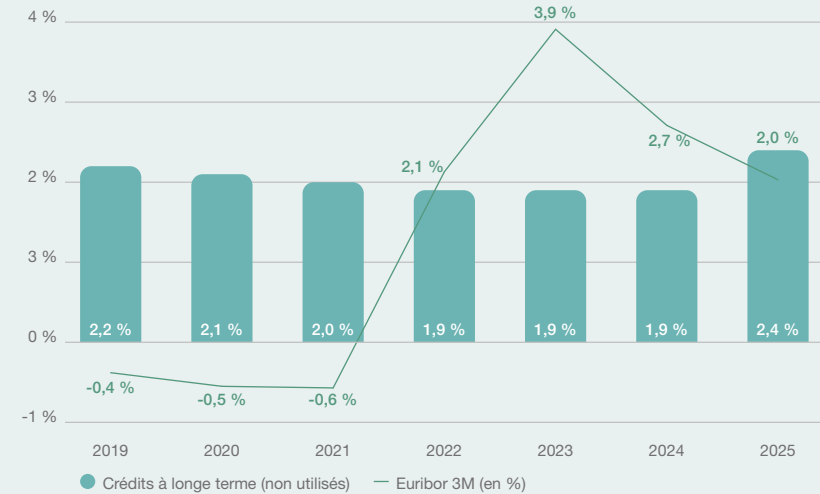
### Coût des dettes

WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif avec un coût global de la dette de 2,4 % en 2025 grâce à sa gestion financière proactive. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille), cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts de 5,0x (contre 6,9x au 31 décembre 2024).

#### Évolution du ratio de couverture à endettement constant



#### Évolution du coût moyen de l'endettement



## Gestion des ressources financières

**Simulation du coût des dettes (à endettement constant au 31.12.2025)<sup>13</sup>**

Le coût moyen de l'endettement devrait augmenter progressivement grâce aux couvertures existantes. Le graphique ci-dessous montre l'impact organique (c'est-à-dire basé sur un niveau de dette constant au 31 décembre 2025) de +85 pb cumulés sur le coût de la dette à l'horizon 2030 suite à l'expiration des couvertures de taux d'intérêt, partiellement compensée par l'impact positif de l'optimisation du spread de crédit grâce à la notation A3<sup>14</sup>, dont la moitié seulement s'appliquera à partir de 2030.



<sup>13</sup> Cette simulation reflète le renouvellement des instruments de dette et de couverture existants au cours des cinq prochaines années, en partant d'un niveau d'endettement constant et en utilisant la courbe des taux à terme au 31 décembre 2025. Cette simulation ne tient pas compte d'éventuels emprunts supplémentaires dans le cadre du plan de croissance et vise uniquement à illustrer l'impact organique du renouvellement des instruments de dette et de couverture existants.

<sup>14</sup> Basé sur la courbe des swaps au 31.12.2025 et sur la notation de crédit A3 de Moody's.

**Engagements**

Les dispositions contractuelles des facilités de crédit stipulent en général que WDP conserve son statut de société immobilière réglementée (SIR) en Belgique. En outre, un certain nombre d'engagements ont été pris, dont un degré d'endettement maximum de 65 %, selon lesquels l'Interest Coverage Ratio minimum est de 1,5 x, la valeur des projets de développement spéculatifs (sans prélocation) ne peut dépasser 15 % de la valeur comptable du portefeuille (Development Property Ratio) et les dettes financières au niveau des filiales ne peuvent dépasser 30 % de l'encours total des dettes financières (Subsidiary Financial Debt Ratio).

WDP confirme que toutes ces conditions ont été remplies pendant toute la durée de l'exercice 2025. Le tableau ci-dessous résume les engagements.

	Covenant	FY2025	FY2024	FY 2023
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR) (en %)	< 65	42,2	40,5	35,8
Interest Coverage Ratio (en x)	> 1,5	5,0	6,9	6,6
Development Property Ratio (in %)	< 15	0,2	0,7	0,1
Subsidiary Financial Debt Ratio (in %)	< 30	1,6	1,7	2,2

## Gestion des ressources financières

## Credit rating

- Moody's relève la notation de WDP de Baa1 à A3 avec une perspective stable<sup>15</sup>.

En septembre 2025, Moody's a relevé la notation à long terme de WDP de Baa1 à A3 avec une perspective stable. Cette nouvelle notation confirme la position de WDP comme étant l'une des sociétés immobilières cotées en bourse les mieux notées en Europe et reflète les solides performances opérationnelles et financières de la Société, la mise en œuvre cohérente de sa politique de financement prudente ainsi que son bilan solide et liquide.

- Fitch confirme la notation d'émetteur à long terme BBB+ avec une perspective stable et la notation A- de la dette senior non garantie.

En juin 2025, Fitch a confirmé la note de défaut d'émetteur à long terme de WDP à BBB+ avec une perspective stable. La notation est soutenue par une demande constante de hubs logistiques et industriels modernes et par la croissance des loyers grâce aux indexations annuelles des contrats de bail.

**A3**  
Moody's

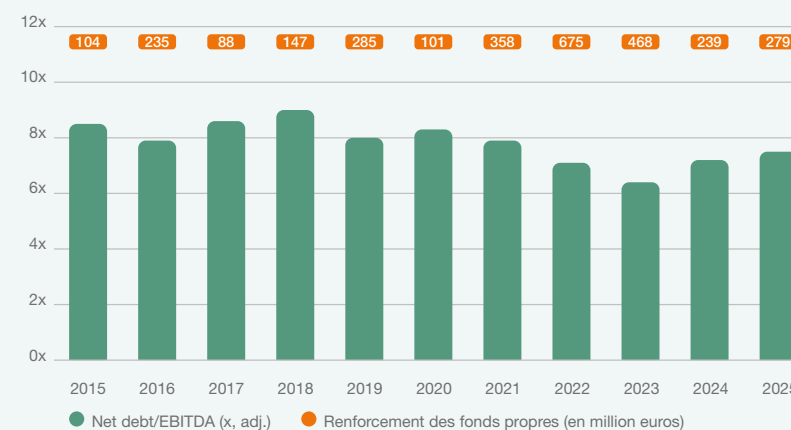
**BBB+**  
Fitch

## Investment grade et perspective stable

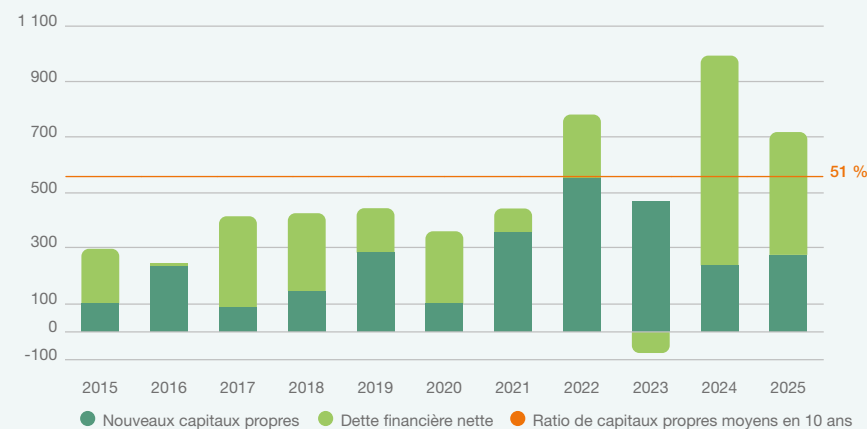
- Portefeuille de qualité en Europe occidentale et en Roumanie
- Demande structurelle constante et taux d'occupation élevé dans le secteur
- Accent sur la création de flux de trésorerie à long terme
- Cliantèle diversifiée
- Maintien d'un taux d'occupation élevé et de revenus locatifs stables (liés à l'indexation)
- Politique financière prudente et indicateurs de couverture d'intérêts solides
- Accès solide aux capitaux tout au long du cycle

La gestion du capital prudente, proactive et disciplinée de WDP, qui est à la base d'une solide notation investment grade, est représentée sur les graphiques suivants.

## Historique d'un objectif de ratio de levier basé sur les flux de trésorerie



## Mix de financement des investissements



## Gestion des ressources financières

**Réalisation de la stratégie de financement**

Au troisième trimestre 2025, l'exceptionnelle qualité de crédit de WDP s'est traduite par le relèvement de la note par Moody's à A3 (perspective stable). Cela place WDP parmi les sociétés immobilières les plus solvables d'Europe.

En outre, les débuts de WDP sur le marché obligataire public - avec l'émission d'une obligation verte de 500 millions d'euros - ont marqué une étape importante. La forte demande des investisseurs a permis à WDP de réaliser l'un des spreads les plus bas jamais enregistrés pour un REIT européen lors d'une première émission, à savoir seulement 80 points de base. Cela reflète la confiance des investisseurs dans la qualité de crédit de WDP, ses fondamentaux solides et sa mise en œuvre disciplinée, et soutient son ambition à long terme de réaliser une croissance régulière des bénéfices sur la base d'un bilan solide et liquide.

La solidité financière de WDP a encore été soulignée par l'apport récent en nature, le dividende optionnel et les bénéfices réservés, qui mettent l'accent sur la forte capacité d'autofinancement du Groupe, avec un renforcement total des capitaux propres de 279 millions d'euros en 2025.

En 2025, un volume d'investissement d'environ 600 millions d'euros a pu être identifié et se compose aussi bien de nouveaux projets et terrains que d'achats de bâtiments existants et d'investissements dans la transition énergétique. Outre le financement des dépenses nettes en capital, les liquidités ont été renforcées en 2025 grâce à un matelas de 1,7 milliard d'euros<sup>16</sup> de lignes de crédit non utilisées et confirmées à long terme. Cela offre à la société une liquidité suffisante pour réaliser au moins le pipeline d'investissements de 708 millions d'euros (cost to come : 514 millions d'euros), ainsi que pour couvrir les financements arrivant à échéance jusqu'à fin 2027 (700 millions d'euros), tout en conservant un matelas pour pouvoir saisir des opportunités d'investissement intéressantes. À cet égard, il n'est pas tenu compte de la capacité d'autofinancement attendue, ni d'un éventuel refinancement des facilités de crédit.

16 À l'exclusion des facilités de crédit destinées à couvrir le programme de papier commercial.

**Nouvelles ressources financières en 2025**

- Émission réussie d'une obligation verte de 500 millions d'euros dans le cadre du nouveau programme Euro Medium Term Note (EMTN)<sup>17</sup>  
WDP a émis avec succès une obligation verte senior non garantie de 500 millions d'euros venant à échéance en 2031. Cette émission marque les débuts de WDP sur le marché obligataire public dans le cadre du nouveau programme Euro Medium Term Note (EMTN). Grâce à la forte demande d'une large base d'investisseurs de qualité, le carnet d'ordres a été près de 7 fois sursouscrit à son point culminant et 3,5 fois lors de la fixation du prix final, permettant à WDP d'émettre à un spread de 80 points de base, soit l'un des spreads de lancement les plus compétitifs jamais obtenus par un REIT coté en Europe. L'obligation offre un taux d'intérêt fixe de 3,175 % et une maturité de 5,25 ans. Le produit de l'obligation sera alloué conformément au Green Financing Framework actualisé de WDP, évalué « Excellent » par Sustainable Fitch.<sup>18</sup>
- Augmentation de capital par apport en nature pour 11 millions d'euros<sup>19</sup>  
WDP a finalisé l'acquisition d'un site sur le hotspot logistique situé le long de l'E19 entre Anvers et Bruxelles par un apport en nature et renforce ainsi ses capitaux propres de 11 millions d'euros. Cette opération a été réalisée contre paiement de 525 865 nouvelles actions à un prix d'émission de 20,90 euros. L'acquisition complémentaire couvre une superficie totale d'environ 25 000 m<sup>2</sup>, avec une superficie locative de plus de 12 000 m<sup>2</sup> et environ 4 000 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace de stockage extérieur.
- Augmentation de capital par apport en nature pour 40 millions d'euros<sup>20</sup>  
WDP a finalisé le sale-and-leaseback avec le fournisseur de services logistiques Kris De Leeneer (KDL) afin de renforcer ses capitaux propres de 40 millions d'euros. Cette opération a été réalisée par un apport en nature du site dans WDP, contre paiement de 1 959 823 nouvelles actions de WDP à un prix d'émission de 20,41 euros. Le high bay de Lokeren, avec un bail de 20 ans, reste un emplacement stratégique dans le réseau de WDP.

17 Consultez le [communiqué de presse](#) du 8 octobre 2025.

18 Consultez le [Cadre de Financement Vert](#) d'octobre 2025.

19 Consultez le [communiqué de presse](#) du 5 novembre 2025.

20 Consultez le [communiqué de presse](#) du 19 septembre 2025.

## Gestion des ressources financières

- Dividende optionnel d'un montant de 103 millions d'euros<sup>21</sup>  
Les actionnaires de WDP ont opté pour un apport d'environ 57 % de droits à dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit pour WDP à une augmentation de capital d'environ 108 millions d'euros par la création de 5 339 550 nouvelles actions à un prix d'émission de 20,16 euros par action.
- Augmentation de capital par apport en nature pour 30 millions d'euros<sup>22</sup>  
WDP a renforcé son portefeuille logistique grâce à l'acquisition de cinq sites de distribution urbaine dédiés à l'approvisionnement B2B des professionnels de l'alimentation. Cette acquisition a été réalisée par un apport en nature des sites dans WDP, contre paiement de 1 468 380 nouvelles actions WDP à un prix d'émission de 20,43 euros (arrondis). Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 30 millions d'euros.
- Augmentation de capital par apport en nature pour environ 6,5 millions d'euros<sup>23</sup>  
Le 19 février 2025, la transaction de sale-and-lease-back d'un site à Londerzeel (Belgique) a été réalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 311 295 actions nouvelles de WDP à un prix d'émission de 20,77 euros (arrondis). Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 6,5 millions d'euros.

## Risques financiers

En 2025, WDP a continué à surveiller l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Il s'agit notamment du risque de contrepartie (insolvabilité ou risque de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (indisponibilité du financement ou options de financement très coûteuses), d'une variation négative de la juste valeur des bâtiments ainsi que des risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours du change.

## Faits postérieurs à la date du bilan

WDP a souscrit à une augmentation de capital de Catena, réalisée via un placement privé accéléré. Le 23 janvier 2026, un total de 604 204 actions ont été attribuées à WDP Invest SA pour un montant d'environ 276 millions SEK (environ 26 millions d'euros), ce qui a permis de maintenir le pourcentage de participation à 10 %.

21 Consultez le [communiqué de presse](#) du 21 mai 2025.

22 Consultez le [communiqué de presse](#) du 11 juin 2025.

23 Consultez le [communiqué de presse](#) du 19 février 2025.

# Perspectives

Les perspectives décrites ci-dessous contiennent les prévisions pour l'exercice 2026, en ce qui concerne le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé de WDP. Elles ont été établies et préparées sur une base comparable à celle des exercices 2025 et 2024, et ce, en adéquation avec la politique comptable de WDP conformément aux normes IFRS<sup>24</sup>.

Ces perspectives ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 décembre 2025. Les prévisions relatives au bilan consolidé et au résultat EPRA sont des prévisions dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie ainsi que des marchés financier et immobilier. Ces informations prospectives, prédictions, opinions et estimations faites par WDP concernant la performance future, actuellement prévue, de WDP et de son marché ne constituent pas un engagement pour l'entreprise. Par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques inhérents, des incertitudes et des hypothèses (à la fois générales et spécifiques). Le risque existe que des déclarations prospectives ne se concrétisent pas.

Ces perspectives pour l'exercice 2026 s'inscrivent dans le cadre de #BLEND&EXTEND2030, le plan de croissance quinquennal pour la période 2026-2030. Avec ce plan de croissance, WDP se fixe notamment pour objectif de réaliser un résultat EPRA d'au moins 2,00 euros par action d'ici 2030, soutenu par un pipeline d'investissements diversifié, des moteurs de croissance internes et externes solides et entièrement basés sur l'autofinancement et une structure de capital analogue. Le plan de croissance #BLEND&EXTEND2030 est expliqué en détail au chapitre 3 - *Stratégie et création de valeur de ce rapport annuel*.

## Hypothèses relatives aux éléments sur lesquels WDP ne peut exercer d'influence directe

- **Croissance organique :**
  - une croissance des loyers like-for-like d'environ 2 %.
  - un taux d'occupation stable et solide d'au moins 97 %
- **Taux d'intérêt :** un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor à un mois, trois mois et six mois de respectivement 1,92 %, 2,05 % et 2,16 %.
- **Instruments de couverture financiers :** compte tenu de leur volatilité, il n'a pas été tenu compte des variations des valeurs de marché. Ces variations ne sont pas pertinentes pour les perspectives relatives au résultat EPRA.
- **Prix de l'électricité :** un prix de l'énergie de 80 euros par MWh, basé sur le marché à terme de l'électricité sur un an, est utilisé comme base pour les revenus de l'énergie solaire à la fin de l'année 2025.
- **Valorisation du portefeuille immobilier et des panneaux solaires :** aucune prévision n'est faite quant aux variations de la juste valeur du portefeuille immobilier et des panneaux solaires. De telles prévisions ne seraient pas fiables et dépendraient d'une multitude de facteurs externes sur lesquels l'entreprise n'a aucune influence. Ces variations ne sont pas non plus pertinentes pour les perspectives relatives au résultat EPRA.
- **Événements externes :** on part du principe qu'il n'y a eu aucun changement important dans le climat (géo)politique et/ou économique qui pourrait exercer un impact substantiel sur le Groupe.
- **Cadre fiscal et réglementaire :** on part également du principe qu'il n'y a aucun changement substantiel dans la législation fiscale ou les exigences réglementaires qui pourrait influencer les résultats du Groupe ou les méthodes comptables utilisées par celui-ci.
- **Risques :** les perspectives peuvent être influencées, entre autres, par les risques du marché et les risques opérationnels, financiers et réglementaires décrits au chapitre 7. *Facteurs de risque*.

<sup>24</sup> Pour le rapport du commissaire sur les prévisions de bénéfice EPRA, veuillez vous reporter au chapitre 10. *Annexes – Vérification externe*.

## Perspectives

### Hypothèses relatives aux éléments sur lesquels WDP peut exercer une influence directe

- Résultat locatif net** : l'augmentation est essentiellement soutenue par la croissance externe et la croissance organique via l'indexation des contrats de bail et l'impact des révisions à la hausse des loyers. Le volume des investissements nets d'environ 650 millions d'euros, réalisés en 2025, contribuera en grande partie au résultat en 2026. En outre, WDP dispose aujourd'hui d'un pipeline d'investissements total en cours d'exécution de 700 milliards d'euros supplémentaires, qui contribuera aussi en partie au résultat en 2026<sup>25</sup>. En ce qui concerne la croissance organique, il est tenu compte de l'indexation des contrats de bail (voir ci-dessus). En 2025, 10 % des contrats arrivent à leur prochaine échéance, dont plus de 64 % ont déjà pu être renouvelés au moment de la publication des résultats 2025 ; les loyers actuels sont dès lors connus. Pour les 36 % restants, il est tenu compte des prolongations et/ou renouvellements de bail après une éventuelle période de vacance. WDP se base sur un taux d'occupation moyen minimum de 97 % pour 2026 et un comportement de paiement stable des clients.
- Revenus de l'énergie solaire** : estimés à environ 26 millions d'euros, en légère hausse par rapport à 2025. Cette augmentation est due à l'accroissement de la capacité, mais elle est en partie tempérée par la baisse des prix de l'électricité et par le fait qu'en 2025, le rayonnement solaire était supérieur à la normale, alors que le budget se base sur un niveau de rayonnement normalisé.
- Autres produits/charges d'exploitation** : ce poste comprend l'impact net des impôts fonciers, les honoraires de gestion des biens immobiliers que WDP facture ainsi que plusieurs indemnités non récurrentes.
- Frais immobiliers** : ces frais comprennent surtout les charges nettes (donc après d'éventuelles refacturations) d'entretien et de réparation, de contrats d'assurance et de commissions. Pour 2026, ces coûts ont été estimés sur la base du portefeuille actuel, des investissements prévus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.
- Frais généraux** : ces frais évoluent en ligne avec la croissance du portefeuille. À cet égard, nous poursuivons la mise en œuvre de la plateforme opérationnelle dans une optique de maîtrise des coûts, notamment avec le maintien de la marge d'exploitation élevée qui dépasse les 90 %. Ces coûts englobent les frais de fonctionnement de WDP, principalement les salaires, le loyer des bureaux, les honoraires des conseillers externes et les coûts liés à la cotation en bourse et à la communication externe.
- Résultat financier** : on part de l'hypothèse d'une évolution des dettes financières en fonction du programme d'investissement. Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt à court terme et d'un taux de couverture de 89 % au 31 décembre 2025, on prévoit un coût moyen de l'endettement de 2,5 % pour 2025 (sur la base de la courbe actuelle des taux d'intérêt). On part du principe qu'aucun emprunt ne fait l'objet d'un remboursement anticipé et qu'aucun contrat IRS ne sera annulé anticipativement. Les coûts financiers totaux ont ensuite été diminués des intérêts capitalisés qui sont inclus dans le coût d'investissement des développements de projets existants à un taux équivalent au coût de financement marginal estimé. Le coût récurrent des concessions de 6,5 millions d'euros (pour les sites dont WDP ne détient pas la nue-propriété, mais l'usufruit) a également été comptabilisé dans les charges financières.
- Impôts** : ils comprennent l'impôt des sociétés dû chaque année en fonction du statut fiscal de chaque entité et concernent principalement les Pays-Bas et la Roumanie, où aucun régime REIT n'est applicable.
- Participation au résultat des joint ventures et des sociétés associées** : ce résultat comprend surtout la contribution suite à la participation dans Catena et le résultat des joint ventures.

<sup>25</sup> Pour un aperçu du portefeuille d'investissements de 700 millions d'euros, veuillez vous reporter au chapitre 4. *Performance et tendances*.

Perspectives

### Prévision des résultats consolidés

Sur la base des perspectives actuelles et des hypothèses ci-avant, WDP prévoit pour 2026 un résultat EPRA par action de 1,60 euro (environ 382 millions d'euros). Cela représente une augmentation de +5 % a/a. Sur la base de ces perspectives, WDP a l'intention de verser pour l'exercice 2026 un dividende brut (payable en 2027) de 1,29 euro par action, compte tenu d'un faible pourcentage de distribution de 80 %.

Ces perspectives pour 2026 sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues dans le contexte d'un environnement macroéconomique et géopolitique volatil.

### Résultats consolidés (tableau analytique)

	FY 2025	FY 2026
(en euros x 1 000)	Actual	Budget
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	449 143	487 902
Indemnités de rupture anticipée de bail	978	2 500
Revenus des investissements énergétiques	25 500	25 793
Autres revenus/charges d'exploitation	-5 228	-2 864
<b>Résultat immobilier</b>	<b>470 393</b>	<b>513 330</b>
Charges immobilières	-20 219	-23 715
Frais généraux	-25 207	-24 628
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>424 967</b>	<b>464 988</b>
Résultat financier	-77 336	-88 013
Impôts sur le résultat EPRA	-16 277	-15 813
Impôts différés sur le résultat EPRA	-16	-
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	21 273	20 774
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Résultat EPRA</b>	<b>352 611</b>	<b>381 935</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	230 529 703	238 263 118
<b>Résultat EPRA (par action)</b>	<b>1,53</b>	<b>1,60</b>
<b>Dividende (par action)</b>	<b>1,23</b>	<b>1,29</b>

## Perspectives

## Bilan consolidé prévisionnel

La projection de bilan a été établie en tenant compte de facteurs pouvant raisonnablement être estimés. Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- **Actif - portefeuille immobilier** : il est tenu compte des investissements mentionnés ci-dessus.
- **Actif - actifs énergétiques** : les actifs énergétiques consistent principalement des investissements dans des panneaux solaires. Les panneaux solaires sont évalués à la juste valeur. Les perspectives reposent sur les mêmes hypothèses qu'au 31 décembre 2025, sauf pour ce qui est du prolongement du modèle d'évaluation sur un an<sup>26</sup>.
- **Passif - capitaux propres** : il a été tenu compte de la distribution du dividende de 2025 avec l'hypothèse de prise en actions de 50 % sous la forme d'un dividende optionnel et de l'évolution du résultat EPRA durant l'exercice 2026.
- **Passif - dettes financières** : évolution en fonction du volume d'investissement attendu et de la partie qui sera vraisemblablement financée par des fonds propres (via les bénéfices mis en réserve et le dividende optionnel). On s'attend ainsi à un loan-to-value, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, d'environ 40 %, à un net debt / EBITDA (adj.) d'environ 8x et à un coût moyen de l'endettement de 2,5 % pour 2026. Au 31 décembre 2025, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à environ 1,7 milliard d'euros. Cela permet à WDP de disposer de liquidités suffisantes pour mettre en œuvre son pipeline d'investissements.

## Bilan consolidé

	31.12.2025	31.12.2026
(en euros x 1 000)	Actual	Budget
<b>Actifs non courants</b>	<b>8 827 546</b>	<b>9 352 760</b>
Immeubles de placement	8 207 921	8 717 440
Autres immobilisations corporelles (y compris les actifs énergétiques)	186 941	223 396
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	390 777	372 034
Autres actifs non courants	41 908	39 889
<b>Actifs courants</b>	<b>86 852</b>	<b>82 691</b>
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 786	14 979
Autres actifs courants	72 066	67 713
<b>Total de l'actif</b>	<b>8 914 399</b>	<b>9 435 451</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 018 201</b>	<b>5 189 230</b>
Capitaux propres - part du Groupe	5 018 201	5 189 230
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Passifs</b>	<b>3 896 197</b>	<b>4 246 221</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>3 479 651</b>	<b>3 730 015</b>
Dettes financières non courantes	3 242 454	3 441 504
Autres passifs non courants	237 197	288 512
<b>Passifs courants</b>	<b>416 546</b>	<b>516 206</b>
Dettes financières courantes	262 232	347 130
Autres passifs courants	154 314	169 076
<b>Total du passif</b>	<b>8 914 399</b>	<b>9 435 451</b>
Taux d'endettement (proportionnel)	42,2 %	42,9 %
Loan-to-value (IFRS)	40,1 %	41,0 %

26 Voir également la note XIII. Autres immobilisations corporelles

## Perspectives

### Sensibilité

Le tableau ci-dessous présente un aperçu non exhaustif des facteurs externes et internes qui exercent une influence sur les principaux paramètres de l'entreprise, à savoir le résultat EPRA, le taux d'endettement et les fonds propres.

#### Analyse de sensibilité basée sur les chiffres consolidés au 31 décembre 2025

<b>Δ Inflation (en %)</b>	<b>-2,0 %</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>2,0 %</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-8,8	-4,4	0,0	4,4	8,8
<b>Δ Taux d'occupation (en %)</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>1,0 %</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-5,0	-2,5	0,0	2,5	5,0
<b>Δ Euribor (en %)</b>	<b>-2,0 %</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>2,0 %</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	8,0	4,0	0,0	-4,0	-8,0
<b>Δ Juste valeur des investissements immobiliers (en %)</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>-2,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>5,0 %</b>
Δ Taux d'endettement (en %)	2,1 %	1,0 %	0,0	-1,0 %	-1,9 %
<b>Δ Investissements (en millions d'euros)</b>	<b>-500</b>	<b>-250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>500</b>
Δ Taux d'endettement (en %)	-3,4 %	-1,7 %	0,0	1,6 %	3,0 %
<b>Δ Juste valeur des investissements immobiliers (en %)</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>-2,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>5,0 %</b>
Δ Juste valeur des immeubles de placement et capitaux propres (en millions d'euros)	-419,8	-209,9	0,0	209,9	419,8

# Actions et obligations

## L'action

### Données par action

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	235 139 589	225 534 676	219 433 809
Free float	81 %	79 %	79 %
Capitalisation boursière (en euros)	5 201 287 709	4 285 158 844	6 253 863 557
Volume traité	108 313 659	70 073 859	56 098 783
Volume journalier moyen (en euros)	8 944 656	6 597 492	5 827 019
Vélocité free float <sup>1</sup>	57,0 %	39,2 %	32,2 %
Cours boursier pour la période			
maximum	23,1	28,2	30,5
minimum	18,2	18,8	22,6
clôture	22,1	19,0	28,5
IFRS NAV <sup>2</sup> (en euros)	21,3	21,0	20,2
EPRA NTA (en euros) <sup>♦</sup>	21,9	21,1	20,1
Pourcentage de distribution	82 %	81 %	85 %
Résultat EPRA/action <sup>3</sup> (en euros)	1,53	1,50	1,40
Résultat EPRA/action <sup>4</sup> (en euros)	1,50	1,48	1,32
Dividende brut/action (en euros)	1,23	1,20	1,12
Dividende net/action (en euros) <sup>5</sup>	0,86	0,84	0,78

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives* et chapitre 10. *Annexes* pour la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1 Le nombre d'actions négociées en un an, divisé par le nombre total d'actions disponibles à la fin de l'année.

2 IFRS NAV : la IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette par action de la SIR publique conforme à la loi SIR.

3 Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

4 Sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la fin du période.

5 Sur la base du taux standard du précompte mobilier de 30 %.

### Dividende

WDP poursuit ses efforts afin de générer un flux de trésorerie robuste formant une assise pour un dividende attrayant. La SIR est également convaincue que la qualité du portefeuille immobilier et des locataires continue d'offrir de bonnes perspectives d'avenir. La politique de dividende de WDP repose sur un rendement de dividende annuel attractif et récurrent sur la base d'un faible pourcentage de distribution de 80 % ainsi que sur le réinvestissement du bénéfice restant dans une croissance rentable.

Grâce à une forte croissance du résultat EPRA par action de 8 %, WDP a atteint une croissance annuelle moyenne du dividende de 8 % pour la période 2015-2025. En 2025, WDP a réalisé un résultat EPRA par action de 1,53 euro (+2 % en glissement annuel rapportés<sup>27</sup> et une augmentation sous-jacente de +7 % en glissement annuel corrigée pour les one-offs en 2024 et l'impact à partir de 2025 de l'abolition du régime FBI aux Pays-Bas) et propose un dividende brut par action de 1,23 euro (payable en 2026).

WDP prévoit un résultat EPRA par action pour 2026 de 1,60 euro. Cela représente une augmentation sous-jacente de +5 % en glissement annuel. Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2026 (payable en 2027) de 1,29 euro brut par action, sur la base d'un ratio de distribution faible de 80 %.

EURONEXT Brussels et Amsterdam  
 IPO : 28.06.1999  
 Cotation : en continu  
 Code ISIN : BE0974349814  
 Liquidity provider :  
 Kempen & Co et KBC Securities



<sup>27</sup> Résultat EPRA par action pour l'exercice 2024 de 1,50 euro, dont 1,47 euro récurrent et +0,03 euro par action grâce à une indemnité de résiliation non récurrente.

## Actions et obligations

### Le cours de l'action

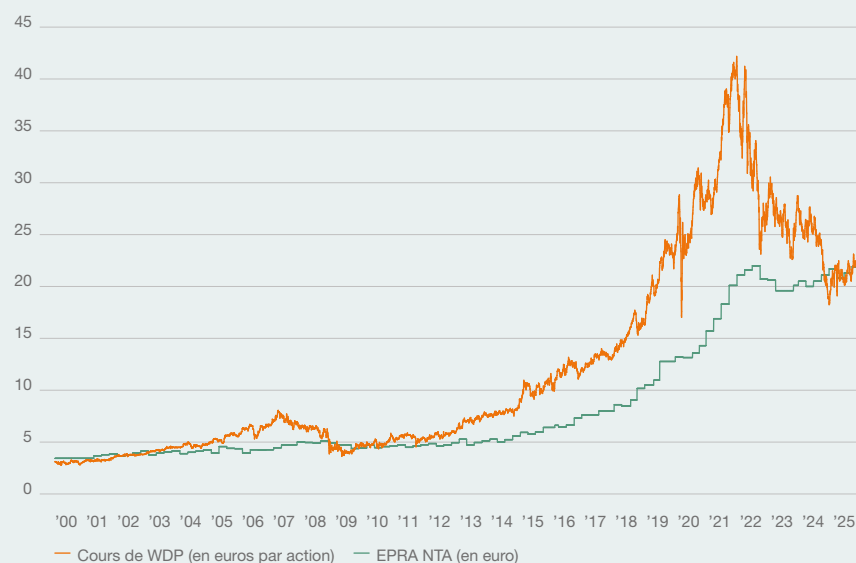
Le cours de l'action WDP a connu en 2025 une évolution à la hausse pour atteindre un cours de clôture de 22,1 euros au 31 décembre 2025 (contre un cours de clôture de 19,0 euros au 31 décembre 2024).

Le rendement total<sup>28</sup> pour 2025 de l'action WDP s'élève à +22,7 %, par rapport à un rendement moyen de +6,8 % réalisé dans le secteur (indice EPRA des actions immobilières européennes).

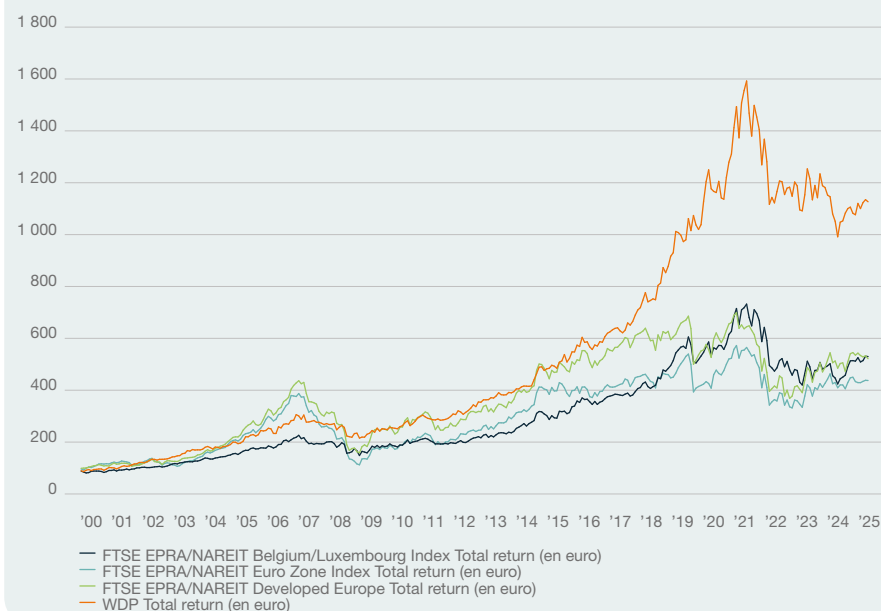
### Évolution à long terme du rendement de l'action

Grâce à son bilan robuste, sa forte position de liquidité et son portefeuille immobilier diversifié avec un profil de flux de trésorerie résistant à l'inflation, les chiffres EPRA montrent que, depuis l'introduction en bourse fin juin 1999, avec un rendement total annualisé de +9,6 %, WDP continue d'afficher des performances nettement supérieures à celles des indices des actions immobilières européennes (+5,7 %), des actions immobilières dans la zone euro (+6,4 %) et des actions immobilières belges (+6,5 %).

#### Comparaison des cours boursiers versus EPRA NTA



#### Rendement de l'action WDP versus indices EPRA



<sup>28</sup> Le rendement d'une action sur une période donnée est égal au rendement brut. Ce rendement brut correspond à la somme des éléments suivants :

- la différence entre le cours de l'action à la fin et au début de la période ;
- le dividende brut (c'est-à-dire le dividende avant retenue du précompte mobilier) ;
- le rendement brut du dividende perçu lorsque celui-ci est réinvesti dans la même action.

## Actions et obligations

## Actionnariat

L'aperçu ci-dessous reflète la situation de l'actionnariat au 31 décembre 2025.

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	190 031 347		80,8 %
Sociétés liées à BlackRock <sup>1</sup>	11 796 141	01.12.2025	5,0 %
AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>	4 738 986	02.11.2018	2,0 %
Norges Bank <sup>1</sup>	6 350 449	18.09.2023	2,7 %
Autres actionnaires sous le seuil statutaire <sup>2</sup>	167 145 771	05.11.2025	71,1 %
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) <sup>3</sup>	45 108 242	05.11.2025	19,2 %
<b>Total</b>	<b>235 139 589</b>		<b>100 %</b>

1 Le pourcentage est défini sur l'hypothèse que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la déclaration de transparence la plus récente et compte tenu du nombre total d'actions de WDP en circulation.

2 Le nombre d'actions aux mains du public a été défini sur l'hypothèse que, depuis les déclarations de transparence, aucun changement n'a été apporté à la composition du portefeuille d'actions des actionnaires tenus de publier des participations importantes en vertu de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.

3 Le 26 octobre 2012, l'Actionnaire de Référence, la famille Jos De Pauw, a intégré en indivision dans une structure de société familiale dans laquelle le commun accord existant a été institutionnalisé, la totalité de ses actions WDP, qui étaient détenues en concertation par la famille Jos De Pauw. Les détenteurs des droits de vote sont les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA, à l'exception de tout autre détenteur de droits de participation.

## Les obligations

WDP fait également appel au marché des capitaux pour financer ses projets d'investissement. Ce financement est composé comme suit au 31 décembre 2025 :

Emetteur	Code ISIN	Montant nominal (en millions d'euros)	Durée (en années)	Date limite
<b>Obligations cotées</b>				
WDP NV	BE0390256254	500,0	5,25	15 janvier 2031
WDP NV	BE0002248178	37,1	10	1 avril 2026
WDP NV	BE0002249184	22,9	10	1 avril 2026

## Agenda financier

15 avril 2026	Date d'enregistrement des actions pour la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 29 avril 2026
23 avril 2026	Date limite pour la confirmation de la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 29 avril 2026
24 avril 2026	Publication des résultats du Q1 2026
29 avril 2026	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2025
30 avril 2026	Date ex-dividende 2025
4 mai 2026	Date d'enregistrement du dividende 2025
20 mai 2026	Date de paiement du dividende 2025
29 juillet 2026	Publication des résultats semestriels 2026 et publication du rapport semestriel
23 octobre 2026	Publication des résultats du Q3 2026
29 janvier 2027	Publication des résultats annuels 2026

# Indicateurs clés de performance EPRA

Le résultat EPRA, l'EPRA LTV, les indicateurs EPRA NAV et le ratio de coûts EPRA sont calculés conformément aux définitions des EPRA Best Practices Recommendations. Les calculs sont basés sur les données issues des états financiers consolidés audités.

Tableau	Mesure de performance EPRA	Définition	Objectif	en euros (x 1 000)	en euro/action
I.	Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Il s'agit d'un important indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice.	352 611	1,53
II.	EPRA NAV indicateurs	EPRA Net Reinstatement Value (NRV): l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs, selon 3 scénarios différents.	5 609 532	23,9
		EPRA Net Tangible Assets (NTA): il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.		5 137 950	21,9
		EPRA Net Disposal Value (NDV): l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.		5 128 920	21,8

Tableau	Mesure de performance EPRA	Définition	Objectif		%
III.	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Les revenus locatifs annualisés basés 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.		5,4 %
III.	EPRA TOPPED-UP NIY	Cet indicateur ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers tels que réductions et échelonnement de loyers).	Fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.		5,4 %
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 pure mesure (en %) de la vacance.		2,3 %
V.	Ratio de coûts EPRA	Frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts.	Un critère important pour permettre une mesure significative des changements au niveau des frais d'exploitation d'une entreprise immobilière.	Frais directs de vacance inclus	10,9 %
				Frais directs de vacance exclus	10,4 %
VI.	EPRA LTV	Dette divisée par la juste valeur du portefeuille immobilier.	Un indicateur clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier.		41,9 %

## Indicateurs clés de performance EPRA

### I. Résultat EPRA

en euros (x 1 000)

	FY 2025	FY 2024
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	353 918	435 499
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
<b>I.</b> Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et d'autres intérêts d'investissements		
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-57 165	-140 585
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-68 614	-151 138
<b>II.</b> Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et d'autres intérêts d'investissements	11 449	10 553
<b>VI.</b> Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-5 611	-717
<b>X.</b> Impôt différé concernant les ajustements	12 367	27 522
<b>XI.</b> Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (X.) par rapport aux joint ventures	49 829	15 077
<b>XII.</b> Participations minoritaires relatives à ce qui précède	-728	-7 507
<b>Résultat EPRA</b>	<b>352 611</b>	<b>333 677</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	230 529 703	222 736 116
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>1,53</b>	<b>1,50</b>

Conformément aux Best Practices Recommendations de l'EPRA, les ajustements ayant une valeur nulle n'ont pas été inclus dans ce tableau.

## Indicateurs clés de performance EPRA

## II. Indicateurs EPRA NAV

	31.12.2025			31.12.2024		
en euros (x 1 000)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>5 018 201</b>	<b>5 018 201</b>	<b>5 018 201</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 745 912</b>
IFRS NAV/action (en euros)	21,3	21,3	21,3	21,0	21,0	21,0
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>5 018 201</b>	<b>5 018 201</b>	<b>5 018 201</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 745 912</b>
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	154 042	154 042		71 362	71 362	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-32 886	-32 886		-58 063	-58 063	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 408			-1 599	
<b>Sous-total</b>	<b>5 139 358</b>	<b>5 137 950</b>	<b>5 018 201</b>	<b>4 759 211</b>	<b>4 757 612</b>	<b>4 745 912</b>
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			110 719			80 024
(XI) Droits de mutation	470 174			438 920		
<b>NAV</b>	<b>5 609 532</b>	<b>5 137 950</b>	<b>5 128 920</b>	<b>5 198 131</b>	<b>4 757 612</b>	<b>4 825 936</b>
Nombre d'actions	235 139 589	235 139 589	235 139 589	225 534 676	225 534 676	225 534 676
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>23,9</b>	<b>21,9</b>	<b>21,8</b>	<b>23,0</b>	<b>21,1</b>	<b>21,4</b>

Conformément aux Best Practices Recommendations de l'EPRA, les ajustements ayant une valeur nulle n'ont pas été inclus dans ce tableau.

## Indicateurs clés de performance EPRA

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

en euros (x 1 000)		31.12.2025	31.12.2024
Immeubles de placement - pleine propriété		8 207 921	7 513 487
Immeubles de placement - participation joint ventures		187 107	171 579
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-647 862	-546 703
Portefeuille immobilier achevé		7 747 166	7 138 363
Provision pour frais d'acquisition estimés		438 951	418 821
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>8 186 117</b>	<b>7 557 184</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		469 131	429 481
Coûts immobiliers		-27 855	-24 529
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>441 276</b>	<b>404 952</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>441 276</b>	<b>404 952</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,4 %</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,4 %</b>

## Indicateurs clés de performance EPRA

## IV. Immeubles de placement - Données locatives et taux de vacance

Segment	Revenus locatifs bruts 2025 (en euros x 1 000)	Revenus locatifs nets 2025 (en euros x 1 000)	Superficie louable au 31.12.2025 (en euros x 1 000)	Revenus locatifs bruts annuels (en euros x 1 000)	Valeur locative prévue pour espaces vacants au 31.12.2025 (en euros x 1 000)	Valeur locative totale prévue (en euros x 1 000)	Vacance (en %)
Belgique	126 618	119 497	2 871 556	132 278	5 933	145 934	4,1 %
Pays-Bas	176 514	167 050	2 955 477	174 061	942	202 709	0,5 %
France	27 950	27 892	652 035	33 437	1 187	36 434	3,3 %
Allemagne	8 145	8 169	121 207	8 205	0	8 729	0,0 %
Luxembourg	12 881	12 613	133 871	12 869	159	15 210	1,0 %
Roumanie	108 049	98 207	2 024 834	108 281	4 041	113 993	3,5 %
<b>Total</b>	<b>460 157</b>	<b>433 427</b>	<b>8 758 980</b>	<b>469 131</b>	<b>12 261</b>	<b>523 010</b>	<b>2,3 %</b>
<b>Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS</b>							
Revenus locatifs de :							
- immeubles de placement déjà vendus							
- revenus des investissements énergétiques		25 500					
- indemnité pour résiliation anticipée du bail		1 143					
- autres ajustements : joint ventures							
- WDP Luxembourg	-5 366	-5 479					
- Autre	-4 010	-4 416					
<b>Total</b>	<b>450 781</b>	<b>450 175</b>					

## Indicateurs clés de performance EPRA

**V. Ratio de coûts EPRA**

en euros (x 1 000)

		FY 2025	FY 2024
Y compris :			
<b>I.</b> Charges d'exploitation (IFRS)		-54 271	-48 946
I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales		-2 142	-393
I-2. Récupération des frais immobilières		0	0
I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-6 703	-7 619
I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		0	0
I-5. Frais immobilières		-20 219	-18 703
I-6. Frais généraux		-25 207	-22 230
<b>III.</b> Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		1 710	1 517
<b>V.</b> Charges d'exploitation (participation joint ventures)		-446	-403
Hors (si compris ci-dessus):			
<b>VI.</b> Amortissements		265	301
Charges d'exploitation des panneaux solaires		3 087	2 447
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	A	<b>-49 654</b>	<b>-45 084</b>
<b>IX.</b> Frais directs de vacance		2 192	1 085
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>	B	<b>-47 462</b>	<b>-43 999</b>
<b>X.</b> Revenus locatifs (IFRS)		450 781	387 183
Moins coût net des concessions		-3 506	-2 645
<b>XII.</b> Revenus locatifs (participation joint ventures)		9 376	8 652
Moins coût net des concessions		-437	-576
<b>Revenus locatifs bruts</b>	C	<b>456 214</b>	<b>392 614</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)</b>	A/C	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	B/C	<b>10,4 %</b>	<b>11,2 %</b>

Conformément aux Best Practices Recommendations de l'EPRA, les ajustements ayant une valeur nulle n'ont pas été inclus dans ce tableau.

Le ratio de coûts EPRA reflète les charges d'exploitation après déduction des frais administratifs et opérationnels capitalisés selon les normes IFRS pour un montant de 8,9 millions d'euros. Les charges capitalisées concernent principalement les frais de personnel interne des salariés directement impliqués dans le développement du portefeuille immobilier.

## Indicateurs clés de performance EPRA

## VI. EPRA LTV

31.12.2025

31.12.2024

en euros (x 1 000)		Consolidation proportionnelle					Consolidation proportionnelle				
		Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné
Y compris :											
Emprunts auprès d'institutions financières		2 088 000	75 380			2 163 381	2 256 194	70 304		-124 928	2 201 571
Commercial paper		112 450				112 450	0				0
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)		0				0	0				0
Obligations		1 304 236				1 304 236	807 558				807 558
Dérivés sur devises étrangères		11 254				11 254	-6 584				-6 584
Passifs (commerciales) nets		92 635	3 592			96 227	87 422	5 242		-2 390	90 274
Biens immobiliers à usage propre (dette)		0				0	0				0
Comptes courants (caractéristiques des fonds propres)		0				0	0				0
Hors:											
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-14 786	-641			-15 427	-10 374	-1 073		800	-10 647
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value		-118 577				-118 577	-113 060				-113 060
<b>Dette nette</b>	<b>A</b>	<b>3 475 213</b>	<b>78 331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 553 544</b>	<b>3 021 155</b>	<b>74 474</b>	<b>0</b>	<b>-126 518</b>	<b>2 969 111</b>
Y compris :											
Biens immobiliers à usage propre		0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur		7 843 978	162 696			8 006 674	7 247 279	152 919		-217 873	7 182 324
Immeubles en vue de la vente		0	0			0	0	13			13
Projet de développement		274 573	5 560			280 133	193 267	2 436		-7 861	187 841
Immobilisations incorporelles		1 408	3 520			4 928	1 599	3 272			4 870
Créances (commerciales) nettes		0				0	0				0
Actifs financiers		2 763				2 763	2 763				2 763
Actifs énergétiques		179 447	9 564			189 012	174 202	10 483		-3 665	181 020
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>8 302 170</b>	<b>181 340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 483 509</b>	<b>7 619 109</b>	<b>169 122</b>	<b>0</b>	<b>-229 399</b>	<b>7 558 832</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>41,9 %</b>				<b>41,9 %</b>	<b>39,7 %</b>				<b>39,3 %</b>

## Indicateurs clés de performance EPRA

## VII. Immeubles de placement - Évolution des revenus locatifs nets sur une base comparative constante

					2025	2024		
en euros (x 1 000)	Immeubles détenus pendant deux années	Acquisitions	Ventes	Projets	Revenus locatifs nets totaux	Immeubles détenus pendant deux années	Croissance organique revenus locatifs nets 2025	Croissance organique revenus locatifs nets 2025 (en %) <sup>1</sup>
Belgique	99 673	13 583	0	6 241	119 497	97 718	1 954	2,0 %
Pays-Bas	142 977	147	0	23 926	167 050	139 899	3 078	2,2 %
France	8 593	19 299	0	0	27 892	8 068	524	6,5 %
Allemagne	3 755	4 414	0		8 169	3 685	70	1,9 %
Luxembourg	4 838	7 516	0	259	12 613	4 804	34	0,7 %
Roumanie	60 514	23 103	0	14 590	98 207	59 038	1 476	2,5 %
<b>Immeubles destinés à la location</b>	<b>320 350</b>	<b>68 061</b>	<b>0</b>	<b>45 017</b>	<b>433 427</b>	<b>313 214</b>	<b>7 136</b>	<b>2,3 %</b>
<b>Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS</b>								
Revenus des investissements énergétiques					25 500			
Indemnité pour résiliation anticipée du bail					1 143			
WDP Luxembourg	-5 272	0	0	-259	-5 531			
Autres joint ventures	-3 460	0	0	-904	-4 364			
<b>Résultat d'exploitation sur l'immobilier dans le compte de résultat consolidé IFRS</b>	<b>311 617</b>	<b>68 061</b>	<b>0</b>	<b>43 854</b>	<b>450 175</b>			

1 La croissance organique des revenus locatifs nets de 2,3 % s'explique par les composantes suivantes : 2,4 % d'indexation, -0,5 % d'occupation et 0,4 % renégociation.

Indicateurs clés de performance EPRA

## VIII. 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 (in %)
Belgique	2 447 272	-3 808	5,1 %
Pays-Bas	2 936 693	48 397	5,0 %
France	667 180	13 837	4,7 %
Allemagne	160 588	1 840	4,7 %
Luxembourg	205 238	3 406	5,5 %
Roumanie	1 377 623	8 627	7,3 %
<b>Total des immeubles disponibles</b>	<b>7 794 595</b>	<b>72 299</b>	<b>5,4 %</b>
<b>Correspondance avec le bilan consolidé IFRS</b>			
- Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	280 133		
- Réserves foncières	212 079		
- Droit d'utilisation concession	108 221		
- Autres ajustements : joint ventures			
- Immeubles disponibles	-162 696		
- Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	-5 560		
- Réserves foncières	0		
- Droit d'utilisation concession	-18 852		
<b>Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS</b>	<b>8 207 921</b>		

## Indicateurs clés de performance EPRA

**IX. Immeubles de placement - Données relatives aux contrats de bail**

Segment	Durée moyenne		Données sur la première échéance à venir des contrats de bail			Données sur la dernière échéance à venir des contrats de bail		
	jusqu'à la première échéance (en années)	jusqu'à l'échéance finale (en années)	Loyer actuel des contrats de bail expirant à la première échéance à venir en euros (x 1 000) <sup>1</sup>			Loyer actuel des contrats de bail expirant à l'échéance finale en euros (x 1 000) <sup>1</sup>		
			année 1	année 2	année 3-5	année 1	année 2	année 3-5
Belgique	5,6	7,8	23 219	19 357	29 904	9 494	5 976	26 981
Pays-Bas	5,7	6,2	7 940	14 179	77 883	3 151	10 180	74 263
France	5,8	7,3	4 209	2 450	9 512	3 512	1 050	2 638
Allemagne	4,0	4,0	576	1 563	4 406	0	2 139	4 406
Luxembourg	3,8	4,9	441	3 357	9 858	441	2 799	6 592
Roumanie	5,8	6,8	3 294	8 537	48 449	2 681	4 468	40 739
<b>Total</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>39 679</b>	<b>49 443</b>	<b>180 012</b>	<b>19 279</b>	<b>26 611</b>	<b>155 619</b>

<sup>1</sup> Pour WDP Luxembourg (55 %), WDPort of Ghent Big Box (50 %) et Gosselin-WDP (29 %) la part proportionnelle de WDP dans le loyer actuel est indiquée.

## Indicateurs clés de performance EPRA

**X. EPRA Capital expenditure<sup>1</sup>**

	FY 2025			FY 2024		
en euros (x 1 000)	Groupe (hors joint ventures)	Joint ventures (part proportionnelle)	Total Groupe	Groupe (hors joint ventures)	Joint ventures (part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions <sup>2</sup>	439 839	0	439 839	697 488	0	697 488
Projets	151 043	12 480	163 523	194 058	10 697	204 755
Like-for-like portfolio	27 113	739	27 853	23 564	-	23 564
Incrémentale espace locatif	-	-	-	-	-	-
Non incrémentale espace locatif	27 113	739	27 853	23 564	0	23 564
Intérêts capitalisés <sup>3</sup>	7 823	108	7 930	11 871	140	12 011
<b>Total CapEx</b>	<b>625 818</b>	<b>13 327</b>	<b>639 145</b>	<b>926 981</b>	<b>10 837</b>	<b>937 818</b>
Ajustement pour les éléments non monétaires <sup>4</sup>	-69 453	3 837	-65 616	-69 316	-341	-69 657
<b>Total CapEx (flux de trésorerie)<sup>5</sup></b>	<b>556 365</b>	<b>17 164</b>	<b>573 529</b>	<b>857 665</b>	<b>10 496</b>	<b>868 161</b>

1 L'aperçu ci-dessus montre quels investissements ont été inclus dans le bilan au cours de 2025. Pour un aperçu de toutes les transactions et réalisations identifiées en 2025, voir le chapitre 4. *Performance et tendances*.

2 Il s'agit de l'investissement net pour tous les acquisitions et ventes effectués.

3 Il s'agit de l'intérêt intercalaire activé pour les projets en cours.

4 L'ajustement des éléments non monétaires de -65,6 millions d'euros pour le Groupe (hors joint ventures) comprend non seulement l'ajustement 'accrual to cash', mais comprend également un ajustement de -88,0 millions d'euros lié aux acquisitions réalisées par un apport en nature. Plus d'information sur les acquisitions réalisées en 2025 par apport en nature peut être consulté au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

5 Le rapprochement avec le tableau des flux de trésorerie (voir chapitre 9. *États financiers*) peut être effectué en faisant abstraction des intérêts capitalisés dans le tableau ci-dessus, car les intérêts capitalisés ne sont pas considérés comme une activité d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie, mais comme des intérêts payés. En outre, le rapprochement est influencé cette année par l'acquisition de plusieurs sociétés immobilières. Dans certains cas, non seulement les biens immobiliers, mais aussi les dettes de ces sociétés ont été repris. Cela entraîne un montant inférieur dans la présentation du tableau des flux de trésorerie sous 'Investissements'.

Conformément aux Best Practices Recommendations de l'EPRA, les ajustements ayant une valeur nulle n'ont pas été inclus dans ce tableau.

# Successful Redevelopment

Transformer des sites obsolètes en zones économiquement vitales, tout en respectant l'environnement et la communauté



Pour plus d'informations,  
consultez [wdp.eu](https://www.wdp.eu)

## re:GEN, construire l'avenir de l'industrie, grâce à une utilisation réfléchie et durable de l'espace

L'espace se raréfiant, une utilisation intelligente des sols est essentielle. En collaboration avec la société de développement régionale HMO, WDP redonne vie à des zones industrielles obsolètes et sous-exploitées dans la province d'Overijssel.

re:GEN signifie régénération : il s'agit de réaménager des sites existants et de contribuer à la création d'un parc immobilier logistique durable et pérenne. Grâce à l'utilisation multiple de l'espace, à des processus plus intelligents, à l'utilisation d'énergies renouvelables, à une consommation d'eau réduite et à une diminution des émissions de CO<sub>2</sub>, le projet contribue directement aux objectifs climatiques. En outre, il crée de la valeur pour la communauté locale en créant de nouveaux emplois et en réduisant l'impact de l'industrie sur l'environnement.

### L'impact en chiffres

**3**

Projets

**2**

Clients et sites

**±350**

Emplois directs

**50-100**

Emplois indirects

**±87 000 m<sup>2</sup>**

# Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Principes de gouvernance

La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour WDP, et ce toujours sur la base de nos valeurs fondamentales. WDP s'efforce d'appliquer les normes les plus exigeantes en matière de gouvernance d'entreprise, sur la foi de sa conviction que cela contribue (i) à la réussite à long terme de la Société et (ii) à la protection des intérêts de toutes les parties prenantes. Le Conseil d'Administration veille à ce que les principes et processus de gouvernance d'entreprise développés à cette fin soient appropriés pour la Société et conformes à la réglementation ou aux normes de gouvernance d'entreprise applicables.

La Corporate Governance Charter contient des informations complètes sur les règles applicables en matière de gouvernance d'entreprise telles que, notamment, les principes et processus de la structure de gouvernance, la politique de rémunération, le Dealing Code et la politique en matière de prévention des conflits d'intérêts et de bonne conduite. Cette charte ainsi que d'autres politiques internes sont disponibles sur notre site web.

### Réglementation :

- Code des sociétés et des associations (CSA)
- Code de gouvernance d'entreprise 2020 (Code 2020)
- Législation SIR
- Réglementations comptables de l'UE
- IFRS
- Règlement européen Abus de marché
- Règlement européen Prospectus
- Euronext Rulebook

### Politiques internes

- Corporate Governance Charter
- Dealing Code
- Delegation Matrix
- Employee Code of Conduct
- Supplier Code of Conduct
- Politique de rémunération
- Anti-Bribery and Corruption Policy
- Politique de diversité
- Grievance Management Procedure
- Corporate citizenship
- Enterprise Risk Management Policy
- Information Security Policy
- Biodiversity Policy
- Politique de confidentialité
- Human Rights Policy

**Déclaration de Gouvernance  
d'entreprise**

## Code de référence | Code de gouvernance d'entreprise 2020

Conformément à l'article 3:6, § 2, du CSA et à l'arrêté royal du 12 mai 2019 portant désignation du code de gouvernement d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, WDP applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, en tenant compte des particularités liées à la législation SIR. Le Code 2020 est disponible sur le site web [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Le Code 2020 applique le principe « se conformer ou s'expliquer (comply or explain) », selon lequel tout écart par rapport aux recommandations doit être justifié. À la date du présent rapport annuel, WDP se conforme aux dispositions du Code 2020, à l'exception des principes suivants :

**Les principes 3.19 à 3.21 du Code 2020 traitent de la désignation d'un secrétaire au sein de la Société.**

**EXPLICATION** | Au vu de la taille plutôt limitée du Conseil d'Administration et aux fins d'utiliser les ressources de la Société de la manière la plus efficace possible, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas attribuer la fonction de secrétaire à une personne spécifique. Cette fonction est exercée au sein de WDP par le CFO, qui assiste également aux Conseils d'Administration, et le General Counsel. Tous deux disposent des compétences et des connaissances nécessaires en matière d'administration :

- soutenir le Conseil d'Administration et ses comités pour toutes les questions liées à l'administration de la Société ;
- préparer la Corporate Governance Charter et la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise ;

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

- assurer une bonne circulation de l'information au sein du Conseil d'Administration et de ses comités ainsi qu'entre le management exécutif et les administrateurs non exécutifs ;
- consigner avec précision dans les procès-verbaux la teneur des discussions et des décisions des réunions ; et
- faciliter la formation initiale et soutenir le développement professionnel si nécessaire.

Chaque administrateur peut prendre contact individuellement avec le CFO ou le General Counsel.

### **Le principe 7.6 du Code 2020 stipule que les administrateurs non exécutifs doivent recevoir une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la Société.**

**EXPLICATION** | WDP déroge à ce principe et n'accorde pas de rémunération en actions aux administrateurs non exécutifs. Compte tenu des montants actuels de la rémunération des administrateurs non exécutifs, WDP est d'avis que l'octroi (d'une partie) de la rémunération en actions ne contribuerait pas nécessairement à l'objectif du Code 2020 de faire en sorte que ces administrateurs agissent dans la perspective d'un actionnaire à long terme. En tant que SIR, WDP s'efforce de générer un bénéfice et un dividende par action solides, conformément à la perspective d'un actionnaire à long terme. WDP met toujours l'accent sur la création de flux de trésorerie stables à long terme, qui, conjugués avec l'obligation de distribution élevée en tant que SIR, font de WDP une alternative à part entière, rentable et liquide aux investissements directs dans l'immobilier reposant sur des revenus locatifs. Telle est la base de sa stratégie, telle que déterminée par le Conseil d'Administration, laquelle se reflète clairement aussi dans le plan de croissance.

### **Le principe 7.9 du Code 2020 stipule que le Conseil d'Administration doit fixer un seuil minimum d'actions que les membres du Comité exécutif doivent détenir.**

**EXPLICATION** | WDP déroge à ce principe et ne fixe pas de seuil minimum explicite pour la détention d'actions WDP par les membres du Comité exécutif. En tant que SIR, WDP s'efforce de générer un bénéfice et un dividende par action solides, conformément à la perspective d'un actionnaire à long terme. WDP met toujours l'accent sur la création de flux de trésorerie stables à long terme, qui, conjugués avec l'obligation de distribution élevée en tant que SIR, font de WDP une alternative à part entière, rentable et liquide aux investissements directs dans l'immobilier reposant sur des revenus locatifs. Telle est la base de sa stratégie, telle que déterminée par le Conseil d'Administration, laquelle se reflète clairement aussi dans le plan de croissance et doit être mise en œuvre sur le plan opérationnel par les membres du Comité exécutif. WDP est donc d'avis que la politique de rémunération (i) établit un lien clair avec la création de flux de trésorerie stables à long terme et (ii) conduit les membres du Comité exécutif à agir dans la perspective d'un actionnaire à long terme.

WDP encourage toutefois les membres du Comité exécutif à constituer et à maintenir une participation en actions. Plusieurs membres du Comité exécutif ont depuis constitué une telle participation. Le rapport de rémunération donne, pour chaque membre du Comité exécutif, un aperçu de sa participation dans la Société.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Conseil d'Administration

#### Administration moniste

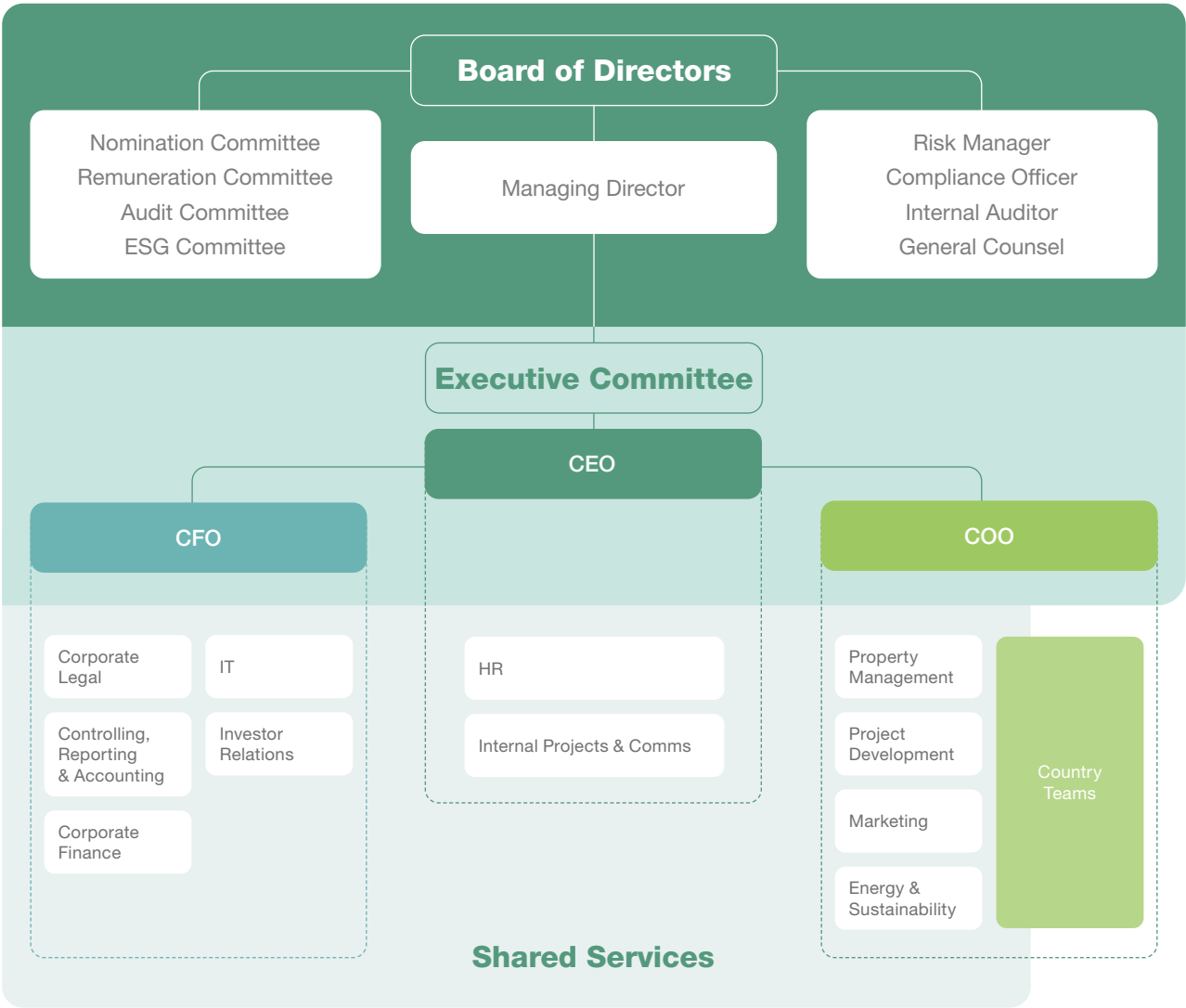
WDP dispose d'une administration moniste (structure de gouvernance one-tier) conformément aux articles 7:85 et suivants du CSA. Le Conseil d'Administration évaluera, au moins une fois tous les trois ans, la structure de gouvernance choisie afin de déterminer si elle est toujours appropriée et, dans la négative, proposera une nouvelle structure de gouvernance à l'Assemblée Générale. La dernière évaluation de la structure de gouvernance par le Conseil d'Administration a eu lieu en décembre 2025, lorsqu'il a été décidé qu'une administration moniste est encore à ce jour la structure de gouvernance appropriée pour WDP.

#### Composition

##### Principes

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé d'au moins trois administrateurs, nommés par l'Assemblée Générale pour un maximum de quatre ans. Le Conseil d'Administration est composé majoritairement d'administrateurs non exécutifs et doit au moins compter trois administrateurs indépendants conformément aux critères décrits dans le Code 2020 et la Corporate Governance Charter. En plus, l'objectif de WDP est de parvenir à un Conseil d'Administration composé majoritairement d'administrateurs indépendants.

Le Conseil d'Administration est composé de manière à ce que WDP puisse être administrée conformément à son statut et aux activités autorisées (telles que décrites à l'article 4 de la loi SIR). Les administrateurs doivent satisfaire aux exigences imposées par la législation SIR applicable, ce qui inclut une composition formée



## Déclaration de gouvernance d'entreprise

exclusivement de personnes physiques satisfaisant aux exigences des articles 14 et 15 de la loi SIR (test d'aptitude).

Le Conseil d'Administration dans son ensemble doit être composé de manière à ce que la combinaison de l'expérience, des connaissances et des compétences de ses membres individuels lui permette de remplir son rôle aussi bien que possible et nécessairement présenter les caractéristiques suivantes :

- une composition équilibrée de connaissances, de compétences et d'expérience, fondée sur les exigences d'une conduite des affaires efficace sur les marchés où la Société est active ;
- la garantie de fonctionner à tout moment comme un organe flexible et fonctionnel, animé par un esprit entrepreneurial ;
- lorsqu'il prend des décisions concernant sa composition, le Conseil d'Administration s'efforce également de respecter la diversité (concernant tant le genre que l'âge, l'origine et la nationalité), ainsi que de limiter au maximum les conflits d'intérêts (futurs ou non) entre les membres et le Groupe WDP (tant sur le plan juridique que commercial, économique et éthique).

La Corporate Governance Charter définit également les exigences qualitatives spécifiques que les membres individuels doivent posséder, à savoir une personnalité indépendante et entrepreneuriale, une réputation irréprochable et une bonne éthique commerciale.

En outre, les principes suivants doivent également être respectés :

- le respect des exigences en matière de diversité (article 3:6 du CSA) ;
- le respect des exigences spécifiques en matière de diversité de genre (article 7:86 du CSA) ;
- le respect de la limite d'âge fixée à 70 ans, en ce sens que le mandat d'un administrateur expire à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle de l'année au cours de laquelle il atteint l'âge de 70 ans, sauf décision contraire du Conseil d'Administration sur la proposition du Comité de nomination ;
- pour les administrateurs non exécutifs : un maximum de cinq mandats d'administrateur dans des sociétés cotées en Bourse (en ce compris leur mandat chez WDP), sauf moyennant l'approbation du Conseil d'Administration (et avec l'application du principe « se conformer ou s'expliquer »).

Aujourd'hui, conformément à la réglementation en vigueur, aucun délégué du personnel ne siège au Conseil d'Administration.

### **Droit de proposition obligatoire**

Les statuts de WDP prévoient un droit de proposition obligatoire pour toute personne physique, personne morale ou société (avec ou sans personnalité juridique) qui détient individuellement et directement au moins 10 % des actions de la Société dans les conditions spécifiques telles que décrites à l'article 15 des statuts.

Tony De Pauw a été nommé en 2019 et renommé en 2023 administrateur par l'Assemblée Générale Extraordinaire de WDP, et ce, sur la proposition de l'actuel Actionnaire de Référence de la Société, la société simple RTKA. Le mandat d'administrateur de Tony De Pauw a pris fin suite à son décès le 6 août 2025. En application de son droit de proposition obligatoire, la société simple RTKA propose Bernard Boel pour siéger comme administrateur non exécutif au Conseil d'Administration de WDP. Cette proposition sera soumise à l'Assemblée Générale annuelle du 29 avril 2026. De plus amples explications sur cette proposition sont disponibles sous la rubrique « Mandats expirant à l'Assemblée Générale annuelle de 2026 ».

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Conseil d'Administration



De gauche à droite : Joost Uwents, Rik Vandenberghe, Cynthia Van Hulle, Patrick O, Anne Leclercq, Jürgen Ingels

**Rik Vandenberghe**

Né en 1961

Rik a rejoint le Conseil d'Administration de WDP en avril 2019 en tant que président non exécutif indépendant.

**Expérience:**

Une carrière de 30 ans chez ING à divers postes de direction, suivie d'une expérience en tant que CEO du groupe Besix, une société internationale et renommée dans le secteur de la construction et de l'immobilier.

**Autres mandats actifs au****31 décembre 2025:**

T.P.F., New Vision, Next Day Capital Holding, Next Day Asset Management (président), Next Day Investment Management (président), Orientalis Next Day Smart Living (président), High Five Next Day Smart Living (président)

**Mandats ayant expiré au****31 décembre 2025, mais exercés****à compter de 2020:**

Différentes sociétés au sein du groupe BESIX, Compagnie Belge de Bâtiment (président), Etablissements Jean Wust, Les News 2à4, Olympic Invest, Van den Berg, Vanhout, Watpac, Six Construct

**Actions détenues dans WDP au****30 mars 2026:**

11 291

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Conseil d'Administration

**Anne Leclercq**

Née en 1956

Anne est administratrice indépendante non exécutive chez WDP depuis avril 2015 et démissionnera de son mandat en tant qu'administratrice lors de l'Assemblée Générale annuelle de 2026.

**Expérience:**

40 ans d'expérience dans le secteur bancaire et financier à divers postes de direction, notamment en tant que Director Treasury and Capital Markets de l'Agence belge de la Dette.

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2025:**

Fluxys Belgium, De Warande, AZ Sint-Maria-Ziekenhuis Halle, BNP Paribas Fortis (présidente comité des risques), Fondation Helios

**Mandats ayant expiré au**

**31 décembre 2025, mais exercés à compter de 2020:**

KU Leuven (présidente comité d'audit), UZ Leuven (présidente comité d'audit), LRD (présidente comité d'audit), Z.org Leuven (présidente comité d'audit), Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties, Argenta Spaarbank, Plexus

**Actions détenues dans WDP au 30 mars 2026:**

0

**Cynthia Van Hulle**

Née en 1956

Cynthia est administratrice indépendante non exécutive chez WDP depuis février 2015 et démissionnera de son mandat en tant qu'administratrice lors de l'Assemblée Générale annuelle de 2026.

**Expérience:**

Plus de 30 ans d'expérience en tant que professeur à la Faculté d'économie et des sciences de gestion de la KU Leuven.

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2025:**

Miko (présidente comité d'audit) (cotée), Argen-Co, Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties, Argenta Spaarbank, Rega

**Mandats ayant expiré au**

**31 décembre 2025, mais exercés à compter de 2020:**

ASL

**Actions détenues dans WDP au 30 mars 2026:**

0

**Jürgen Ingels**

Né en 1971

Jürgen est administrateur non exécutif indépendant chez WDP depuis avril 2018.

**Expérience:**

Carrière de plus de 30 ans en tant que capital-risqueur et entrepreneur, notamment en tant que managing partner de SmartFin, un fonds de capital-risque qui finance et soutient des entreprises technologiques européennes en croissance.

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2025:**

Materialise (cotée), Willemen Groep, Ghelamco, SmartFin, Bright Analytics, Projective, Startups.be/Scaleups.eu, Akinon, Deliverect, Mensura, Royal Antwerp FC, Vyncke

**Mandats ayant expiré au**

**31 décembre 2025, mais exercés à compter de 2020:**

GS Pledge Co., Itineris, Itiviti, Finsight Solutions, Innovis, NG Data, Unifiedpost Group, Pay-Nxt, The Glue, Vavato, Exellys, Maria DB, Recharge.com

**Actions détenues dans WDP au 30 mars 2026:**

238 321

**Patrick O**

Né en 1958

Patrick est administrateur non exécutif indépendant chez WDP depuis avril 2024.

**Expérience:**

Plus de 30 ans d'expérience dans des sociétés technologiques spécialisées dans le chauffage, le refroidissement et la ventilation, avec une expertise approfondie en matière de transition énergétique, d'électrification et d'investissements dans la durabilité.

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2025:**

Climafed

**Mandats ayant expiré au**

**31 décembre 2025, mais exercés à compter de 2020:**

Viessmann Belgium, Harol-Diest

**Actions détenues dans WDP au 30 mars 2026:**

440

**Joost Uwents**

Né en 1969

Joost est administrateur de WDP depuis 2002 et administrateur exécutif et CEO depuis 2010.

**Expérience:**

15 ans d'expérience en tant que CEO de WDP et, auparavant, plus de 10 ans en tant que CFO de WDP. Il a entamé sa carrière dans le secteur bancaire.

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2025:**

Xior Student Housing (cotée), Catena (cotée), nanoGrid, EPRA (membre Advisory Board), VBO (membre comité stratégique), mandats multiples dans des filiales

**Mandats ayant expiré au**

**31 décembre 2025, mais exercés à compter de 2020:**

Logistics in Wallonia, Unifiedpost Group, UPPayments

**Actions détenues dans WDP au 30 mars 2026:**

313 776

La biographie complète de chaque administrateur est disponible sur notre site web à [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

**Composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2025**

Nom	Qualité	Indépendant <sup>1</sup>	Première nomination <sup>2</sup>	Fin du mandat	Nombre d'années	Présences au Conseil d'Administration 2025
Rik Vandenberghe	Administrateur non exécutif	X	Avril 2019	Avril 2027	7	17/17
Anne Leclercq	Administratrice non exécutive	X	Avril 2015	Avril 2026	11	17/17
Cynthia van Hulle	Administratrice non exécutive	X	Février 2015	Avril 2026	11	17/17
Jürgen Ingels	Administrateur non exécutif	X	Avril 2018	Avril 2026	8	16/17
Patrick O	Administrateur non exécutif	X	Avril 2024	Avril 2028	2	17/17
Joost Uwents	Administrateur exécutif		Avril 2002	Avril 2026	24	17/17
Tony De Pauw <sup>3</sup>	Administrateur exécutif		Mai 1999	Août 2025		11/12
		71 %	Durée moyenne des mandats		11	98 %

1 Au sens de l'article 7:87 §1er du CSA.

2 Date de la première nomination au sein de WDP SCA. Le 1er octobre 2019, WDP a modifié sa forme juridique, passant d'une société en commandite par actions avec un gérant statutaire à une société anonyme avec un système d'administration moniste. Chaque administrateur, à l'exception de Patrick O, a été nommé pour la première fois au sein de WDP SA en octobre 2019.

3 Tony De Pauw est décédé en août 2025. Avant son décès, 12 réunions du Conseil d'Administration ont eu lieu en 2025.

**Mandats expirant à l'Assemblée Générale annuelle de 2026**

Les mandats de Joost Uwents, Jürgen Ingels, Anne Leclercq et Cynthia Van Hulle expireront à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle de WDP qui se tiendra le 29 avril 2026. Sur l'avis positif du Comité de nomination, le Conseil d'Administration propose de renouveler les mandats de Joost Uwents et Jürgen Ingels. WDP remercie explicitement Anne Leclercq et Cynthia Van Hulle pour leur engagement dévoué et leur précieuse contribution pendant plus d'une décennie.

Conformément à son rôle constant d'Actionnaire de Référence, la société simple RTKA a proposé deux représentants de la nouvelle génération de la famille Jos De Pauw pour siéger au Conseil d'Administration de WDP : Bernard Boel (en vertu du droit de proposition obligatoire de l'Actionnaire de Référence) et Isabelle De Pauw, tous deux en tant qu'administrateurs non exécutifs. Cette transition fait suite au décès de l'administrateur Tony De Pauw le 6 août 2025. Les nominations proposées ont reçu un avis positif du Comité de nomination et l'approbation du Conseil d'Administration.

En outre, le Conseil d'Administration, également sur l'avis positif du Comité de nomination, propose Gwenaëlle de la Raudière et Barbara Bajorat en tant qu'administratrices non exécutives. Elles sont indépendantes au sens de l'article 7:87 du CSA.

La nomination de tous les candidats administrateurs a été approuvée par la FSMA le 13 janvier 2026. Elle sera ensuite soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle de WDP qui se tiendra le 29 avril 2026. En cas d'approbation, leurs mandats courront jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle de 2030. Si ces mandats sont approuvés, le Conseil d'Administration propose que Gwenaëlle succède à Cynthia à la présidence du Comité d'audit et que Jürgen reprenne son rôle de président du Comité de rémunération.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Candidats administrateurs



### Barbara Bajorat

Née en 1976

Proposition de nommer Barbara en tant qu'administratrice non exécutive indépendante de WDP.

Barbara est une dirigeante d'entreprise internationale qui compte plus de 20 ans d'expérience en leadership opérationnel et stratégique au sein de grandes multinationales du secteur des produits de grande consommation, notamment Mars et Diageo. Après avoir été Global Chief Customer Officer et General Manager chez Mars, elle est actuellement Managing Director EMEA pour Champion Petfoods (Mars), où elle est responsable du développement d'une acquisition récente, tout en mettant l'accent sur le développement des équipes et l'expansion commerciale.

Barbara apporte une vision résolument commerciale et orientée exécution, avec une expertise en développement commercial, expansion internationale et efficacité opérationnelle. Grâce à ses origines allemandes et à son expérience professionnelle acquise en Allemagne, au Royaume-Uni et aux États-Unis, Barbara offrira au Conseil d'Administration une dimension internationale précieuse, soutenant l'ambition de WDP de devenir une plateforme européenne de premier plan.



### Bernard Boel

Né en 1981

Proposition de nommer Bernard en tant qu'administrateur non exécutif de WDP.

Bernard est un entrepreneur qui possède une connaissance approfondie du secteur de la logistique et des chaînes d'approvisionnement, acquise grâce à son implication pratique en tant que managing partner d'entreprises du groupe Shipit, actives dans le transport fluvial, la navigation intérieure et les activités associées de terminaux, transbordement et stockage. Il apporte également une connaissance approfondie du secteur des flux multimodaux et des opérateurs logistiques, combinée à un esprit entrepreneurial et une formation en ingénierie commerciale.

Grâce à sa vision axée sur la pratique et ancrée dans le secteur de la logistique, Bernard offrira au Conseil d'Administration une perspective précieuse, soutenant la stratégie à long terme de WDP et son partenariat étroit avec les clients. Il est le fils de feu Anne De Pauw, fille du fondateur Jos De Pauw et sœur de feu Tony De Pauw.



### Gwenaëlle de la Raudière

Née en 1969

Proposition de nommer Gwenaëlle en tant qu'administratrice non exécutive indépendante de WDP.

Gwenaëlle apporte une expertise approfondie en matière de finance, d'audit et de gouvernance, ayant travaillé au sein de grands groupes internationaux cotés, complexes et fortement régulés. Elle a passé près de trente ans chez Airbus à des postes de direction dans les domaines de la finance et du contrôle de gestion, notamment en tant que Senior Vice President et Head of Group Controlling, et a assumé des responsabilités plus larges dans les domaines des relations investisseurs, de la communication financière, des fusions-acquisitions, de la stratégie d'entreprise et de la transformation. Elle est actuellement administratrice non exécutive et membre du Comité d'audit et des risques de plusieurs entités au sein d'AXA Insurance, ainsi qu'administratrice non exécutive et présidente du Comité d'audit et des risques de Naval Group. L'expertise de Gwenaëlle est particulièrement précieuse à l'heure où WDP poursuit le déploiement de sa stratégie de croissance et d'expansion internationale. Cela requiert des décisions d'investissement disciplinées, un reporting de haute qualité et une politique de gouvernance rigoureuse. Gwenaëlle succéderait à Cynthia en tant que présidente du Comité d'audit de WDP.



### Isabelle De Pauw

Née en 1987

Proposition de nommer Isabelle en tant qu'administratrice non exécutive de WDP.

Isabelle est la fondatrice de la société Paveau, active dans la production et la vente en gros de verrerie haut de gamme. Dans ce rôle, elle combine une expérience pratique en entrepreneuriat, développement commercial et développement de produits avec un engagement clair en faveur de l'entrepreneuriat durable.

Grâce à son leadership quotidien au sein d'une entreprise en pleine expansion, complété par son expérience en vente et marketing, elle apportera au Conseil d'Administration une solide perspective commerciale et orientée client. Cela s'inscrit dans le droit fil de la priorité accordée par WDP aux relations durables avec les locataires, à la connaissance approfondie du marché et à la création de valeur à long terme. En outre, son expertise en matière de durabilité peut contribuer à soutenir les ambitions ESG de WDP et à renforcer la position de WDP dans l'immobilier logistique durable. Isabelle est la fille de feu Tony De Pauw.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Rôle et responsabilités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a pour objectif une création de valeur durable par la Société, à travers la définition de la stratégie de la Société, la mise en place d'un leadership efficace, responsable et respectueux de l'éthique et la supervision des prestations. Ainsi, le Conseil d'Administration détermine les valeurs clés de WDP, décide de la stratégie d'investissement et de financement et veille à la qualité du management.

Le Conseil d'Administration agissant de manière collégiale représente la Société dans tous les actes en justice et ailleurs. La Société est également valablement représentée dans tous les actes en justice et ailleurs par deux administrateurs agissant conjointement. Le Conseil d'Administration a délégué la gestion journalière au CEO, qui peut agir individuellement, au sens de l'article 7:121 du CSA. La Société peut également être représentée par un mandataire spécial.

Le rôle, les responsabilités et les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration sont décrits en détail dans la Corporate Governance Charter.

### Rapport d'activités du Conseil d'Administration

**EN 2025** | Le Conseil d'Administration a tenu 17 réunions pour discuter, entre autres, des points énumérés ci-dessous :

- le reporting opérationnel et financier ;
- la politique de communication ;
- la stratégie et la politique d'investissement ;
- la politique de financement ;
- la politique de gestion des risques ;
- la composition et l'évaluation du Conseil d'Administration, y compris la préparation de la succession au sein du Conseil d'Administration et l'approbation de la nomination de nouveaux administrateurs, ainsi que la proposition d'adaptation de la rémunération des administrateurs compte tenu de la nouvelle composition du Conseil d'Administration ;
- l'analyse et l'approbation du budget 2025 ;
- le suivi de la mise en œuvre du plan de croissance #BLEND2027 et la préparation de #BLEND&EXTEND2030 ;
- le suivi de l'entrée de WDP dans l'indice AEX d'Euronext Amsterdam et du relèvement par Moody's de la notation de crédit de WDP à A3 ;
- le suivi de l'ESG Roadmap, y compris les objectifs concrets du WDP Climate Action Plan (dont les ESG benchmarks) ;
- la discussion des plans d'action pour la mise en œuvre et le respect de la CSRD, des ESRS et de la taxonomie de l'UE ;

- la confirmation de la double analyse de matérialité dans le cadre de la CSRD ;
- l'analyse et l'approbation de la nomination de KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL à l'Assemblée Générale annuelle en tant que commissaire ;
- l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement, de désinvestissement et de développement (environ 600 mio d'euros investis), y compris le rachat des participations JB TOP Pro Invest Sarl et Vuurkruisenbizz SA dans Warehouses De Pauw Romania SRL ;
- l'analyse et l'approbation de contrats de crédit et du programme EMTN (y compris l'émission d'une première obligation verte d'un montant de 500 mio d'euros) ;
- la prise de connaissance et la discussion des résultats et des points d'action de l'audit interne et de l'évaluation Great Place to Work® ;
- l'examen des plans d'action relatifs à la numérisation et à l'optimisation des processus opérationnels ;
- la discussion et l'approbation des modifications apportées à la matrice de délégation et à la Corporate Governance Charter en fonction de la nouvelle structure organisationnelle, de l'expansion des équipes en France et en Allemagne et de la nouvelle législation ;
- l'analyse, l'évaluation et l'adoption de certaines mesures concernant des risques spécifiques tels que la sécurité de l'information (y compris la cybersécurité) et le climat macro-économique général (notamment sur la base d'un scénario régulier de test de résistance de la position financière). Dans ce cadre, les administrateurs suivent une formation interne sur la gestion des risques et un webinar sur la NIS2 leur est proposé ;
- la rédaction de rapports du Conseil d'Administration relatifs à l'apport en nature d'une créance (dans le cadre du dividende optionnel) ;
- les augmentations de capital par apport en nature de biens immobiliers, notamment à Londerzeel, Anvers, Namur et Lokeren, dans le cadre du capital autorisé ;
- la réalisation des transactions précitées et la détermination des augmentations de capital qui en résultent dans le cadre du capital autorisé ; et
- la préparation et l'approbation du Document d'Enregistrement Universel 2024.

### Évaluation

Au moins tous les trois ans, le Conseil d'Administration évalue ses propres prestations, son interaction avec (les membres du) Comité exécutif, sa taille, sa composition et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses comités. Le processus d'évaluation et ses objectifs sont décrits en détail dans la Corporate Governance Charter.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

**EN 2025** | Le Comité de nomination est parvenu pour 2025 à la conclusion commune que la collaboration actuelle entre les administrateurs est bonne et proactive. Le Comité estime également que l'interaction entre le Conseil d'Administration (par l'intermédiaire de son président) et le Comité exécutif fonctionne très bien et que la circulation de l'information est fluide. La structure de gouvernance semble être une base solide. Tout comme les années précédentes, le Conseil d'Administration a réussi, en tenant compte de l'évolution des conditions et des opportunités du marché, ainsi que des changements organisationnels (suite au décès soudain de Tony De pauw), à se concerter aussi bien à distance qu'en présentiel, de façon régulière ainsi que ponctuelle au besoin. Les questions importantes ont été préparées et discutées de manière adéquate.

Ceci est dû à la structure de gouvernance d'entreprise cohérente et resserrée de WDP, ainsi qu'au haut degré d'implication et de flexibilité de chaque administrateur. Le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité de nomination, conclut que chacun des administrateurs, sur une base individuelle, a rempli son mandat de manière correcte et constructive. On constate une forte implication dans les discussions et la prise de décision, faisant montre d'un sens suffisant de l'identification et de la gestion des risques. En outre, la complémentarité mutuelle des administrateurs fait d'eux un ensemble collectif fort.

Dans sa recherche des nouveaux administrateurs, le Comité de nomination a tenu compte des éléments susmentionnés afin de préserver le bon fonctionnement du Conseil d'Administration en 2026.

### Déclarations

Le Conseil d'Administration de WDP déclare, sur la base des informations dont il dispose, que :

- il n'y a aucun lien familial entre les administrateurs et le Comité exécutif ;
- aucun administrateur et aucun membre du Comité exécutif n'a – à tout le moins au cours des cinq dernières années – été condamné en relation avec des délits de fraude ;
- aucun administrateur et aucun membre du Comité exécutif n'a – à tout le moins au cours des cinq dernières années – fait l'objet d'accusations officielles et publiques et/ou de sanctions infligées par une autorité légale ou de surveillance (en ce compris une organisation professionnelle reconnue) ou n'a, à aucun moment, été déclaré par un tribunal inapte à agir comme membre d'organes de gestion, de direction ou de surveillance d'une société ou à intervenir dans la gestion ou l'exercice des activités d'une société ;

- aucun administrateur et aucun membre du Comité exécutif n'a – à tout le moins au cours des cinq dernières années – exercé de fonction dirigeante comme cadre de direction ou membre des organes de gestion, de direction ou de surveillance d'une société, au moment d'une faillite, d'une curatelle ou d'une liquidation, à l'exception de Mickaël Van den Hauwe, qui était administrateur de I Love Hungaria SA. Cette joint venture a été dissoute et mise en liquidation par acte notarié du 30 janvier 2026, puisque l'objet de la société a été réalisé ; et
- aucun contrat de gestion ou de travail n'a été conclu avec les administrateurs ou les membres du Comité exécutif qui prévoit le versement d'une indemnité de départ à la fin du contrat, à l'exception de ce qui est mentionné ci-après dans le rapport de rémunération.

### Comités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a également mis en place des comités chargés (i) de le conseiller sur les décisions à prendre, (ii) de veiller à ce que certaines questions soient correctement traitées et (iii), le cas échéant, de porter certaines questions à son attention. Toutefois, la prise de décision continue de relever de la responsabilité collégiale du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration a créé les quatre comités spécialisés suivants au sein de WDP : le Comité d'audit, le Comité de nomination, le Comité de rémunération et le Comité ESG. Chaque comité dispose de son propre règlement intérieur. Dans la mesure requise, la composition de ces comités est conforme aux conditions imposées par le CSA et le Code 2020. Les règles de fonctionnement de chaque comité sont décrites en détail dans la Corporate Governance Charter.

	Conseil d'Administration	Comité d'audit	Comité de nomination	Comité de rémunération	Comité ESG
Rik Vandenberghe	●	●	●	●	●
Anne Leclercq	●	●	●	●	●
Cynthia Van Hulle	●	●	●	●	●
Jürgen Ingels	●	●	●	●	●
Patrick O	●	●	●	●	●
Joost Uwents	●	●	●	●	●

● Président ● Membre

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Comité d'audit

<b>Composition</b>	<b>Nombre de réunions</b>	5	
<b>Nombre de membres</b>	<b>Taux de présence</b>	96 %	
<b>Genre</b>	<b>Présences</b>	Cynthia Van Hulle   présidente*	5/5
Hommes 3		Anne Leclercq	5/5
Femmes 2		Rik Vandenberghe	5/5
<b>Indépendant à</b>		Jürgen Ingels	4/5
100 %		Patrick O	5/5

\* Au moins un membre du Comité d'audit doit disposer de l'expertise nécessaire en matière de comptabilité et d'audit et satisfaire aux exigences de l'article 7:87 du CSA en tant qu'administrateur indépendant. À la date du présent rapport annuel, Cynthia Van Hulle répond à ces exigences. Dans la composition du Conseil d'Administration à compter de l'Assemblée Générale annuelle de 2026, Gwenaëlle de la Raudière répondra à ces exigences.

**Rôle et responsabilités**

Le Comité d'audit aide le Conseil d'Administration à s'acquitter de ses responsabilités en matière de surveillance au sens le plus large, y compris les risques.

**Rapport d'activité**

**EN 2025** | le Comité d'audit a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- l'examen trimestriel des comptes, communiqués de presse périodiques et rapports financiers ;
- l'analyse des procédures de gestion interne et des fonctions de contrôle indépendantes ainsi que de la direction effective (sur la base de l'audit interne par l'auditeur interne externe et de l'audit par le commissaire), également en vue du reporting obligatoire envers la FSMA ;
- le suivi trimestriel des risques les plus significatifs et des IRO matériels ;
- les tests de résistance réguliers de la position financière en fonction de divers scénarios économiques ;
- la recommandation de nommer KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL en tant que commissaire ;
- le suivi des évolutions juridiques et normatives.

## Comité de nomination

<b>Composition</b>	<b>Nombre de réunions</b>	4	
<b>Nombre de membres</b>	<b>Taux de présence</b>	93 %	
<b>Genre</b>	<b>Présences</b>	Rik Vandenberghe   Président	4/4
Hommes 4		Anne Leclercq	4/4
Femmes 2		Cynthia Van Hulle	4/4
<b>Indépendant à</b>		Jürgen Ingels	3/4
83 %		Patrick O	4/4
		Joost Uwents	4/4
		Tony De Pauw*	1/2

\* Tony De Pauw est décédé en août 2025. Avant son décès, deux réunions du Comité de nomination se sont tenues en 2025.

**Rôle et responsabilités**

La tâche du Comité de nomination est de conseiller le Conseil d'Administration concernant les nominations des administrateurs, du CEO et des autres membres du Comité exécutif (sur proposition du CEO).

**Rapport d'activité**

**EN 2025** | le Comité de nomination a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- l'évaluation de la composition du Conseil d'Administration actuel ;
- la préparation de la planification successorale au sein du Conseil d'Administration ;
- la nomination de Gwenaëlle de la Raudière, Barbara Bajorat, Isabelle De Pauw et Bernard Boel en tant qu'administrateurs ;
- l'évaluation annuelle des membres du Conseil d'Administration.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Comité de rémunération

<b>Composition</b>	<b>Nombre de réunions</b>	3	
<b>Nombre de membres</b>	<b>Taux de présence</b>	100 %	
5			
<b>Genre</b>	<b>Présences</b>		
Hommes 3	Jürgen Ingels   président	3/3	
Femmes 2	Anne Leclercq	3/3	
	Rik Vandenberghe	3/3	
	Cynthia Van Hulle	3/3	
	Patrick O	3/3	
<b>Indépendant à</b>			
100 %			

**Rôle et responsabilités**

Le rôle du Comité de rémunération est d'assister et de conseiller le Conseil d'Administration dans toutes les questions concernant la politique et les techniques de rémunération des administrateurs et des membres du Comité exécutif.

**Rapport d'activité**

**EN 2025** | le Comité de rémunération a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- la préparation du rapport de rémunération au 31 décembre 2024 ;
- la mise à jour de la politique de rémunération en fonction de la nouvelle structure de gouvernance avec un Comité exécutif ;
- l'évaluation de la réalisation des objectifs des membres du Comité de gestion pour l'exercice 2024 ;
- la proposition d'objectifs pour les membres du Comité exécutif dans le cadre de leurs rémunérations variables pour 2025 ;
- la proposition de rémunération individuelle des administrateurs et des membres du Comité exécutif pour l'exercice 2025.

## Comité ESG

<b>Composition</b>	<b>Nombre de réunions</b>	2	
<b>Nombre de membres</b>	<b>Taux de présence</b>	93 %	
6			
<b>Genre</b>	<b>Présences</b>		
Hommes 4	Rik Vandenberghe   président	2/2	
Femmes 2	Anne Leclercq	2/2	
	Cynthia Van Hulle*	2/2	
	Jürgen Ingels	2/2	
	Patrick O*	2/2	
	Joost Uwents*	2/2	
	Tony De Pauw**	0/1	
<b>Indépendant à</b>			
83 %			

\* Expertise ESG

\*\* Tony De Pauw est décédé en août 2025. Avant son décès, une réunion du Comité ESG s'est tenue en 2025.

**Rôle et responsabilités**

Le rôle du Comité ESG est d'assister et de conseiller le Conseil d'Administration sur un large éventail de sujets liés à l'ESG (y compris, mais sans s'y limiter, la gouvernance d'entreprise, la gestion des risques, la cybersécurité, les programmes de développement des talents, la diversité et l'inclusion, l'utilisation des matériaux, le climat, la biodiversité, les systèmes de gestion environnementale, l'efficacité énergétique, etc.).

**Rapport d'activité**

**EN 2025** | le Comité ESG a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- les conseils fournis dans le cadre de la mise en œuvre du Climate Action Plan ;
- le suivi de la mise en œuvre du Climate Action Plan et la mise à jour de quelques ICP ;
- l'analyse et le suivi de la mise en œuvre de la CSRD, des ESRS et de la taxonomie de l'UE (à la lumière d'Omnibus I).

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Comité exécutif

Par décision du Conseil d'Administration, un Comité exécutif a été institué à compter du 1er janvier 2025 pour agir en tant que conseiller du Conseil d'Administration.

#### Composition

Le Comité exécutif est composé du CEO, du CFO et du COO. Le CEO agit en tant que président du Comité exécutif.

Les membres du Comité exécutif sont désignés par le Conseil d'Administration sur l'avis du Comité de nomination. Le Conseil d'Administration décide de la durée du mandat de chaque membre du Comité exécutif au moment de sa nomination. La rémunération, la durée et les conditions de révocation d'un membre du Comité exécutif sont régies par une convention passée entre chaque membre du Comité exécutif et la Société (avec l'approbation du Conseil d'Administration et sur l'avis du Comité de nomination et du Comité de rémunération).

Figure, à la page suivante, la composition du Comité exécutif au 31 décembre 2025, ses membres choisissant l'adresse du siège de WDP SA comme adresse de leur bureau aux fins de leur fonction au sein de WDP. Depuis fin janvier 2026, Michiel Assink ne fait plus partie du Comité exécutif. En attendant que son successeur soit nommé, le CEO et le CFO poursuivent l'exercice de ses fonctions. La biographie complète des membres du Comité exécutif est disponible sur notre site web.

#### Rôle et responsabilités du Comité exécutif

Le rôle du Comité exécutif est de se concerter avec le Conseil d'Administration et de le conseiller sur la gestion journalière de WDP, toujours en accord avec les valeurs, la stratégie, la politique générale et le business plan, tels que déterminés par le Conseil d'Administration. Le Comité exécutif s'occupe également de la mise en place des contrôles internes reposant sur le cadre approuvé par le Conseil d'Administration et sans préjudice de la fonction de contrôle du Conseil d'Administration. Le Comité exécutif n'a pas d'autre responsabilité que celle d'agir en tant que comité consultatif auprès du Conseil d'Administration.

Le Comité exécutif se réunit après convocation de son président, en principe au moins une fois par semaine. Si nécessaire, il peut être convoqué à tout autre moment par le président ou à la demande d'au moins deux membres. Bien que la prise de décision soit confiée au CEO agissant de concert avec un autre membre du Comité exécutif, on s'efforce de parvenir à un consensus sur les différentes décisions à prendre.

Chaque membre du Comité exécutif est individuellement responsable des tâches qui lui sont déléguées par le Comité exécutif. Cela ne change en rien le fait que chaque membre du Comité exécutif veillera à ce que toute décision qu'il doit prendre concernant les pouvoirs qui lui sont délégués et qui influe sur la gestion quotidienne de la société, doit être présentée et discutée avant de prendre une telle décision lors d'une réunion du Comité exécutif ou, à tout le moins, avec le CEO directement.

Le rôle, les responsabilités et les règles de fonctionnement du Comité exécutif sont décrits en détail dans la Corporate Governance Charter.

#### Évaluation du Comité exécutif

Le Comité exécutif procédera à une évaluation annuelle de son fonctionnement, ses pouvoirs et ses responsabilités. Le président du Comité exécutif discutera des résultats avec le Conseil d'Administration, qui pourra prendre les mesures appropriées si nécessaire. Le Comité exécutif donnera également suite aux résultats de cette évaluation en reconnaissant ses forces et en corrigeant ses faiblesses.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Comité exécutif

**Joost Uwents**

Né en 1969

Joost occupe le poste de Chief Executive Officer (CEO) chez WDP depuis 2010.

**Rôle:**

- Dirige le Comité exécutif.
- Oriente la vision organisationnelle et la stratégie de WDP.
- Se concentre sur le développement de nouvelles activités en Europe et sur les transactions importantes.

**Expérience et mandats:**

Nous vous renvoyons à la description ci-dessus sous «Conseil d'Administration».

**Mickaël Van den Hauwe**

Né en 1981

Mickaël occupe le poste de Chief Financial Officer (CFO) chez WDP depuis 2011.

**Rôle:**

- Est responsable de la planification stratégique et de sa mise en œuvre au sein de WDP.
- Gère toutes les activités financières de WDP.
- Dirige les départements Finance, Corporate Legal, Investor Relations et Digital.

**Expérience:**

Expérience dans le secteur financier et ensuite près de 15 ans en tant que CFO de WDP.

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2025:**

BE-REIT Association (président), EPRA (membre Regulatory and Taxation Committee), nanoGrid, YUME Projects, mandats multiples dans des filiales

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2025, mais exercés à compter de 2020:**

/

**Actions détenues dans WDP au 30 mars 2026:**

124 310

**Michiel Assink**

Né en 1977

Michiel occupe le poste de Chief Operating Officer (COO) chez WDP depuis 2025.

**Rôle:**

- Se concentre sur la mise en œuvre de la stratégie commerciale dans les opérations quotidiennes.
- Dirige et relie les équipes nationales de WDP et des équipes opérationnelles spécifiques au siège social, telles que Project Development, Property Management, Energy & Sustainability and Marketing.

**Expérience:**

Plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, notamment en tant que Country Manager pour les Pays-Bas chez WDP depuis 2017 et auparavant en tant qu'agent immobilier chez CBRE où il a occupé divers postes de direction.

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2025:**

/

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2025, mais exercés à compter de 2020:**

/

**Actions détenues dans WDP au 30 mars 2026:**

0

# Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Politique de diversité

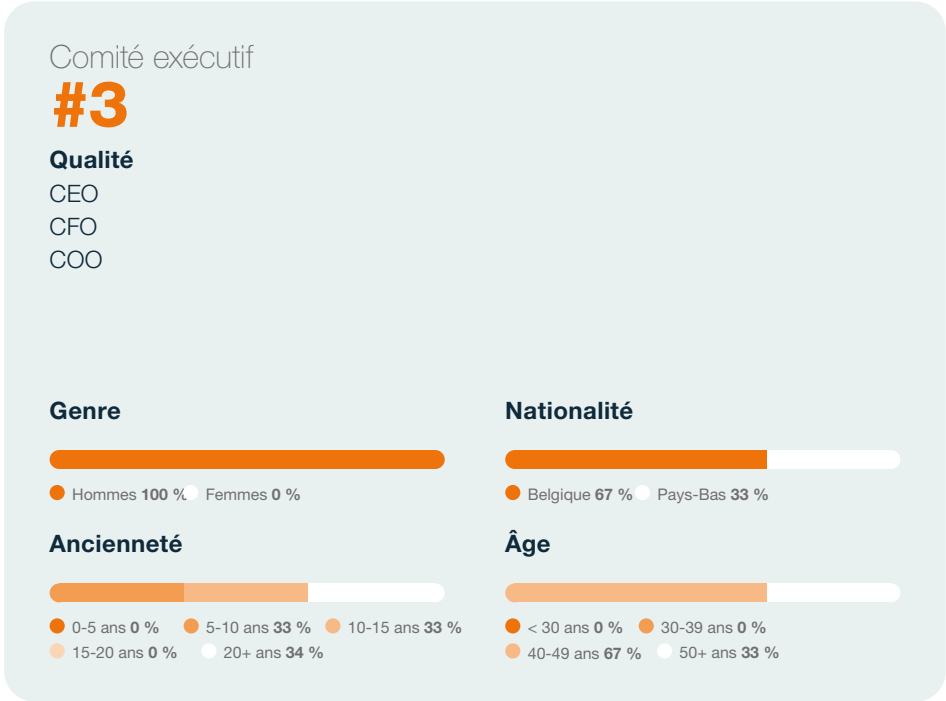
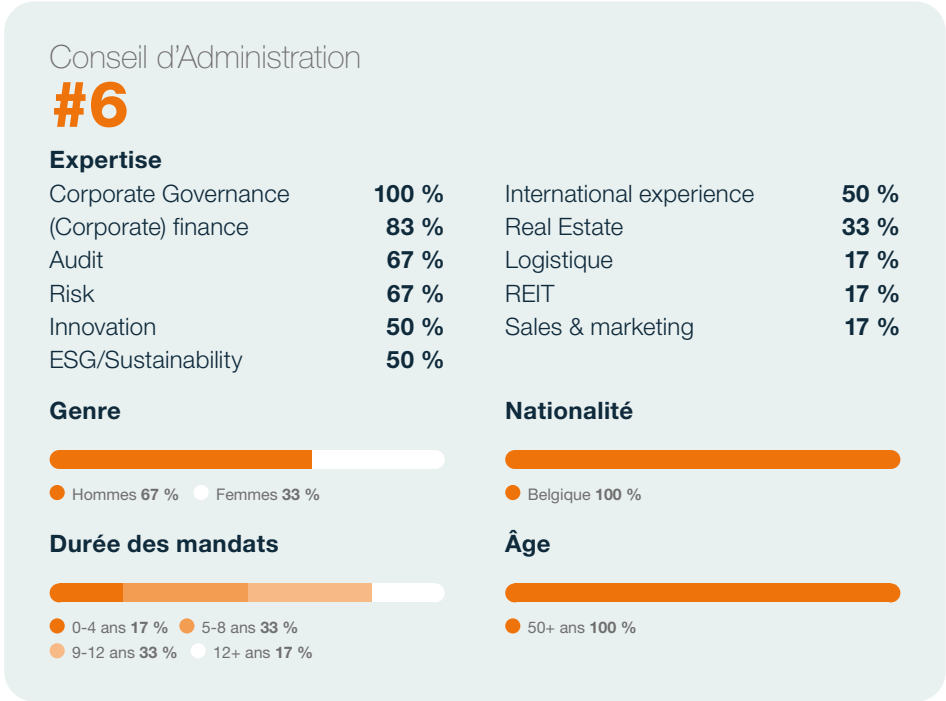
La diversité sous toutes ses facettes (culturelle, de genre, linguistique, expérience professionnelle, etc.), l'égalité des chances ainsi que le respect du capital humain et des droits de l'homme sont inhérents à la culture d'entreprise de WDP. La Société est convaincue que ces valeurs contribuent à une interaction équilibrée, à un enrichissement de la vision et des pensées, à l'innovation et à une ambiance de travail optimale.

### Diversité au sein du Conseil d'Administration et du Comité exécutif

WDP a défini un certain nombre de lignes directrices en matière de diversité pour les membres du Conseil d'Administration et les membres du Comité exécutif. Ces lignes directrices se reflètent dans le règlement interne du Conseil d'Administration et le règlement interne du Comité de nomination, qui décrivent la procédure de nomination et d'évaluation des administrateurs et des membres du Comité exécutif. La

composition du Conseil d'Administration et du Comité exécutif tend à parvenir à une complémentarité concernant **les compétences, les connaissances, l'expertise et la diversité en matière, notamment, de formation, de connaissances, de genre, d'âge, d'expérience et de nationalité.**

Il en résulte un Conseil d'Administration dont la composition est très équilibrée sur le plan des compétences, des connaissances et de l'expérience. La composition du Conseil d'Administration (avec 2 femmes et 4 hommes au 31 décembre 2025) est en outre conforme aux dispositions légales concernant la diversité de genre (art. 7:86 du CSA). Les membres du Comité exécutif représentent également une équipe équilibrée, chacun présentant l'expertise requise (voir supra), certes pas sous l'aspect du genre. Il convient néanmoins de tenir compte du fait que le Comité exécutif est assisté par une équipe spécialisée diversifiée de responsables dans les Corporate Shared Services.



## Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Rapport de rémunération

## Introduction

Ce rapport de rémunération a été rédigé en suivant les dispositions de l'article 3:6, § 3, du CSA et forme un élément spécifique de la présente Déclaration de Gouvernance d'Entreprise de WDP. Il a également été établi dans l'esprit du projet actuel de lignes directrices non contraignantes de la Commission européenne pour la présentation standardisée du rapport de rémunération.<sup>1</sup> Il rend compte de la rémunération et de l'application de la politique de rémunération aux membres du Conseil d'Administration et du Comité exécutif, ainsi que des prestations réelles des membres du Comité exécutif par rapport aux objectifs fixés, et ce, entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2025.

Le 30 avril 2025, l'Assemblée Générale de WDP a approuvé la politique de rémunération actuelle à une large majorité (89,79 % des voix présentes ont donné leur approbation). Cette politique de rémunération qui a pris effet le 1er janvier 2025 s'inscrit pleinement dans le cadre du plan de croissance #BLEND2027 et se retrouve dans la Corporate Governance Charter.

Le 30 avril 2025, l'Assemblée Générale a également approuvé le rapport de rémunération pour l'année de prestations 2024 à une large majorité de 92,02 % des voix présentes. Par ailleurs, il n'y a pas eu de commentaires spécifiques à prendre en compte en ce qui concerne la rémunération pour l'année de prestations 2025.

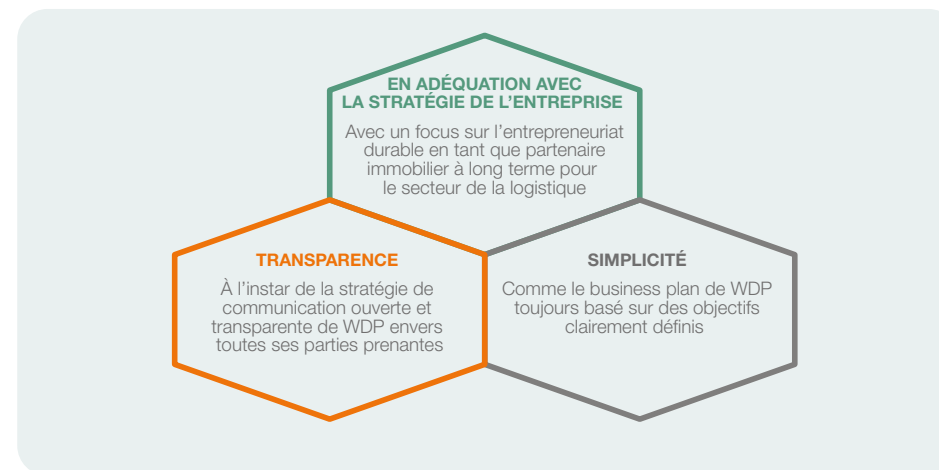
## Évolution au cours de l'exercice 2025

Suite au décès de Tony De Pauw en août 2025<sup>2</sup>, ce rapport de rémunération sur l'année de prestations 2025 rend compte de la rémunération de Tony De Pauw en sa qualité d'administrateur pour la période allant du 1er janvier 2025 à la date de son décès et de conseiller spécial pour la période allant du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025.

<sup>1</sup> Projet de lignes directrices sur la présentation standardisée du rapport de rémunération en vertu de la directive 2007/36/CE, telle que modifiée par la directive (UE) 2017/828 visant à promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires.

<sup>2</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 6 août 2025.

## Application de la politique de rémunération en 2025



Le montant total de la rémunération des **membres non exécutifs du Conseil d'Administration** correspond aux montants approuvés par l'Assemblée Générale du 26 avril 2023. Ce montant est conforme à la politique de rémunération de WDP : une rémunération d'administrateur fixe qui tient compte des responsabilités de chaque administrateur et est considérée comme suffisante pour attirer les bons profils chargés de contribuer à la stratégie de WDP.

Le montant total de la rémunération des **membres du Comité exécutif** pour 2025 est également conforme à la politique de rémunération. Cette rémunération se compose d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable.

- La rémunération fixe est conforme aux dispositions de la politique de rémunération et aux montants définis au sein du Conseil d'Administration (sur recommandation du Comité de rémunération) en janvier 2025.
- La rémunération variable à court et à long terme est également conforme aux dispositions de la politique de rémunération. Les critères relatifs à la rémunération variable à court et à long terme sont liés aux performances financières de WDP ainsi qu'aux performances en matière d'ESG. Par conséquent, la politique de rémunération est axée sur la création de flux de trésorerie stables et durables.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

**Politique de rémunération du Comité exécutif****• Rémunération fixe**

Le Conseil d'Administration détermine annuellement la rémunération fixe en tenant compte, entre autres, des éléments suivants :

- fonction et responsabilités associées
- statut social, expérience, compétences
- réglementation locale benchmark
- réalisé par le Comité de rémunération

La rémunération annuelle peut être révisée en fonction de l'évolution des paramètres qui précèdent.

Le Conseil d'Administration détermine chaque année la rémunération variable en fonction d'un pourcentage de la rémunération fixe annuelle.

La rémunération variable annuelle en cash (c'est-à-dire le montant lié à la réalisation à 100 % des objectifs) s'élève à 100 % de la rémunération fixe annuelle pour les membres du Comité exécutif.

Vous trouverez ci-après un aperçu des objectifs de performance pour 2025 (court terme) et 2024-2027 (long terme).

Court terme  
(variable) | 2025paiement annuel  
125 % cap

## Quantitatif

**1,53** €  
EPS 2025**98** %  
Taux d'occupation 2025**8x** environ  
Net debt/ebitda (adj.) 2025**+40** mio €  
Investissements dans des  
projets d'énergie renouvelable  
2025**+500** mio €  
Croissance du  
portefeuille 2025

## Qualitatif

Min. 1 ICP ESG  
Min. 1 ICP Politique de gestion des risques

## 2025

- 1,1 milliard d'euros d'investissements en cours d'exécution dans l'ensemble de nos activités
- Actualisation du Climate Action Plan
- Mise en œuvre de la nouvelle structure organisationnelle dotée d'un Comité exécutif
- Poursuite du déploiement du plan d'action en matière de cybersécurité au sein du Groupe WDP

## Comité exécutif

40 %

20 %

Long terme  
(variable) | 2024-27paiement partiellement différé  
125 % cap

## Quantitatif

**1,70** €  
EPS**98** %  
Taux d'occupation**8x** environ  
Net debt/ebitda (adj.)**+175** MWp  
Énergie renouvelable

## Qualitatif

- Élargissement du leadership au sein de TeamWDP
- Progression dans le net-zero scope 3 downstream 2040
- Digital and cyber-secure organization+
- Mise en œuvre des rapports non financiers conformément à la CSRD

30 %

10 %

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

**Rémunération totale (en euros)**

Le tableau ci-dessous présente la rémunération totale des administrateurs, du CEO et, de manière conjointe, des autres membres du Comité exécutif.

Nom	Fonction	Année	Rémunération fixe			Rémunération variable		Items extra-ordinaires	Coût de la pension <sup>4</sup>	Rémunération totale	Proportion rémunération fixe et variable	
			Rémunération de base <sup>3</sup>	Rémunération de présence	Avantages additionnels <sup>5</sup>	Variable sur un an	Variables sur plusieurs années <sup>6</sup>				Fixe	Variable
Tony De Pauw	exécutif <sup>2</sup>	2025	224 766,97	/	0,00	0,00	0,00	/	224 766,97	100,00 %	0,00 %	
		2024	422 033,94	/	2 375,69	244 611,04	305 569,58	0,00	/	974 590,25	43,55 %	56,45 %
Joost Uwents	exécutif (CEO) <sup>1</sup>	2025	817 316,52	/	4 434,24	490 389,91	0,00	0,00	/	1 312 140,67	62,63 %	37,37 %
		2024	789 067,89	/	4 571,96	489 222,09	611 139,16	0,00	/	1 894 001,10	41,90 %	58,10 %
Rik Vandenberghe	non exécutif (président du Conseil d'Administration)	2025	110 000,00	/	/	/	/	/	/	110 000,00	100,00 %	0,00 %
		2024	110 000,00	/	/	/	/	/	/	110 000,00	100,00 %	0,00 %
Cynthia Van Hulle	non exécutive (présidente du Comité d'audit)	2025	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00 %	0,00 %
		2024	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00 %	0,00 %
Anne Leclercq	non exécutive	2025	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00 %	0,00 %
		2024	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00 %	0,00 %
Jürgen Ingels	non exécutif	2025	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00 %	0,00 %
		2024	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00 %	0,00 %
Patrick O	non exécutif <sup>7</sup>	2025	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00 %	0,00 %
		2024	41 250,00	/	/	/	/	/	/	41 250,00	100,00 %	0,00 %
Comité exécutif (excl. le CEO) (conjointement)		2025	896 023,30	/	20 358,55	530 482,09	/	/	12 350,16	1 459 214,10	63,65 %	37,20 %
		2024	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r

1 Les administrateurs qui sont membre du Comité exécutif sont rémunérés uniquement en cette qualité et non en leur qualité de membre du Conseil d'Administration.

2 Pour 2025 ceci reflète la rémunération totale versée à Tony De Pauw en ses qualités suivantes : (i) administrateur jusqu'à son décès en août 2025, (ii) conseiller spécial pendant la période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025 inclus.

3 La rémunération de base des membres du Comité exécutif et des administrateurs non exécutifs contient une indemnité de débours fixe de 5 000 euros par an.

4 Les montants répertoriés ici concernent donc des cotisations d'employeur pour l'année 2025 dans l'assurance groupe de WDP (régime à cotisations définies), en plus de la rémunération variable acquise.

5 Ces avantages additionnels incluent par exemple une voiture de société et un smartphone, un avantage de toute nature étant calculé pour chacun.

6 Pour 2024, cela représente 40 % de la rémunération variable totale prévue sur plusieurs années dans le cadre du plan de croissance 2022-25. Compte tenu de la réalisation anticipée du plan de croissance 2022-25, la rémunération variable à long terme est attribuée à chaque membre du Comité de gestion et fixée à 125 % du bonus à long terme initialement prévu sur 4 années de prestations du plan. Cette rémunération a été payée à hauteur de 60 % en 2024 et le solde de 40% a été payé en 2025 (étant donné que les principaux objectifs du plan 2022-25, à savoir le bénéfice par action (1,40 euro) et le ratio net debt/EBITDA (<8), ont été atteints).

7 Pour 2024, Patrick O a reçu une rémunération proportionnelle à la rémunération de base pour 9 mois, étant donné que son mandat a commencé en avril 2024.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Commentaire sur les prestations des membres du Comité exécutif

La rémunération fixe des membres du Comité exécutif pour 2025, telle qu'indiquée dans le tableau précédent « Rémunération totale », est égale à la rémunération telle qu'approuvée par le Conseil d'Administration, sur l'avis du Comité de rémunération, en janvier 2025.

La rémunération variable annuelle s'élève à 100 % de la rémunération fixe annuelle pour les membres du Comité exécutif, à chaque fois que les objectifs de performance sont atteints à 100 %.

#### Rémunération variable à court terme – 2025

##### Objectifs de performance quantitatifs

Les objectifs à court terme fixés par WDP dans son plan de croissance #BLEND2027 ont été soutenus en liant les objectifs de performance à court terme des membres du Comité exécutif aux performances financières et de durabilité de la Société, et en particulier au moins pour chacun des critères suivants : EPS, croissance du portefeuille, taux d'occupation, net debt/ebitda, montant des investissements dans des projets d'énergie renouvelable. Ils comptent pour 40 %.

**PERFORMANCE 2025** | Les critères de performance financière de WDP ont été fixés au sein du Comité d'audit en janvier 2026. Sur cette base, le Conseil d'Administration, sur l'avis du Comité de rémunération, a déterminé en janvier 2026 que les objectifs de performance quantitatifs à court terme ont au total été atteints.

Les seuils et plafonds de performance suivants ont été utilisés :

< Seuil	Seuil	Cible	Maximum
0	50 %	100 %	125 %

Objectif	Réalisation	Performance mesurée par rapport à l'objectif	Contribution au pilier de valeur
EPS 2025 : 1,53 euro	1,53 euro	100 %	Sustainable growth
Croissance du portefeuille 2025 : +500 mio d'euros	+550 mio d'euros	100 %	Sustainable growth
Taux d'occupation 2025 : 98 %	97,7 %	75 %	Sustainable growth Impact by responsibility
Net debt/ebitda (adj.) 2025 : environ 8x	7,2x	125 %	Sustainable growth
Investissements dans des projets d'énergie renouvelable 2025 : +40 mio d'euros	>40 mio d'euros	100 %	Future logistics

##### Objectifs de performance qualitatifs

Le Conseil d'Administration a déterminé au moins un objectif de performance pour les membres du Comité exécutif concernant la mise en œuvre de l'ESG Roadmap de WDP et au moins un objectif concernant la mise en œuvre de la politique de gestion des risques de WDP. En outre, des objectifs ont également été fixés concernant les activités opérationnelles et les business lines (tant au niveau du groupe qu'au niveau individuel). Ils comptent pour 20 %.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

**PERFORMANCE 2025** | Sur la base des réalisations en 2025, qui sont expliquées en détail dans le présent rapport annuel, le Conseil d'Administration, sur l'avis du Comité de rémunération, a estimé en janvier 2026 que les objectifs de performance qualitatifs à court terme avaient été atteints.

Objectif	Réalisation	Performance mesurée par rapport à l'objectif	Contribution au pilier de valeur
Operations	Voir 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 31	100 %	Future logistics Sustainable growth
ESG - Mise en œuvre du CSRD Framework et actualisation du Climate Action Plan	Voir 8. <i>Déclaration relative à la durabilité</i> à la page 174	100 %	Sustainable growth
ESG - Mise en œuvre de la nouvelle structure organisationnelle dotée d'un Comité exécutif	Voir 6. <i>Déclaration de Gouvernance d'Entreprise</i> à la page 128	100 %	Vitally engaged Sustainable growth
ESG - Progression démontrable pour la réalisation du net zéro scope 3 downstream en 2040 et upstream en 2050	Voir 8. <i>Déclaration relative à la durabilité</i> à la page 195	100 %	Future logistics
ESG - Poursuite du déploiement du plan d'action en matière de cybersécurité au sein du Groupe WDP	Voir 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 69 Voir 8. <i>Déclaration relative à la durabilité</i> à la page 215 et 223	100 %	Sustainable growth Impact by responsibility
Autres	Réalisation des objectifs individuels et de groupe	67 %	Sustainable growth Future logistics Vitally engaged Impact by responsibility

**Rémunération variable à long terme - 2024-27**

Les objectifs de performance à long terme ont été liés à la réalisation du business plan #BLEND2027, à la fois sur la base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs sur le plan financier et de la durabilité.

Comme expliqué dans le rapport de rémunération sur l'exercice 2024, aucune constitution de rémunération variable à long terme n'a été effectuée pour l'exercice 2024, car les objectifs de performance à long terme pour 2024 étaient encore contenus dans le décompte du plan de croissance 2022-25, qui a été réglé à l'avance. À partir de l'exercice 2025, une rémunération variable à long terme a été constituée dans le cadre du plan de croissance #BLEND2027.

La réalisation des objectifs de performance quantitatifs et qualitatifs débouche sur le paiement pour l'année de prestations 2025 (c.-à-d. la rémunération variable à court terme pour l'année de prestations 2025), comme le montre le tableau suivant. Joost Uwents et Mickaël Van den Hauwe ont exercé l'option de paiement d'une partie de leur rémunération variable totale en actions, comme le prévoit la politique de rémunération. C'est dans ce cadre que, le 30 janvier 2026, WDP a réalisé un rachat d'actions propres conformément à l'art. 7:215, § 1er, alinéa 3, du CSA qui permet au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions propres afin de les distribuer à son personnel.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Performances des CEO et des autres membres du Comité exécutif

Nom	Critères de performance	Proportion relative	Performance mesurée vs target
<b>CEO - Joost Uwents</b>	<b>Court terme   quantitatif</b>	<b>40 %</b>	
	EPS	8 %	100 %
	Croissance du portefeuille	8 %	100 %
	Taux d'occupation	8 %	75 %
	Net/debt ebitda	8 %	125 %
	ESG target (énergie renouvelable)	8 %	100 %
	<b>Court terme   qualitatif</b>	<b>20 %</b>	
	Opérations	8 %	100 %
	ESG (incl. politique de gestion des risques)	10 %	100 %
	Autre(s)	2 %	100 %
	<b>Long terme #BLEND2027</b>	<b>40 %</b>	/
	EPS	période de performance en cours	
	Croissance du portefeuille	période de performance en cours	
	Taux d'occupation	période de performance en cours	
Net/debt ebitda	période de performance en cours		
ESG	période de performance en cours		
Autre(s)	période de performance en cours		
<b>Rémunération totale variable 2025 (en euros)</b>		<b>100 %</b>	<b>490 389.91</b>

Nom	Critères de performance	Proportion relative	Performance mesurée vs target
<b>Membres du Comité exécutif (excl. le CEO)</b>	<b>Court terme   quantitatif</b>	<b>40 %</b>	
	EPS	8 %	100 %
	Croissance du portefeuille	8 %	100 %
	Taux d'occupation	8 %	75 %
	Net debt/ebitda	8 %	125 %
	ESG target (renewable energy)	8 %	100 %
	<b>Court terme   qualitatif</b>	<b>20 %</b>	
	Opérations	8 %	100 %
	ESG (incl. politique de gestion des risques)	10 %	100 %
	Autre(s)	2 %	50 %
	<b>Long terme #BLEND2027</b>	<b>40 %</b>	/
	EPS	période de performance en cours	
	Croissance du portefeuille	période de performance en cours	
	Taux d'occupation	période de performance en cours	
Net debt/ebitda	période de performance en cours		
ESG	période de performance en cours		
Autre(s)	période de performance en cours		
<b>Rémunération totale variable 2025 (en euros)</b>		<b>100 %</b>	<b>530 482</b>

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

**Informations relatives aux actions**

Participations en actions des membres du Comité exécutif et des administrateurs - à titre personnel	31.12.2025
Joost Uwents <sup>1</sup>	295 000
Rik Vandenberghe	11 291
Jürgen Ingels	238 321
Cynthia Van Hulle	0
Anne Leclercq	0
Patrick O	440
Mickaël Van den Hauwe	111 909
Michiel Assink	0

À toutes fins d'exhaustivité, nous renvoyons à l'explication relative à l'écart par rapport aux recommandations du Code 2020 - principes 7.6 et 7.9.

<sup>1</sup> Ce chiffre correspond à un multiple de 8 fois sa rémunération de base pour 2025 (cours de clôture de l'action WDP au 31.12.2025, soit 22,12 euros).

**Indemnités de départ**

Il n'y a eu aucun départ d'un membre du Conseil d'Administration en 2025.

La politique de rémunération donne un aperçu des différentes échéances de départ et indemnités de départ prévues contractuellement avec les membres du Comité exécutif.

**Utilisation de droits de revendication**

Il n'a pas été fait usage du mécanisme de revendication prévu contractuellement dans les contrats passés avec le CEO et le CFO en 2025.

Ce mécanisme permet à WDP de récupérer une rémunération variable en tout ou en partie auprès du bénéficiaire jusqu'à un an après son versement s'il apparaît, au cours de cette période, que le paiement a eu lieu sur la base d'informations incorrectes concernant la réalisation des objectifs de performance sous-jacents à la rémunération variable ou concernant les circonstances dont dépendait la rémunération variable et que ces informations incorrectes sont en outre dues à une fraude de la part du bénéficiaire.

**Écarts dans la politique de rémunération**

Lors de la mise en œuvre de la politique de rémunération 2025, il n'y a eu aucune dérogation importante aux procédures y prévues, ni aucune dérogation accordée conformément à l'article 7:89/1, § 5, du CSA.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Évolution de la rémunération et des performances de WDP

	2020 vs 2019 <sup>1</sup>	2021 vs 2020 <sup>6</sup>	2022 vs 2021	2023 vs 2022 <sup>7</sup>	2024 vs 2023	2025 vs 2024	Rémunération 2025 (en euros)
<b>Rémunération totale des administrateurs - évolution annuelle en %</b>							
Rik Vandenberghe   non exécutif (président du Conseil d'Administration)	0 %	0 %	33 %	10 %	0 %	0 %	110 000
Cynthia Van Hulle   non exécutive (présidente du Comité d'audit)	17 %	0 %	43 %	10 %	0 %	0 %	55 000
Anne Leclercq   non exécutive	17 %	0 %	43 %	10 %	0 %	0 %	55 000
Jürgen Ingels   non exécutif	17 %	0 %	43 %	10 %	0 %	0 %	55 000
Patrick O   non exécutif	/	/	/	/	/	33 % <sup>2</sup>	55 000
<b>Rémunération Joost Uwents   CEO - évolution annuelle en %</b>							
Rémunération totale	-1 %	60 %	5 %	54 %	-15 %	-31 %	1 312 141
Rémunération de base	23 %	0 %	31 %	11 %	1 %	4 %	817 317
Rémunération variable + items extra-ordinaires	-25 %	158 %	-11 %	98 %	-23 %	-55 %	490 390
<b>Rémunération totale des autres membres du Comité exécutif - évolution annuelle en %<sup>3</sup></b>							
Autres membres du Comité exécutif (excl. CEO) (conjointement)	/	/	/	/	/	/	1 459 214
<b>Performances de WDP</b>							
EPRA EPS - évolution annuelle en %	8 %	10 %	14 %	12 %	7 %	2 %	
Croissance du portefeuille - évolution annuelle en %	14 %	27 %	10 %	2 %	16 %	9 %	
Taux d'occupation	98,6 % vs 98,1 %	98,6 % vs 98,6 %	99,0 % vs 98,6 %	98,5 % vs 99,0 %	98 % vs 98,5 %	97,7 % vs 98 %	
<b>Rémunération moyenne des salariés (en ETP) - variation annuelle en %<sup>4</sup></b>							
	-4 %	12 %	20 %	21 %	6 %	-2 %	
							<b>2025</b>
<b>Ratio rémunération la plus élevée d'un membre du Comité exécutif/rémunération la plus faible des salariés (en ETP) (article 3:6 §3 CSA)<sup>5</sup></b>							<b>36,80</b>
<b>Ratio rémunération annuelle totale CEO / rémunération moyenne employé</b>							<b>10,30</b>

1 Les fluctuations négatives au niveau des CEOs sont entièrement dues au fait qu'une prime extraordinaire a été accordée en 2019 et qu'un décompte a eu lieu selon l'ancienne politique de rémunération. En outre, depuis 2020, une nouvelle politique de rémunération était en place avec une rémunération variable différée à long terme.

2 Cette augmentation s'explique par le fait que Patrick O a reçu en 2024 une rémunération proportionnelle à la rémunération de base pendant 9 mois puisque son mandat a débuté en avril 2024.

3 Étant donné que le Comité exécutif n'a été officiellement institué que le 01.1.2025, il est rendu compte de l'évolution de la rémunération totale du Comité exécutif dès l'exercice comptable 2025.

4 La rémunération moyenne des salariés est calculée sur la base des Rémunérations et avantages sociaux directs divisés par l'effectif en personnel moyen (en ETP), comme indiqué dans le Commentaire XXIV Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel des comptes annuels (c.-à-d. sur une base consolidée).

5 La rémunération la plus élevée est actuellement celle de Joost Uwents. La rémunération la plus basse chez les salariés est déterminée sur la base de l'effectif en personnel (en ETP), comme indiqué dans le Commentaire XXIV. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel des comptes annuels (c.-à-d. sur une base consolidée).

6 Les importantes fluctuations vers le haut sont entièrement imputables au fait qu'il existe un décompte selon la politique de rémunération pour le plan de croissance 2019-23, en vertu duquel la rémunération variable à long terme est attribuée à chaque membre du Comité de gestion et fixée à 125 % du bonus à long terme initialement prévu sur 3 années de prestations du plan. Conformément à cette même politique de rémunération, cette rémunération sera payée à hauteur de 66 % en 2022 et de 34 % en 2023. Cette rémunération variable à long terme n'a pas été payée au cours de l'année de prestations 2020, car la période de prestations pour l'acquisition de cette rémunération était encore encours à ce moment-là.

7 Les importantes fluctuations vers le haut sont entièrement imputables au fait qu'il existe un décompte selon la politique de rémunération pour le plan de croissance 2022-25, en vertu duquel la rémunération variable à long terme est attribuée à chaque membre du Comité de gestion et fixée à 125 % du bonus à long terme initialement prévu sur 4 années de prestations du plan. Cette rémunération sera payée à hauteur de 60 % en 2024 et de 40 % en 2025 (à condition que les principaux objectifs du plan, à savoir le bénéfice par action (1,40 euro) et le ratio net debt/EBITDA (<8), soient atteints). Les fluctuations de 10 % (rémunération totale des administrateurs) et de 11 % (rémunération de base des CEO's) résultent de l'indexation ponctuelle des salaires de l'ensemble du personnel, y compris les membres du Comité de gestion et les administrateurs indépendants (comme approuvé par l'Assemblée Générale de 26 avril 2023).

Déclaration de gouvernance d'entreprise

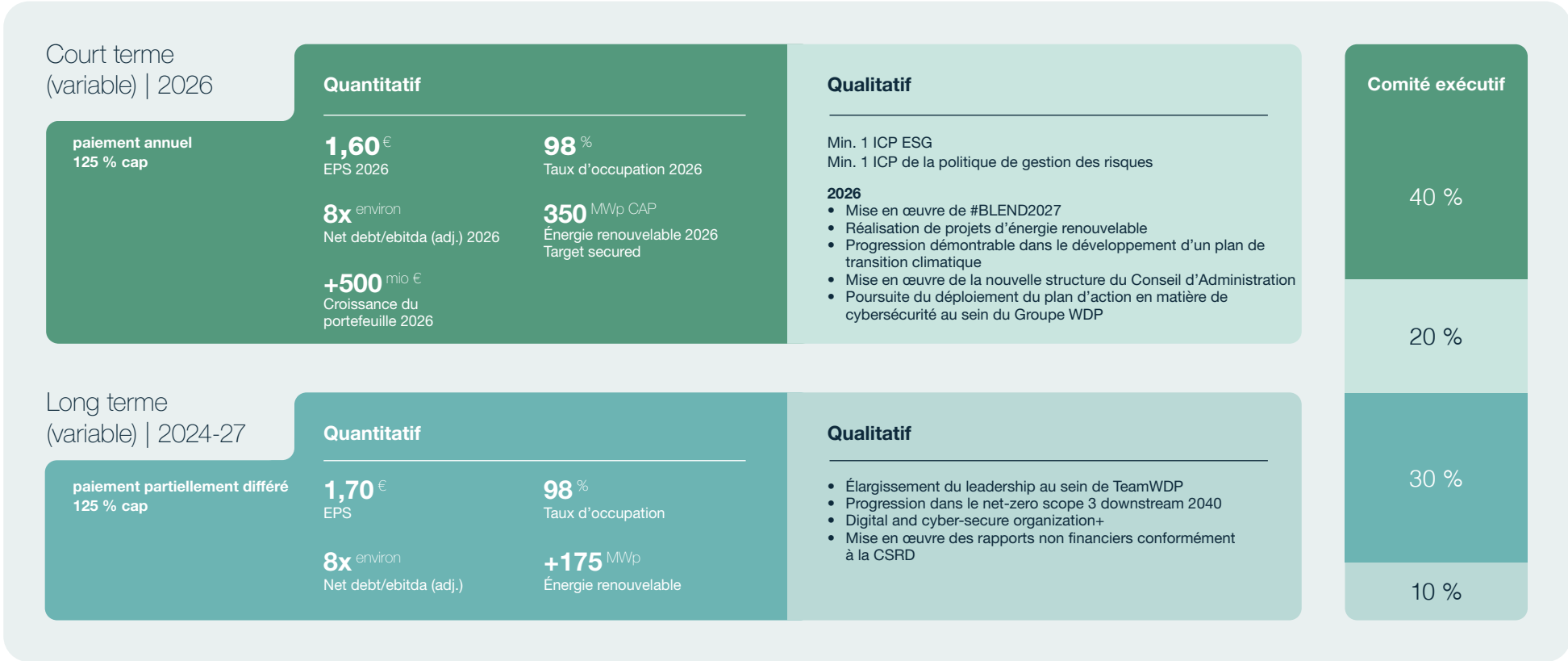
**Proposition de politique de rémunération à compter du 1er janvier 2026**

À l'occasion de l'examen annuel de la politique de rémunération et conformément au processus décisionnel prévu par la politique de rémunération, le Conseil d'Administration, sur l'avis du Comité de rémunération, a décidé le 26 janvier 2026 de modifier légèrement la politique de rémunération et de la soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale du 29 avril 2026. Ceci est principalement dû à l'internationalisation du Conseil d'Administration, qui nécessite un certain nombre de modifications en termes de rémunération (proposition d'une rémunération supplémentaire pour la présidente du Comité d'audit ainsi que remboursement des frais de voyage pour les administrateurs étrangers). Nous apportons également des clarifications afin d'assurer la compatibilité de la politique de rémunération avec les nouveaux (futurs) business plans ; en ce sens, la description est désormais formulée de manière plus abstraite. La [politique de](#)

[rémunération proposée](#), qui est reprise dans la Corporate Governance Charter, reste fondée sur les mêmes principes qu'avant en matière de rémunération et s'inscrit par conséquent pleinement dans la stratégie de WDP.

**Objectifs de performance 2026**

Les objectifs de performance pour 2026 et les années suivantes ont été approuvés par le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – le 26 janvier 2026. La rémunération continue d'être liée à des paramètres défendus par WDP dans son plan pour se différencier davantage sur le marché de l'immobilier logistique. Les objectifs de performance à long terme, notamment ceux fixés dans #BLEND2027, sont également maintenus et seront évalués et modifiés en janvier 2027 en fonction du plan de croissance #BLEND&EXTEND2030.



## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Réglementation et procédures

#### Prévention des conflits d'intérêts

En ce qui concerne la prévention des conflits d'intérêts, la Société est soumise aux dispositions du CSA et aux dispositions spéciales de la législation SIR concernant une politique d'intégrité et les opérations visées à l'article 37 de la Loi SIR. Les administrateurs et les membres du Comité exécutif doivent respecter tous les principes légaux et d'usage concernant les conflits d'intérêts, de même que la politique de prévention des conflits d'intérêts. En outre, WDP impose à chaque administrateur et aux membres du Comité exécutif d'éviter dans toute la mesure du possible l'apparition de conflits d'intérêts ou la perception d'un tel conflit. Lorsque les administrateurs ou les membres du Comité exécutif prennent une décision, ils ne poursuivent pas leurs intérêts personnels. En outre, ils n'utiliseront pas à leur propre avantage les opportunités commerciales destinées à la Société.

Les administrateurs ont l'obligation de défendre les intérêts de tous les actionnaires sur une base égalitaire. Chaque administrateur agit conformément aux principes de raison et d'équité. En outre, les administrateurs proposés par un Actionnaire de Référence (sur la base du droit de proposition obligatoire) doivent veiller à ce que les intérêts et les intentions de cet actionnaire soient suffisamment clairs et communiqués au Conseil d'Administration en temps utile.

Les règles relatives à la prévention des conflits d'intérêts sont décrites en détail dans la [Corporate Governance Charter](#).

#### Conflits d'intérêts dans le chef des administrateurs (article 7:96 du CSA)

EN 2025 | Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 27 janvier 2025 concernant la détermination de la rémunération des co-CEO et le rachat d'actions propres

« Proposition d'attribution d'une rémunération variable pour l'année de prestations 2024 aux co-CEO. »

Le Conseil d'Administration prend connaissance de la déclaration de monsieur Joost Uwents en application de l'article 7:96 du CSA, concernant les intérêts de nature patrimoniale qui pourraient être en conflit avec les décisions mentionnées sous ce point

de l'ordre du jour. Dans sa déclaration, Joost Uwents fait référence au conflit d'intérêts potentiel de nature patrimoniale dans le cadre de l'attribution de la rémunération variable pour l'année de prestations 2024, de l'octroi de 40 % du bonus à long terme dans le cadre du plan de croissance 2022-2025 et de la détermination de la rémunération pour l'année de prestations 2025. Une copie de la déclaration de Joost Uwents est jointe au présent procès-verbal. Joost Uwents quitte la réunion avant le début des délibérations et du vote sur ce point.

Le Conseil d'Administration se réfère également à la déclaration de monsieur Tony De Pauw du 22 juillet 2024 en application de l'article 7:96 du CSA, concernant les intérêts de nature patrimoniale qui pourraient être en conflit avec les décisions mentionnées sous ce point de l'ordre du jour. Dans sa déclaration, Tony De Pauw fait référence au conflit d'intérêts potentiel de nature patrimoniale dans le cadre de l'attribution de la rémunération variable pour l'année de prestations 2024 et de l'octroi de 40 % du bonus à long terme dans le cadre du plan de croissance 2022-2025. Une copie de la déclaration de Tony De Pauw est jointe au présent procès-verbal. Tony De Pauw n'assiste pas à cette réunion et ne participe donc ni aux délibérations, ni au vote sur ce point.

Les présidents du Comité de rémunération et du Comité de nomination expliquent respectivement les propositions qu'ils ont faites concernant l'attribution de la rémunération variable pour l'année de prestations 2024 et l'octroi de 40 % du bonus à long terme dans le cadre du plan de croissance 2022-2025 aux co-CEO, ainsi que, pour ce qui est de Joost Uwents, concernant la rémunération fixe (et la rémunération variable qui en résulte) pour l'année de prestations 2025 avec les objectifs de performance à court et à long terme correspondants.

« Proposition de fixation des modalités d'acquisition d'actions propres. »

En application de la politique de rémunération clarifiée telle qu'approuvée à l'occasion du Conseil d'Administration du 11.12.2024, les membres du Comité exécutif pourront choisir de recevoir tout ou partie de leur rémunération variable sous la forme d'actions WDP. Le Conseil d'Administration déterminera aujourd'hui le montant de la rémunération variable à verser. Deux membres du Comité exécutif, à savoir Joost Uwents et [...], ont choisi (par e-mail du 22 janvier 2025 (Joost) et [...]) de se faire verser leur rémunération en actions WDP pour ce qui est du volet de la rémunération variable à court terme pour l'année de prestations 2024 et la partie différée (40 %) de la rémunération variable à

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

long terme dans le cadre du plan de croissance 2022-2025 (corrigée pour tenir compte de la contribution à l'EIP, de l'assurance groupe et de la rémunération des mandats d'administrateur inclus pour le Groupe WDP). Cela représenterait un montant de 1 068 716,25 euros pour Joost Uwents [...].

Après discussion, le Conseil d'Administration décide de ce qui suit :

- Attribution d'une rémunération variable à court terme pour l'année de prestations 2024, conformément à la politique de rémunération, d'un montant de 489 222,09 euros pour Joost Uwents et d'un montant de 244 611,04 euros pour Tony De Pauw, compte tenu de la réalisation des objectifs de performance à court terme, les CEO ayant atteint des résultats légèrement supérieurs aux objectifs.
- Octroi de 40 % de la rémunération variable à long terme suite à la réalisation anticipée du plan de croissance 2022-2025 étant donné que les deux conditions pour l'acquisition de 40 % de la rémunération variable à long terme ont été réalisées (telles qu'analysées et approuvées à l'occasion du Comité d'audit précédant cette concertation) : (i) EPS pour 2024 au moins égal à 1,47 euro (de facto 1,50 euro) et (ii) net debt/ebitda (adj.) < 8 (de facto 7,2). Cela représente une rémunération variable à long terme de 611 139,16 euros pour Joost Uwents et de 305 569,58 euros pour Tony De Pauw.
- Fixation des objectifs de performance suivants pour l'année de prestations 2025 pour ce qui est de Joost Uwents : EPS, croissance du portefeuille, taux d'occupation, net debt/ebitda (publié) corrigé, objectifs ESG et autres objectifs de performance quantitatifs et qualitatifs.
- Fixation de la rémunération fixe pour l'année de prestations 2025 à 817 316,52 euros (c.-à-d. 789 067,89 euros indexés à 3,58 %) pour Joost Uwents (et donc 817 316,52 euros variables comme montant cible, soit 100 % de la rémunération fixe).

### Conflits d'intérêts fonctionnels dans le cadre de la Loi SIR (article 37 de la Loi SIR)

**EN 2025** | Acquisition de 15 % des actions de Warehouses De Pauw Romania SRL. Des conflits d'intérêts fonctionnels potentiels se sont produits, notamment dans le cadre de l'acquisition de 15 % des actions de Warehouses De Pauw Romania SRL par WDP Invest SA, faisant de Warehouses De Pauw Romania SRL une filiale à 100 % de WDP Invest SA. Il est question d'un conflit d'intérêts dans la mesure où J.B. Top Pro Invest Srl et Vuurkruisenbizz SRL – coactionnaires d'une société du périmètre de WDP – agissent

en tant que contreparties dans le transfert d'actions décrit ci-dessus. L'acquisition des actions a eu lieu le 28 janvier 2025 à des conditions normales de marché.<sup>3</sup>

**EN 2025 | Dividende optionnel** Des conflits d'intérêts fonctionnels potentiels se sont produits, notamment dans le cadre du dividende optionnel offert aux actionnaires le 30 avril 2025, dont certains administrateurs ainsi que l'Actionnaire de Référence ont tiré un certain avantage patrimonial, en raison de leur qualité d'actionnaire de WDP. Le Conseil d'Administration a approuvé l'offre du dividende optionnel, et ce, attendu que cette opération a été effectuée dans l'intérêt de WDP. L'augmentation de capital liée à l'opération renforce en effet les capitaux propres de WDP et réduit donc son degré d'endettement (plafonné légalement). Cette opération a également été réalisée à des conditions normales de marché, tous les actionnaires ayant été traités sur un pied d'égalité.<sup>4</sup>

### Règles en matière de confidentialité

La Corporate Governance Charter stipule très clairement que les administrateurs et les membres du Comité exécutif doivent traiter toutes les informations et les documents obtenus en cette qualité avec la discrétion requise et, en cas d'information privilégiée, avec la confidentialité requise.

### Règles de prévention des abus de marché

Les règles de comportement en matière de transactions financières sont intégrées dans un règlement distinct, à savoir le [Dealing Code](#). L'objectif du Dealing Code est de sensibiliser ses destinataires à la réglementation sur les abus de marché et aux obligations en découlant qui s'imposent (i) à WDP en sa qualité d'émettrice d'instruments financiers et (ii) à toutes les personnes qui exercent des activités au sein du Groupe WDP ou pour celui-ci et qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles. Au travers de cette politique, WDP s'attache à prévenir l'abus de marché par les personnes en question.

Le compliance officer expose le Dealing Code à chaque collaborateur, administrateur ou membre du Comité exécutif qui commence à exercer une fonction au sein de WDP ou pour WDP – dans le cadre de la procédure d'intégration (onboarding) – et lui demande de le signer pour prise de connaissance et accord.

<sup>3</sup> Tel que communiqué dans le [communiqué de presse](#) du 30 janvier 2025.

<sup>4</sup> Tel que communiqué dans le [communiqué de presse](#) du 21 mai 2025.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

Le compliance officer veille au respect des règles contenues dans le Dealing Code afin de limiter le risque d'abus de marché avec information privilégiée. À cette fin, il tient à jour des listes d'initiés, telles que prévues dans la réglementation européenne, et suit les procédures relatives au signalement de transactions par des dirigeants ou aux demandes de négociation pendant les périodes d'attente ou de fermeture. Il le fait en concertation avec le Market Disclosure Committee. La Corporate Governance Charter prévoit également une procédure de signalement pour le cas où quelqu'un souhaiterait signaler une violation réelle ou potentielle, entre autres, du Dealing Code.

## Gestion des risques et contrôle interne

### Rôles et responsabilités

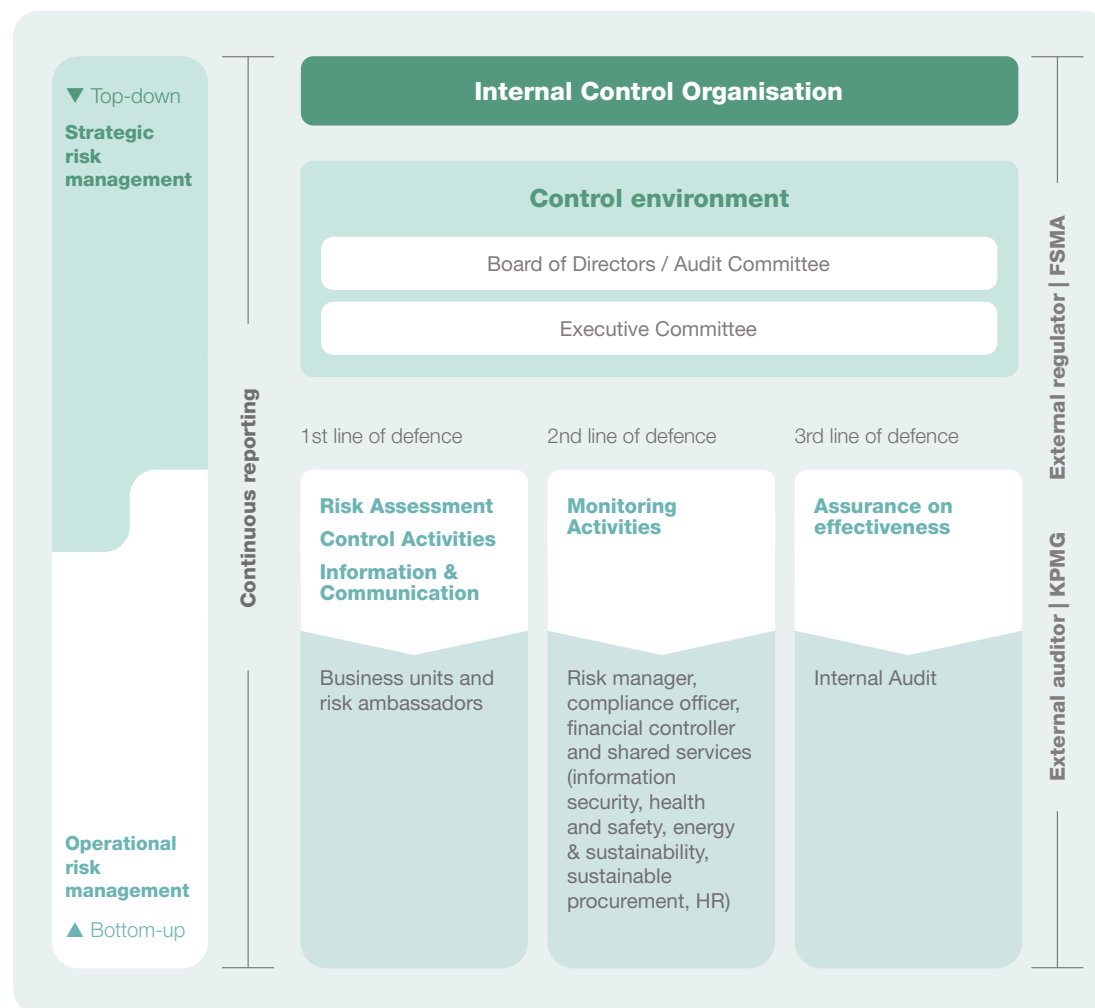
En vue d'atteindre ses objectifs stratégiques généraux et de maîtriser les risques y associés, WDP applique le « modèle des trois lignes » (COSO Three Lines Model) afin d'ancrer une répartition claire des rôles et une structure de responsabilités en matière de contrôle interne et de gestion des risques.

WDP dispose de cinq plateformes opérationnelles : Belgique/Luxembourg, France, Pays-Bas, Allemagne et Roumanie. Les fonctions opérationnelles suivantes sont exercées dans chaque plateforme : Business Development, Portfolio Management, Property Management, Project Development, Energy & Sustainability, Legal, Marketing, et Back Office. Ces équipes peuvent compter sur le soutien des « group shared services » suivants : Finance, IT, Investor Relations, Corporate Legal, Marketing, Human Resources, ainsi que sur un soutien fonctionnel dans les différents domaines opérationnels comme expliqué au début de ce chapitre. Cette structure est également représentée dans un organigramme et caractérisée par une répartition claire des tâches en interne.

Conformément à la législation SIR, WDP remplit les fonctions de contrôle indépendantes de manière appropriée et proportionnée, et ce, toujours en fonction de la nature, de la taille et de la complexité de ses activités.

- L'exercice de la fonction de compliance indépendante est assuré par le General Counsel de WDP, Johanna Vermeeren, sur la base d'un mandat à durée indéterminée. Le compliance officer rend compte directement au CEO, Joost Uwents.

- Le rôle de risk manager au sein de WDP est assumé par le CFO, Mickaël Van den Hauwe, sur la base d'un mandat à durée indéterminée. Le risk manager rend compte directement au Comité d'audit.



## Déclaration de gouvernance d'entreprise

- WDP a confié la fonction d'audit interne à une personne morale externe en désignant un consultant indépendant, à savoir BDO Advisory SRL, représentée de manière permanente par une seule et même personne physique, monsieur Steven Cauwenberghs. Pour WDP, Rik Vandenberghe, dans sa fonction de responsable final de l'audit interne, est chargé de superviser la fonction d'audit interne confiée à l'auditeur interne externe.

Joost Uwents et Mickaël Van den Hauwe sont, en leur qualité de dirigeants effectifs, responsables de l'organisation du contrôle interne, et ce, sous la supervision du Conseil d'Administration de WDP.

### Contrôle interne

WDP adopte une approche intégrée de la gestion des risques et du contrôle interne. Dans ce contexte, elle utilise le « Cadre intégré de contrôle interne » (COSO Internal Control – Integrated Framework) comme base pour établir, entretenir et améliorer son système de gestion et de contrôle des risques interne. Ce faisant, elle se concentre sur le développement des cinq composantes clés de son système de contrôle interne : (i) l'environnement de contrôle interne, (ii) l'évaluation des risques, (iii) les activités de contrôle, (iv) l'information et la communication interne et (v) la surveillance et le suivi. Ces composantes constituent ensemble la base d'un système de contrôle interne cohérent, efficace et durable.

### Environnement de contrôle interne

L'environnement de contrôle interne comprend les normes, les processus et les structures qui sous-tendent le système de contrôle interne et dans le cadre desquels WDP et ses employés exercent leurs activités. Cet environnement reflète le « ton à la tête » du Conseil d'Administration, qui établit et communique clairement l'importance du contrôle interne et les attentes en matière de comportement éthique et responsable. Pour la mise en œuvre concrète de son environnement de contrôle interne, WDP s'appuie sur les principes suivants :

- WDP a élaboré diverses politiques applicables au Conseil d'Administration, au Comité exécutif et à ses employés. Ainsi, l'[Employee Code of Conduct](#) est disponible sur le site web de WDP. Cette politique renvoie à son tour à des politiques sous-jacentes (par exemple, la lutte contre la corruption, la lutte contre le blanchiment d'argent, les conflits d'intérêts, etc.). Tous les employés bénéficient également d'une formation régulière à cet égard. Pour plus d'explications, nous vous renvoyons au chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité – Informations sur la gouvernance.*

- Les règles de corporate governance sont respectées. Ainsi, à la date du présent rapport annuel, le Conseil d'Administration compte six administrateurs, dont cinq membres indépendants au sens de l'article 7:87, § 1er, du CSA. Les administrateurs possèdent les compétences requises pour l'exercice de leur mandat (voir la description des administrateurs et leur CV respectif ci-dessus pour de plus amples explications).
- Le Comité exécutif est responsable de la gestion quotidienne de la Société et de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration. En outre, le Comité exécutif est également responsable de la mise en œuvre et de l'évaluation des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Pour sa part, le Conseil d'Administration contrôle l'efficacité des mesures prises par le Comité exécutif en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Outre le Comité exécutif, le Conseil d'Administration a également institué en son sein un Comité d'audit, un Comité de rémunération, un Comité de nomination et un Comité ESG.
- Des processus et des contrôles normalisés sont appliqués, y compris des délégations de pouvoirs et des règles de signature (principe des quatre yeux), ainsi que le principe de la séparation des tâches pour les activités et transactions financières et liées à la durabilité. La mise en œuvre de sa [Matrice de délégation](#) et des délégations de pouvoirs y associées permet également à WDP de tenir les individus responsables de leur rôle dans le système de contrôle interne.
- Un processus de recrutement et de sélection permet d'attirer les bons profils. Il met également l'accent sur le développement des employés et sur une rémunération équitable. Pour plus d'explications, nous vous renvoyons au chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité – Informations sociales.*

### Évaluation des risques

Il s'agit d'un processus dynamique et itératif d'identification et d'analyse des risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs stratégiques généraux, en vue de déterminer les mesures appropriées pour gérer ces risques.

- WDP décrit les objectifs respectifs dans son plan de croissance #BLEND2027. Pour plus d'explications à ce sujet, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances.* Dans son processus global de gestion des risques, WDP tient compte à la fois de ces objectifs stratégiques et des résultats de la double analyse de matérialité.
- Dans le cadre de ce processus de gestion des risques, les risques sont systématiquement identifiés, analysés et évalués, en ce compris les risques, impacts et opportunités critiques (« IRO »). Ce faisant, le risque de fraude est explicitement inclus dans l'analyse et l'évaluation des risques. Les modifications susceptibles d'avoir un impact significatif sur le système de contrôle interne sont également identifiées

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

et évaluées. Sur la base de cette évaluation des risques, des mesures appropriées d'atténuation des risques sont élaborées et confiées aux gestionnaires de risques responsables. Le fonctionnement et l'efficacité de ces mesures sont contrôlés périodiquement pour s'assurer que les risques sont gérés de manière adéquate et durable.

- Dans ce contexte, le Comité d'audit soutient le Conseil d'Administration dans la gestion des risques et évalue l'efficacité du processus de gestion des risques et des processus de contrôle interne à intervalles réguliers tout au long de l'année. Pour plus d'explications, nous vous renvoyons à l'[Enterprise Risk Management Policy de WDP](#), au chapitre 5. *Facteurs de risque* et au chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité – Impacts, risques et opportunités matériels*.

### Activités de contrôle

Les activités de contrôle sont les activités spécifiques, telles que définies par des procédures et des mesures, qui sont exercées pour garantir le respect des directives déterminées par la direction et la limitation des risques. Ci-dessous suit un aperçu des principales activités de contrôle appliquées au sein du WDP.

#### Activités de contrôle opérationnel

- Loyer : suivi constant de l'inoccupation, des dates d'expiration des baux et des risques et opportunités de revenus locatifs, suivi constant du portefeuille de clients et analyse régulière de la solvabilité des clients. Vérification mensuelle des montants et de la validité des garanties locatives de tous les locataires.
- Portefeuille immobilier : maintien d'une saine répartition du portefeuille sur différentes dimensions, telles que les clients, les types de bâtiments et les emplacements, ainsi que la préservation en permanence de la qualité et de la durabilité du portefeuille. Cette gestion est assurée sur la base de rapports internes fréquents ainsi que par la collaboration avec des partenaires de construction, des architectes et des bureaux d'ingénieurs renommés.
- Pour chaque engagement de la Société à l'égard de tiers, le principe de la double signature (principe des quatre yeux) est appliqué dans les limites des délégations de pouvoirs, tant pour l'achat de biens immobiliers, que pour les mises en location, les commandes de toute nature et les approbations de factures et de paiements.
- Contrôle KYC ad hoc avant d'entamer la relation commerciale avec un locataire ou un fournisseur potentiel. Cet exercice sera répété, si nécessaire, de manière régulière tout au long de l'existence de la relation commerciale.

- En ce qui concerne les processus opérationnels, tant pour le portefeuille existant que pour les nouveaux investissements, on travaille sur la base de flux de travail harmonisés au sein du Groupe WDP et régulièrement audités.

#### Activités de contrôle financier

- Budget : exécution d'une analyse de variation approfondie sur une base trimestrielle (période actuelle vs période précédente) et actualisation de celle-ci par le Comité d'audit et le Conseil d'Administration.
- Politique d'achat : chaque commande doit être précédée d'un bon de commande, puis être approuvée par la validation de la facture via un flux d'approbation numérique avec journal d'audit et application du principe des quatre yeux (conformément aux dispositions de la Matrice de délégation).
- Pack ERP : WDP travaille avec SAP Real Estate pour la comptabilité, le contrôle et le reporting. SAP comprend tous les aspects comptables et financiers ainsi que tous les aspects liés aux activités immobilières de WDP (par ex. le suivi des baux locatifs, les décomptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des projets de construction nouvelle, etc.).
- Coût de financement : suivi de la sensibilité du coût des dettes en relation avec les taux d'intérêt sur la base de modèles internes et à l'aide de logiciels.

#### Activités de contrôle concernant le reporting financier et non financier

- Reporting financier : application d'un processus de clôture et de consolidation strict et documenté, basé sur une liste de contrôle détaillée avec attribution des responsabilités, des délais et des transactions SAP, complétée par des analyses systématiques des variations. Ces contrôles analytiques sont validés par le CFO et discutés en détail avec le CEO. Les rapports trimestriels, semestriels et annuels, en ce compris les communiqués de presse y afférents, sont soumis aux et analysés par les Comité d'audit et Conseil d'Administration, qui les approuvent en vue de leur publication. Les chiffres semestriels et annuels sont contrôlés par le commissaire.
- Reporting non financier : application d'un processus documenté basé sur une liste de contrôle avec attribution des responsabilités et des délais, complétée par des analyses des variations, des analyses des tendances et des analyses ad hoc en fonction de la matérialité. La validation est effectuée par le Group Head of E&S en concertation avec le General Counsel et le CFO. Ce reporting annuel est soumis aux et analysé par les Comité d'audit et Conseil d'Administration, qui les approuvent en vue de leur publication. Ce reporting annuel fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Activités de contrôle informatique

Conformément à l'[Information Security Framework](#), WDP a mis en place un ensemble intégré d'activités de contrôle informatique. L'équipe numérique, dirigée par le risk manager, supervise la mise en œuvre, le respect et le suivi de ces mesures. Les activités de contrôle informatique comprennent notamment la gestion des accès et des utilisateurs, la gestion des vulnérabilités, les terminaux, la classification des informations, la gestion des tiers, les contrôles d'utilisation acceptable, la gestion des journaux centraux, ainsi que la détection et la réponse aux incidents.

### Information et communication interne

Les informations pertinentes sont identifiées, consignées et communiquées d'une manière et dans un délai qui permettent aux employés de s'acquitter de leurs responsabilités.

- WDP dispose d'un système intégré et évolutif pour soutenir ses processus opérationnels, financiers, commerciaux et énergétiques. Ces processus sont gérés par des applications spécialisées, le système SAP servant de base centrale pour les enregistrements et les flux de transactions. D'une part, les flux d'informations et les rapports proviennent directement de ces différentes applications. D'autre part, certains de ces systèmes sont accessibles via une plateforme de données centrale, ce qui permet de structurer et de visualiser les rapports internes au moyen de tableaux de bord standardisés destinés aux employés et à la direction. Des responsabilités claires et des contrôles intégrés garantissent la qualité, l'exhaustivité et la rapidité du flux d'informations.
- Les informations relatives au contrôle interne sont communiquées de manière transparente au sein de la Société, de sorte que les politiques, les procédures, les objectifs, les rôles et les responsabilités au sein de l'organisation soient clairs pour tous. La communication est adaptée à la taille de l'entreprise et consiste principalement en une communication générale adressée au personnel, des réunions de travail, des e-mails et une communication via WDPConnect (intranet).
- WDP attache une grande importance à la transparence et mène un dialogue très régulier et approfondi avec ses actionnaires et d'autres parties prenantes. La communication externe sur le thème du contrôle interne et de la gestion des risques se déroule à la fois de manière ad hoc et par le biais de rapports périodiques dans des communiqués de presse trimestriels. Le rapport annuel fait également état des processus de contrôle interne et des facteurs de risque spécifiques et importants.

### Contrôle et suivi

Ce suivi implique l'évaluation continue de la qualité du système de contrôle interne, y compris les cinq composantes sur lesquelles il repose, afin de s'assurer qu'il continue à fonctionner efficacement et qu'il est ajusté si nécessaire. La qualité du contrôle interne est évaluée en cours d'exercice par différentes parties. Sur la base de leurs recommandations, les processus pertinents sont ajustés si nécessaire.

- WDP a désigné un auditeur interne externe comme fonction de troisième ligne au sein de la structure de contrôle interne. Tous les processus opérationnels critiques sont audités dans le cadre d'un cycle de trois ans. En outre, la fonction de compliance, la fonction de gestion des risques et au moins un processus spécifique additionnel font l'objet d'un audit interne annuel. En 2025, un audit interne a eu lieu concernant le cycle d'assurance pour les bâtiments et les installations photovoltaïques, de même qu'un suivi des intérêts et des frais de couverture.
- En outre, le Comité d'audit a une tâche spécifique concernant le contrôle interne. Il aide le Conseil d'Administration à s'acquitter de ses responsabilités en matière de surveillance au sens le plus large, y compris les risques. Les responsabilités, la composition, les pouvoirs et le fonctionnement de ce Comité d'audit sont décrits dans le règlement interne du Comité d'audit, disponible dans la Corporate Governance Charter. Le Conseil d'Administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit à cet égard, entre autres par le biais du compte rendu du Comité d'audit à l'ensemble du Conseil d'Administration.
- Le commissaire évalue la qualité du contrôle interne 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. Pour plus d'explications, nous vous renvoyons au chapitre 10. *Annexes - Rapport du commissaire*. Les systèmes de contrôle interne des principales questions d'audit, à savoir la valorisation des immeubles de placement, ont été analysés.
- Si la surveillance et les contrôles effectués permettent de constater une éventuelle faille dans le système de contrôle interne, celle-ci sera signalée en temps utile aux personnes responsables afin qu'elles puissent prendre les mesures correctives nécessaires, conformément à la répartition des rôles et à la structure de responsabilité.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Gestion des risques

WDP est convaincue que la gestion des risques doit faire partie intégrante de la culture d'entreprise afin de créer un environnement dans lequel les personnes sont encouragées à identifier et à aborder les risques ainsi qu'à les traiter avec toute la transparence requise. À cette fin, WDP a élaboré et mis en œuvre une politique de gestion des risques qui s'applique de manière égale et exhaustive à toutes les activités (c'est-à-dire au sein de l'ensemble des entités, domaines, fonctions, etc. de WDP). La politique de gestion des risques est organisée sur la base des principes de l'Enterprise Risk Management-model (ERM) développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission).

Le CFO, agissant en tant que risk manager, effectue une analyse et une évaluation trimestrielles des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée dans les différents départements et pays, en prêtant attention à l'impact négatif potentiel, à la valeur attendue en termes de réalisation du risque, ainsi qu'au degré de maîtrise du risque. Cette analyse est réalisée en collaboration avec le compliance officer et les différents risk ambassadors au sein de l'entreprise, avec le soutien, si nécessaire, de conseillers spécialisés (externes). WDP utilise un outil d'évaluation des risques afin de s'assurer que les risques sont évalués de manière cohérente. Dans ce contexte, une analyse de scénarios est également réalisée, sur la base de laquelle (i) on estime la valeur attendue de chaque scénario et (ii) on vise à éviter ou à atténuer un risque autant que possible. Sur la base de l'évaluation susmentionnée, la gestion des risques peut être assurée au moyen de différentes méthodes : prévention, atténuation, partage, conservation.

Sous la supervision du risk manager, le résultat de l'analyse et de l'évaluation trimestrielles des risques ainsi que la formulation de recommandations concrètes aux autres départements de WDP sont formalisés dans un tableau de bord des risques qui est discuté en détail au sein du Comité exécutif. Le cas échéant, le tableau de bord des risques est encore adapté pour être ensuite présenté par le risk manager au Comité d'audit et au Conseil d'Administration, afin qu'ils soient informés des principaux risques ayant des conséquences pour les objectifs stratégiques de WDP. Le Comité d'audit et le Conseil d'Administration, en tenant compte de l'apport du risk manager, procèdent à une évaluation trimestrielle des risques auxquels WDP est exposée et prennent les décisions qui s'imposent sur la base de ces évaluations (par exemple en ce qui concerne la détermination de la stratégie de couverture des taux d'intérêt, l'évaluation des risques liés aux locataires, etc.).

Une explication détaillée est fournie dans [l'Enterprise Risk Management Policy de WDP](#) et, pour plus d'informations sur les risques identifiés, nous vous renvoyons également au chapitre 7. *Facteurs de risque*.



Évaluation et identification de (nouveaux) risques dans le risk register

- #TeamWDP
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager
- Comité exécutif
- ▲ Conseil d'Administration

### Identification des risques



Analyse et évaluation des risques identifiés, en tenant compte de leur probabilité et de leurs conséquences

- Compliance officer
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager

### Évaluation des risques



Gestion active des risques par la prévention, l'atténuation des risques, le partage des risques et/ou la rétention des risques

- #TeamWDP

### Gestion des risques



Surveillance continue des conséquences des risques et de l'évolution potentielle des risques

- #TeamWDP
- Risk manager
- Comité exécutif
- ▲ Conseil d'Administration

### Surveillance des risques

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Informations en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, WDP fournit une liste et, le cas échéant, des notes explicatives sur les éléments suivants, pour autant que ces éléments soient de nature à produire un effet en cas d'offre publique d'achat.

#### La structure du capital (article 7 des statuts)

Le capital de WDP au 31 décembre 2025 s'élève à 269 401 825,03 euros et est représenté par 235 139 589 actions ordinaires, représentant chacune 1/235 139 589 du capital. Chaque action est entièrement libérée et nominative ou dématérialisée. Aucune de ces actions ne confère un quelconque droit de vote spécial ou d'autres droits. Chacune de ces actions donne droit à une voix à l'Assemblée Générale.

Le montant actuel du capital de WDP et le nombre actuel d'actions de WDP peuvent être consultés sur notre site web à l'adresse [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

#### Restrictions légales, statutaires ou conventionnelles au transfert de titres

La cession des actions de WDP n'est soumise à aucune restriction légale ou statutaire. Toutes les actions de WDP sont cotées sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

#### Droits de contrôle spéciaux

Aucun droit de contrôle spécial n'a été accordé à certain(e)s (catégories d') actionnaires. Les statuts de WDP prévoient un droit de proposition obligatoire pour toute personne physique, personne morale ou société (avec ou sans personnalité juridique) qui détient individuellement et directement au moins 10 % des actions de la Société dans les conditions spécifiques telles que décrites à l'article 15 des statuts. Aujourd'hui, WDP n'a qu'un seul Actionnaire de Référence qui jouit de ce droit de proposition obligatoire, comme indiqué dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise.

#### Mécanisme de contrôle de tout plan d'actionnariat des employés lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les employés

WDP n'a pas de plan d'actionnariat pour les employés.

#### Restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote

Il n'y a aucune restriction légale ou statutaire au droit de vote.

#### Conventions d'actionnaires connues de WDP et pouvant donner lieu à des restrictions du transfert de titres et/ou de l'exercice du droit de vote

À la connaissance de WDP, il n'existe pas de conventions d'actionnaires qui pourraient donner lieu à des restrictions du transfert de titres et/ou de l'exercice du droit de vote.

#### Règles de nomination et de remplacement des membres de l'organe d'administration et concernant la modification des statuts de WDP

En ce qui concerne les règles de nomination et de remplacement des administrateurs, nous vous renvoyons aux explications dans ce chapitre 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise, ainsi qu'à l'article 14 des statuts de la Société qui stipule que les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale pour une période de quatre ans en principe et qu'ils peuvent être révoqués par elle à tout moment. Le cas échéant, conformément à l'article 15 des statuts, le droit de proposition obligatoire du ou des Actionnaires de référence doit être respecté au moment de la nomination.

En ce qui concerne la modification des statuts de la Société, il est renvoyé à la législation SIR, en vertu de laquelle tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à l'approbation de la FSMA. En outre, l'article 31 des statuts et les dispositions du CSA sont d'application.

#### Les pouvoirs de l'organe d'administration, notamment la possibilité d'émettre ou de racheter des actions

Sauf la possibilité d'utilisation du capital autorisé par décision du Conseil d'Administration, et moyennant le respect des dispositions impératives du droit des sociétés et de la législation SIR applicables, il ne peut être décidé d'une augmentation de capital ou d'une réduction de capital que par une Assemblée Générale Extraordinaire, en présence du notaire. L'article 12 des statuts de la Société décrit les principes des augmentations de capital en numéraire, des augmentations de capital par apport en nature, des fusions, des scissions et des opérations similaires.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration est autorisé, dans les limites des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, à augmenter le capital aux dates et conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :

- I. 129 377 016,05 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la loi SIR) ; et
- II. 129 377 016,05 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ; et
- III. 25 875 403,21 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à (a) une augmentation de capital par apport en nature ou (b) une augmentation de capital par apport

en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la loi SIR), ou (c) toute autre forme d'augmentation de capital ; étant entendu que le capital dans le cadre de cette autorisation ne pourra pas être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui approuve l'autorisation, à savoir le 30 avril 2025. Cette autorisation est valable pour une période de cinq ans qui a pris effet le 16 mai 2025 (à savoir la date de publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision relative à l'autorisation en matière de capital autorisé). Cette autorisation est renouvelable. Le Conseil d'Administration a soumis à l'Assemblée Générale un rapport décrivant les circonstances particulières dans lesquelles il peut utiliser le capital autorisé et expliquant les objectifs poursuivis.

À la date du présent rapport annuel, le Conseil d'Administration a eu trois fois recours à l'autorisation qui lui a été donnée d'augmenter le capital, et donc, le solde disponible du capital autorisé s'élève encore à :

- I. 129 377 016,05 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence légal ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR) ;

- II. 129 377 016,05 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ; et
- III. 21 345 187,17 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à (a) une augmentation de capital par apport en nature ou (b) une augmentation de capital par apport en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence légal ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR) ou (c) tout autre forme d'augmentation de capital ;

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne pourra jamais être augmenté, au total, d'un montant supérieur à 269 401 825,03 euros pendant la période d'autorisation de cinq années.

En vertu de l'article 11 des statuts, WDP peut acquérir, prendre en gage et vendre ses propres actions, et les certificats y relatifs, conformément au droit des sociétés applicable.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration est autorisé, pour une période de cinq années à compter du 3 mai 2024, à :

- acquérir et prendre en gage des actions de la Société, et les certificats y relatifs, à un prix minimum ou une contrevaletur de 0,01 euro et à un prix maximum ou une contrevaletur correspondant à 125 % du cours de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction, sans que la Société ne puisse détenir d'actions de la Société, et les certificats y relatifs, qui représentent plus de 10 % du nombre total d'actions ;
- vendre des actions de la Société, et les certificats y relatifs, notamment en faveur d'une ou plusieurs personnes spécifiques autres que le personnel, à un prix minimum ou une contrevaletur correspondant à 75 % du cours de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction.

Au 31 décembre 2025, ainsi qu'à la date du présent rapport annuel, WDP ne détenait aucune action propre.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### **Contrats importants auxquels WDP est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou expirent en cas de changement de contrôle de WDP après une offre publique d'achat**

L'Assemblée Générale du 30 avril 2025 a approuvé la clause de changement de contrôle dans le cadre (i) de la convention de crédit du 14 mai 2024 entre la Société et Agricultural Bank of China Luxembourg, (ii) de la convention de crédit du 30 novembre 2024 entre la Société et ABN AMRO, (iii) de la convention de crédit du 6 novembre 2024 entre la Société et Belfius, (iv) de la convention de crédit du 25 juillet 2024 entre la Société et EIB, (v) de la convention de crédit du 4 décembre 2024 entre la Société et KBC, (vi) de la convention de crédit du 19 décembre 2024 entre la Société et Banque de Luxembourg et (vii) de la convention de crédit du 6 janvier 2025 entre la Société et Manulife.

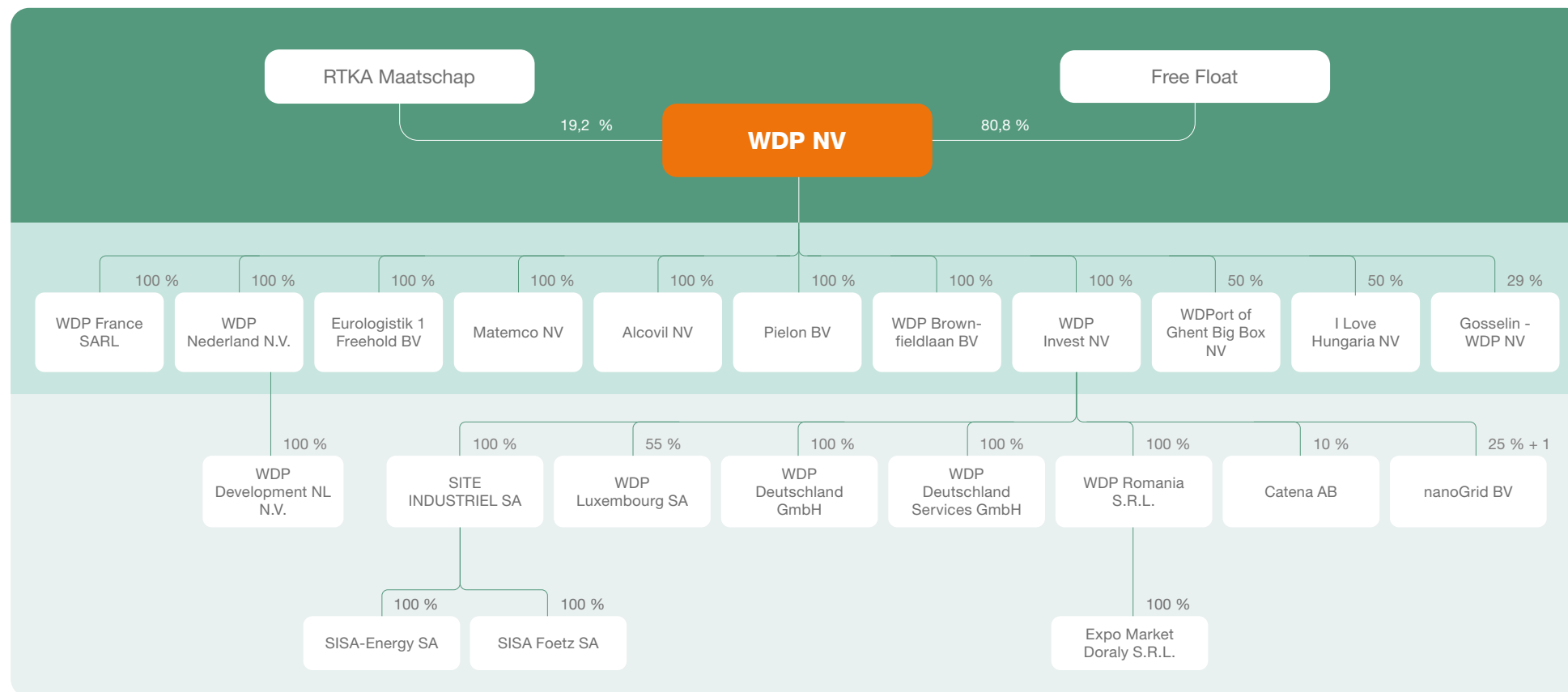
### **Contrats conclus entre WDP et ses administrateurs ou employés qui prévoient des indemnités si, à la suite d'une offre publique d'achat, les administrateurs démissionnent ou doivent être révoqués sans motif valide ou qu'il est mis fin à la relation de travail de l'employé**

Les contrats conclus avec le CEO et avec le CFO prévoient une clause stipulant que, s'il est mis fin à la convention de management avec la personne concernée dans les six mois à dater d'une offre publique d'achat par une des parties, sans que l'on puisse invoquer une faute grave, les personnes concernées ont droit à une indemnité de départ de 18 mois pour le CEO et de 12 mois pour le CFO.

Les contrats passés avec les autres membres du Comité exécutif et les employés de WDP ne comportent aucune clause contractuelle de ce type.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

**Structure du groupe au 31 décembre 2025<sup>5</sup>**



<sup>5</sup> Une vue d'ensemble actualisée de la structure du groupe est disponible sur [notre site web](#).

# Facteurs de risque

La stratégie de WDP consiste à créer une valeur durable pour ses clients, ses actionnaires et toutes ses parties prenantes. WDP entend assurer un flux de revenus et des dividendes solides et croissants tout en garantissant la valeur durable de ses propriétés et de solides ICP opérationnels et financiers. Les activités de WDP sont exposées à un certain nombre de risques ou d'incertitudes internes et externes qui peuvent avoir un impact sur la capacité du Groupe à atteindre ses objectifs stratégiques globaux.

La gestion des risques du Groupe WDP se concentre sur la sensibilisation aux risques ainsi que sur la maîtrise et/ou la limitation des risques ou menaces réels, tout en laissant une place aux risques maîtrisables (combinés aux opportunités) dans le but de générer de la valeur pour ses actionnaires, clients et autres parties prenantes et de la protéger. La gestion des risques est menée sur une base continue. Elle est ancrée dans les activités quotidiennes de la Société afin que celle-ci puisse s'adapter facilement aux changements susceptibles de survenir dans l'environnement dans lequel elle opère.

Pour plus d'informations et d'explications sur l'élaboration concrète du processus de gestion des risques et son intégration dans le système de contrôle interne de WDP, nous vous renvoyons au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'entreprise*.

► Enterprise Risk Management Policy de WDP au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*

## Risk appetite

WDP agit dans les limites d'un risk appetite prudent à équilibré. La **tolérance quasi nulle ou la propension à la prudence** porte sur les risques juridiques, réglementaires, financiers, de HSES et de compliance. Le Groupe applique un **risk appetite limité à équilibré** dans la poursuite de ses objectifs stratégiques et opérationnels.

Le Conseil d'Administration détermine le niveau de risque acceptable pour WDP afin d'atteindre ses objectifs stratégiques et revoit annuellement le risk appetite du Groupe.

# 07

Facteurs de risque



## Facteurs de risque

## Risques les plus significatifs

Conformément au règlement (UE) 2017/1129<sup>1</sup>, WDP rend compte annuellement des risques les plus significatifs qui sont définis en fonction de la spécificité et de la matérialité, en tenant compte de leur impact et de leur probabilité. WDP est bien entendu aussi confrontée à des risques généraux, qui sont pris en compte dans son évaluation de la gestion des risques, identifiés et surveillés dans le cadre de son système de gestion des risques. Ces risques ne sont pas considérés comme les risques les plus significatifs parce qu'ils ne sont pas spécifiques ou que leur valeur nette<sup>2</sup> n'est pas considérée comme significative.

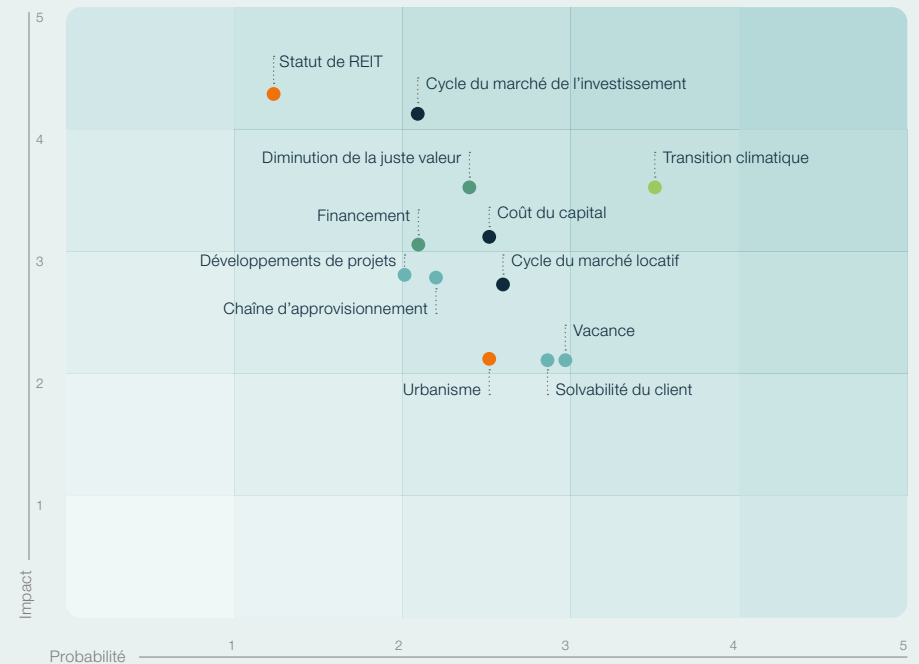
Ces risques les plus significatifs sont présentés sur les pages suivantes en fonction de leur matérialité nette, c'est-à-dire après les mesures d'atténuation des risques, classés par catégorie de risque élevé à faible, et sont abordés en détail dans ce chapitre. WDP est consciente du fait qu'elle peut être confrontée à d'autres risques qui sont encore inconnus, non significatifs et/ou qui ne revêtent pas une importance essentielle à la date de publication de ce rapport annuel.

Pour clarifier le processus de gestion des risques de WDP : plusieurs **Key Risk Indicators** sont mentionnés pour chacun des risques les plus significatifs. Ces Key Risk Indicators peuvent fournir une première indication de l'exposition au risque et proposer des directives concrètes pour l'évaluation des risques. La classification et l'identification des risques les plus significatifs reposent sur l'Enterprise Risk Management Policy de WDP.

<sup>1</sup> Pour de plus amples informations sur les impacts, les risques et les opportunités déterminés pour les thèmes de durabilité matériels conformément à la CSRD, nous vous renvoyons au chapitre 8. *Rapport de durabilité*.

<sup>2</sup> La valeur nette de risque (en tenant compte des facteurs d'atténuation des risques) reflète l'impact x la probabilité de chaque risque.

## Valeur de risque des risques les plus significatifs



## Matérialité par catégorie



## Facteurs de risque

## Risques les plus significatifs

Dans le cadre de l'évaluation continue des risques, une mise à jour de la matérialité nette des risques identifiés, notamment en termes d'impact potentiel et de probabilité, a été effectuée en 2025. Le résultat de cette mise à jour confirme que les risques inclus restent pertinents et importants, sans donner lieu à l'ajout de nouveaux risques

significatifs ou à la suppression de risques significatifs existants. Les risques les plus significatifs pour WDP en 2025 sont donc inchangés par rapport à ceux du rapport annuel de 2024.



## Stratégie

## Transition climatique

Risk appetite : limité

### Risques liés au durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique pour réaliser la transition vers une économie à plus faible émission de carbone

Partout dans le monde, nous assistons à un durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique afin de rendre l'économie moins dépendante des combustibles fossiles et de passer à une économie à plus faible émission de carbone.

Cela peut entraîner l'imposition de restrictions au niveau du développement de projets et de la location ou de la vente de bâtiments qui ne répondent pas aux normes minimales. Il en va de même pour les bâtiments technologiquement obsolètes, qui peuvent générer des coûts d'entretien ou des dépenses d'investissement plus élevés pour répondre aux normes d'efficacité minimales et permettre des modes de travail modernes.

Le durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique peut entraîner des changements dans l'ensemble de la chaîne de valeur de la Société, qu'il s'agisse des exigences des investisseurs ou de celles des clients, car cela peut provoquer une baisse des revenus et du capital disponible.

### Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?

- En tant que société immobilière à forte intensité de capital, nous devons préserver notre accès au financement (capitaux propres et étrangers). Le net mouvement amorcé dans la réglementation vers un financement vert implique une demande accrue des investisseurs et des établissements financiers pour des investissements verts et des actifs certifiés verts. Le [WDP Climate Action Plan](#) a formulé des objectifs concrets en matière d'actifs certifiés verts et de financement vert. Nous voulons augmenter la part des actifs certifiés verts dans le portefeuille immobilier total de 71 % actuellement à 75 % minimum et nous assurer que la part du financement vert représente 75 % minimum de l'endettement total (un objectif qui a déjà été réalisé en 2025 avec un financement vert de 83 %).
- Les exigences plus strictes en matière de performance et d'efficacité énergétiques et la volonté de réduire le carbone incorporé dans les développements de projets provoqueront une augmentation des dépenses d'investissement.
- L'utilisation de la surface au sol revêt une importance cruciale pour les projets de développement logistiques. En 2025, WDP a livré 198 000 m<sup>2</sup> de développements, ce qui représente une surface au sol d'environ 400 000 m<sup>2</sup>.

### Comment WDP limite-t-elle ce risque ?

- Diverses mesures sont prises dans le cadre du [WDP Climate Action Plan](#) :
  - analyse de l'exposition du portefeuille au risque de transition ;
  - WDP en tant que fournisseur de solutions énergétiques intégrées ;
  - mise en place d'un système de surveillance énergétique dans l'ensemble du portefeuille immobilier ;
  - WDP fait partie de différentes organisations sectorielles spécialisées afin de rester constamment au courant des évolutions réglementaires, non seulement dans l'UE, mais aussi dans le reste du monde.

### Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?

- Pourcentage d'actifs certifiés verts.
- Pourcentage de financement vert.
- Émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3).
- Pourcentage de la consommation d'électricité provenant de sources d'énergie renouvelable pour les bureaux de WDP et le portefeuille immobilier.

## Facteurs de risque



## Compliance

## Urbanisme

Risk appetite : prudent

**Risques liés au zonage, au permis, à l'expropriation**

La complexité et l'incertitude croissantes liées à l'obtention de permis, au respect des exigences en matière de zonage, aux délais des procédures, à l'opposition des parties prenantes potentielles et à la complexité de la législation à plusieurs niveaux politiques et dans différentes régions en ce qui concerne le zonage et l'aménagement du territoire constituent un risque pour WDP.

Cela peut affecter la durée d'un projet de développement et donc entraîner des dépassements de coûts importants et des perturbations dans la planification des développements.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Les objectifs de croissance de WDP ont été largement motivés par des investissements dans des projets immobiliers prélués ainsi que dans l'énergie et les infrastructures, ceux-ci étant soumis à des processus d'autorisation.
- En 2025, WDP a livré près de 198 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 121 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, une superficie d'environ 480 000 m<sup>2</sup> était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 410 millions d'euros.
- WDP ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2025, la capacité existante a été étendue à 261 234 MWp (2025 : +27 MWp) et l'installation d'une capacité de 97 MWp est en cours d'exécution. En outre, WDP investit dans des infrastructures énergétiques complémentaires et des batteries.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Dialogue intensif et coopération proactive avec les parties prenantes (autorités, résidents locaux, clients) dans les phases de préparation et de mise en œuvre des développements.
- Suivi permanent des lois et réglementations applicables par des spécialistes internes, complétés, le cas échéant, par des consultants spécialisés externes.
- Partenariats à long terme avec les architectes et les partenaires de construction.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Délai différent et/ou plus long pour les permis.
- Nombre de recours déposés dans le cadre d'une procédure d'autorisation.
- Livraison différente et/ou tardive de projets immobiliers et énergétiques.

## Statut de REIT

Risk appetite : prudent

**Risques réglementaires liés au non-respect et à la perte du statut de REIT**

WDP a un statut de Real Estate Investment Trust (REIT) en Belgique et en France (respectivement en tant que SIR et SIIC). Afin de conserver ces statuts de REIT, et leur régime de transparence fiscale, WDP doit tenir compte d'un certain nombre de restrictions d'activités, d'exigences de diversification, de restrictions au niveau de ses filiales, de restrictions en rapport avec son taux d'endettement, d'exigences en matière de distribution du bénéfice, d'exigences relatives à sa structure actionnariale, de procédures pour les conflits d'intérêts, d'exigences en matière de gouvernance d'entreprise et d'autres exigences spécifiques telles que définies dans les législations nationales pertinentes sur les REIT.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Perte potentielle du régime de transparence fiscale avec un impact négatif significatif sur le résultat net et la NAV.
- Au 31 décembre 2025, WDP détenait au total 3 504,7 millions d'euros en facilités de crédit en cours. Dans les contrats qui sont à la base de ces facilités de crédit, il est généralement stipulé que WDP SA doit garder son statut de société immobilière réglementée (SIR) en Belgique.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Procédures strictes de contrôle interne. Nous vous renvoyons au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance* d'Entreprise.
- Suivi permanent des exigences légales et de leur respect, avec l'aide de consultants externes spécialisés.
- Dialogue intensif avec l'autorité de surveillance dans le cadre de la surveillance prudentielle des régimes REIT.
- Représentation de la Société dans des organisations qui représentent le secteur REIT.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Changement de position des pouvoirs publics en ce qui concerne le statut de REIT.
- Avertissement de la part de l'autorité de surveillance concernant la conformité inadéquate avec la réglementation REIT.
- Ratios légaux imposés par la réglementation REIT.

## Facteurs de risque



## Financier

## Diminution de la juste valeur

Risk appetite : prudent

**Variations négatives de la juste valeur des bâtiments**

La juste valeur des investissements immobiliers du Groupe WDP est soumise à des variations et dépend de différents facteurs. Certains d'entre eux sont exogènes, ce qui signifie que le Groupe WDP n'a probablement aucun contrôle sur eux (comme une baisse de la demande ou du taux d'occupation dans les sous-marchés respectifs où le Groupe WDP est actif, des variations dans les rendements d'investissement attendus ou des hausses des frais de transaction relatifs à l'acquisition ou l'aliénation de biens immobiliers).

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Un impact négatif sur le résultat net et l'EPRA NAV. Une baisse de 1 % du taux d'occupation implique un recul du résultat EPRA de -5,0 millions d'euros.
- Une variation négative du taux d'endettement. Une diminution de 5,0 % de la juste valeur des investissements immobiliers implique une augmentation de +2,1 % du degré d'endettement. Nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.
- Impossibilité (partielle) de verser des dividendes si la baisse cumulée de la juste valeur dépasse les réserves distribuables. Nous vous renvoyons au chapitre 9. *Comptes annuels*.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Politique d'investissement qui se concentre sur des biens immobiliers de haute qualité dans des hubs logistiques stratégiques ou sur des sites secondaires présentant un potentiel de croissance.
- Portefeuille très diversifié avec un risque maximum par bâtiment inférieur à 2 % de la juste valeur.
- Le portefeuille immobilier est évalué par des experts indépendants sur une base trimestrielle afin d'identifier les tendances et de pouvoir prendre des mesures proactives en temps utile.
- Gestion prudente et clairement définie des structures de capital. Nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.
- Des réserves distribuables suffisantes d'environ 1 726 millions d'euros (après versement du dividende proposé pour 2025).

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- La juste valeur de chaque bâtiment par rapport à la juste valeur du portefeuille total.
- Taux d'occupation.
- Âge moyen du portefeuille.
- Durée moyenne des baux.
- Taux d'endettement.
- Bénéfice/perte cumulé non réalisé du portefeuille d'investissements immobiliers.
- Réserves distribuables.

## Facteurs de risque

## Financement

Risk appetite : prudent

**Risque de financement :**

La stratégie de WDP, qui est une entreprise en pleine croissance et à haute intensité de capital, dépend en grande partie de sa capacité à trouver des moyens financiers, sous la forme de capitaux propres ou de capitaux étrangers, afin de pouvoir financer ses activités et ses investissements. Divers scénarios négatifs peuvent se présenter (comme des perturbations sur les marchés financiers internationaux des capitaux-actions et des capitaux d'emprunt, une diminution de la capacité de prêt des banques, une détérioration de la solvabilité du Groupe WDP ou une perception négative des investisseurs à l'égard des sociétés immobilières), ce qui peut compliquer l'accès au financement dans le cadre des facilités de crédit existantes ou nouvelles ou sur les marchés de capitaux. Une augmentation significative du coût du financement de la Société peut affecter la rentabilité de la Société dans son ensemble ainsi que les nouveaux investissements.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Impossibilité de financer des acquisitions ou des projets (par le biais de capitaux propres ou étrangers). Au 31 décembre 2025, il restait à réaliser un montant de 514 millions d'euros d'investissements identifiés.
- La non-disponibilité de moyens financiers (via le cash-flow ou les facilités de crédit disponibles) pour le paiement des intérêts et des coûts d'exploitation et pour le remboursement à l'échéance des emprunts en cours et/ou des obligations en circulation.
- Financement à des coûts plus élevés, ce qui entraîne une baisse de la rentabilité visée. Une augmentation de 100 points de base des taux Euribor entraîne une baisse du résultat EPRA de -4,0 millions d'euros.
- Risque de financement potentiellement accru pour les dettes à court terme. 142 millions d'euros, soit 4 % de l'encours des dettes, se composent de billets de trésorerie et d'avances à terme fixe à court terme.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Stratégie de financement conservatrice et prudente avec une répartition équilibrée des échéances des dettes. Nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.
- Garantir des lignes de crédit suffisantes pour financer les coûts d'exploitation et les investissements prévus. Au 31 décembre 2025, le montant total des facilités de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 1,7 milliard d'euros après couverture du programme de billets de trésorerie. Nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.
- Les notations investment grade de WDP (Moody's A3, Stable Outlook ; Fitch BBB+, Stable Outlook) soutiennent structurellement l'accès aux marchés des capitaux et à des conditions de financement compétitives.
- Protection contre les hausses de taux d'intérêt au moyen d'instruments de couverture, ce qui a permis de couvrir 89 % de la dette. Si la hausse des taux d'intérêt est due à une inflation plus élevée, l'indexation des loyers est également un facteur d'atténuation.
- Dialogue permanent avec les investisseurs et les partenaires bancaires pour établir des relations solides à long terme.
- Les billets de trésorerie sont entièrement couverts par les lignes de crédit de back-up et les facilités de crédit non utilisées faisant office de garantie pour le refinancement, au cas où le placement ou la prolongation des billets de trésorerie ne s'avèrerait pas possible. Les lignes de crédit de back-up et les facilités de crédit non utilisées doivent également faire l'objet d'une révision périodique.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Durée résiduelle de toutes les lignes de crédit utilisées et non utilisées.
- Montant en lignes de crédit non utilisées et confirmées.
- Perspectives/changements de notation (Moody's/Fitch)
- Pourcentage de diversification des sources de financement.
- Hedge ratio.
- Coûts de financement moyens.
- Coût du capital.

## Facteurs de risque



## Marché

## Cycle du marché de l'investissement

Risk appetite : équilibré

**Risques liés au cycle du marché de l'investissement**

Le marché de l'investissement pour l'immobilier logistique peut être influencé négativement par une baisse de la demande en biens immobiliers de la part des investisseurs. Des incitants structurels tels que l'omnicanal, la révision de la supply chain ou la durabilité peuvent générer des changements significatifs (négatifs ou positifs) dans la stratégie logistique des entreprises et, par conséquent, dans leurs biens immobiliers. En outre, une réaction négative à l'évolution du marché immobilier peut obliger WDP à réaliser des investissements ou des désinvestissements à des prix peu avantageux ou à un moment défavorable du cycle.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Chaque baisse de 5 % de la valeur du portefeuille immobilier implique un recul de -1,8 euro (-8,4 %) de l'EPRA NAV et une augmentation de +2,1 % du degré d'endettement.
- Les acquisitions ou aliénations à des rendements défavorables peuvent affecter la rentabilité de la Société et avoir un impact négatif sur le résultat EPRA visé par action.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Stratégie d'investissement axée sur des bâtiments de haute qualité qui génèrent des revenus stables à long terme, intégrée dans un plan de croissance pluriannuel avec des lignes directrices et des perspectives de rendement bien définies.
- Suivi permanent du cycle du marché immobilier et de l'évolution potentielle des conditions du marché.
- Pourcentage élevé de réserve foncière dans la valorisation du portefeuille immobilier (28 %), qui a pu résister aux baisses de valeur dans le passé.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Diversification géographique de l'ensemble du portefeuille immobilier.
- Rendement locatif initial des acquisitions et des développements de projets réalisés.
- Les taux de rendement prime des transactions et les volumes de prise en occupation dans les régions concernées.

## Coût du capital

Risk appetite : prudent

**Volatilité sur les marchés de capitaux**

Une incertitude et une volatilité extrêmes sur les marchés internationaux peuvent avoir un impact négatif sur le coût du capital et rendre plus difficile l'accès au financement, tant sur les marchés des actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres que pour le financement de la dette par le biais d'emprunts existants et/ou nouveaux.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Accès plus difficile aux marchés des actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres et restrictions au niveau de la disponibilité du financement de la dette en ce qui concerne les facilités de crédit existantes et/ou nouvelles. Au 31 décembre 2025, l'encours total des dettes financières s'élevait à 3 504,7 millions d'euros, avec une bonne répartition des échéances.
- La volatilité et l'incertitude sur les marchés internationaux peuvent entraîner de fortes fluctuations du cours des actions.
- Financement à des coûts plus élevés, ce qui entraîne une baisse de la rentabilité visée.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Dialogue intensif et fréquent avec les marchés des capitaux et les contreparties financières et communication transparente avec des objectifs clairs.
- Surveillance et contrôle stricts de chaque risque susceptible d'influencer négativement la perception de la Société par les investisseurs et les financiers.
- Volonté d'établir des relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs.
- Tampon de 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et confirmées, en plus des facilités de crédit non utilisées pour la couverture du programme des billets de trésorerie.
- La solvabilité de la Société est confirmée par le récent relèvement de la notation de crédit à A3 par Moody's (Stable Outlook) et une confirmation de celle-ci à BBB+ par Fitch (Stable Outlook).

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Durée résiduelle de toutes les lignes de crédit utilisées et non utilisées.
- Montant en lignes de crédit non utilisées et confirmées.
- Perspectives/changements de notation (Moody's/Fitch)
- Pourcentage de diversification des sources de financement.
- Hedge ratio.
- Coûts de financement moyens.
- Coût du capital.
- Notations de crédit.

## Facteurs de risque

## Cycle du marché locatif

Risk appetite : équilibré

**Risques liés au cycle du marché locatif**

Le marché locatif pourrait être confronté à une baisse de la demande de biens logistiques, avec une possible offre excédentaire. Cela peut avoir des conséquences sur le taux d'occupation du portefeuille immobilier, qui est le principal moteur des activités opérationnelles de notre entreprise. En outre, cela peut affecter la capacité à prélever les projets en cours de développement et donc les objectifs fixés par WDP dans son plan de croissance 2024-27.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Une diminution du taux d'occupation aura un impact sur les revenus locatifs et les frais de vacance. Une baisse de 1 % du taux d'occupation ferait reculer le résultat EPRA de -5,0 millions d'euros.
- Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier et par conséquent aussi de la NAV. Chaque diminution de 5 % de la valeur du portefeuille immobilier fait baisser l'EPRA NAV de -1,8 euro (-8,4 %).
- Impossibilité de prélever des projets et de poursuivre le développement du potentiel foncier au sein du portefeuille et le rentabiliser. Au 31 décembre 2025, WDP possédait une réserve foncière d'environ 2,1 millions de m<sup>2</sup> de superficie locative brute (GLA) dont la juste valeur s'élevait à 212,1 millions d'euros.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Clientèle diversifiée avec une exposition maximale par client et une large répartition entre les différents secteurs de locataires (ainsi que les clients des locataires, surtout s'il s'agit de prestataires de services logistiques externes).
- Intégration en profondeur dans le marché de l'immobilier et de la logistique grâce à de nombreuses années d'expérience et à nos propres équipes commerciales.
- Concentration sur des sites de haute qualité dans des hubs logistiques stratégiques ou sur des sites secondaires présentant un potentiel de croissance.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Taux d'occupation.
- Pourcentage de prélocations dans le pipeline de développement.
- Diversification de la clientèle.

## Facteurs de risque



## Opérationnel

## Développements de projets

Risk appetite : équilibré

**Risques liés aux activités de développement de la Société**

Plusieurs risques sont inhérents au développement de projets et au déploiement de WDP ENERGY : budget, timing, qualité, contrepartie.

Ainsi, la qualité des travaux qui sont fournis par le partenaire de construction peut impliquer un risque pour la valeur du projet. Des retards peuvent survenir pendant l'exécution des travaux, entraînant une perte de revenus potentiels. Étant donné l'accent mis sur les développements préloqués, le délai entre l'accord commercial et la désignation du partenaire de construction peut entraîner une indisponibilité du partenaire de construction et donc probablement aussi un retard dans l'exécution des travaux. Par ailleurs, les prix des matériaux nécessaires peuvent subir des augmentations conséquentes en raison de leur rareté, de l'inflation, etc. Cela peut se traduire par une non-réalisation des rendements attendus sur les développements ou par un dépassement des budgets d'investissement.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Le plan de croissance prévoit des investissements, d'une part, dans les développements immobiliers préloqués et, d'autre part, dans le déploiement de WDP ENERGY.
- En 2025, WDP a livré près de 198 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 121 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, une superficie d'environ 480 000 m<sup>2</sup> était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 410 millions d'euros.
- WDP ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2025, la capacité existante a été étendue à 261 MWp (2025 : +27 MWp) et l'installation d'une capacité de 97 MWp est en cours d'exécution. En outre, WDP investit dans des infrastructures énergétiques complémentaires, telles que des batteries et des bornes de recharge pour véhicules électriques.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Partenariats à long terme avec les partenaires de construction, avec une attention particulière à la solvabilité et à la qualité.
- Suivi rigoureux des projets en cours d'exécution avec application de clauses pénales en cas de non-respect des contrats par les tiers.
- Équipe interne spécialisée dans le développement avec de solides antécédents, équipe Energy & Sustainability en interne et recours à des conseillers externes pour couvrir les risques.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Pipeline de développement en cours.
- Livraison dans les délais des développements de projets et des investissements en durabilité.
- Dépassement de budget.
- Situation financière des partenaires qui participent à ces réalisations.

## Facteurs de risque

## Vacance

Risk appetite : limité

**Risque de vacance du portefeuille**

WDP applique une stratégie de location à long terme des développements et/ou des acquisitions. WDP détient les bâtiments en portefeuille dans le but de générer un cash flow stable par le biais de la location, un taux d'occupation élevé et constant étant essentiel pour la croissance de la Société. Il peut y avoir vacance lorsque des contrats de bail arrivant à expiration ne sont pas renouvelés et lorsque des contrats de bail sont résiliés avant la date d'échéance. Le taux d'occupation du portefeuille WDP à la fin de l'année s'élevait à 97,7 %. Compte tenu du taux d'occupation élevé, le risque de vacance locative future est plus important que le potentiel d'augmentation du taux d'occupation.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Une diminution du taux d'occupation aura un impact sur les revenus locatifs et les frais de vacance. Une baisse de -1 % du taux d'occupation ferait reculer le résultat EPRA de -5,0 millions d'euros.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Équipe interne de property management et équipes commerciales.
- Qualité et polyvalence des bâtiments situés à des carrefours logistiques stratégiques, ce qui facilite la relocation.
- Préférence pour des niveaux de loyers réalistes et des contrats de bail à long terme.
- Clientèle diversifiée avec une exposition limitée à un seul locataire et une base sectorielle bien répartie.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Taux d'occupation.
- Solvabilité du portefeuille de clients (pourcentage de recouvrement des loyers et des créances douteuses).
- Répartition des bâtiments (situation géographique, type de bâtiment, âge) au sein du portefeuille immobilier.
- Durée moyenne des contrats de bail et taux de renouvellement moyen des contrats de bail.

## Solvabilité du client

Risk appetite : limité

**Risque de solvabilité du client**

Les défauts de paiement (partiels) des clients peuvent affecter de manière significative les revenus locatifs, le cash flow, le taux d'occupation du portefeuille et le résultat EPRA par action de la Société.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Au 31 décembre 2025, les créances commerciales en cours s'élevaient à 41 millions d'euros. Une augmentation des créances non recouvrables de 2 millions d'euros ferait baisser le résultat EPRA de -0,6 %.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- Contrôle approfondi de la solvabilité des locataires par des spécialistes internes et des agences de notation externes avant la prise en occupation dans le portefeuille.
- Procédure interne stricte pour la facturation et le recouvrement des loyers.
- Stratégie locative axée sur des contrats à long terme avec des locataires de qualité, stables et solvables et diversification de la clientèle dans l'ensemble du portefeuille immobilier.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Pourcentage de recouvrement des loyers.
- Days Sales Outstanding.
- Situation financière des locataires.
- Diversification des locataires dans l'ensemble du portefeuille immobilier.

## Facteurs de risque

## Supply chain

Risk appetite : prudent

**Risques liés à la supply chain en rapport avec la continuité de l'activité, la qualité, la résilience, la réglementation du travail et les conditions de travail**

WDP entretient des contacts avec toutes les parties prenantes qui contribuent aux activités opérationnelles de la Société à différents niveaux de la supply chain. Les projets de (re) développement (projets immobiliers et énergétiques) sont au cœur de notre supply chain. Nous faisons dès lors appel à un large éventail de prestataires de services (architectes, bureaux d'études, entreprises de construction, etc.), ce qui comporte des risques en termes de stabilité financière, de manquement à l'éthique, d'instabilité géopolitique, par exemple dans certaines régions d'achat. En outre, nous sommes nous-mêmes dépendants des chaînes d'approvisionnement en matériaux (de construction) (potentiellement perturbées par la pénurie, l'augmentation des prix, les changements de réglementation, les problèmes de contrôle de la qualité). Cette interaction n'affecte pas seulement les processus opérationnels ou les services, mais comporte également des risques en matière de responsabilité sociale d'entreprise et de réputation.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- Sur les projets en cours d'exécution au 31 décembre 2025, 81 % étaient pré-loués.
- En 2025, WDP a livré près de 198 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 121 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, une superficie d'environ 480 000 m<sup>2</sup> était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 410 millions d'euros.
- WDP ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2025, la capacité existante a été étendue à 261 MWp (2025 : +27 MWp) et l'installation d'une capacité de 97 MWp est en cours d'exécution. En outre, WDP investit dans des infrastructures énergétiques complémentaires et des batteries.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- En exigeant de nos fournisseurs qu'ils se conforment au [WDP Supplier Code of Conduct](#), nous les impliquons en tant que parties prenantes importantes dans la réalisation de nos objectifs en matière de durabilité.
- [Le Grievance mechanism](#) de WDP sensibilise aux pratiques inadéquates et illégales afin de pouvoir mettre fin aux plaintes qui y sont liées et les résoudre.
- Des fournisseurs critiques de la Société font régulièrement l'objet d'une enquête de due diligence.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- Violations signalées du [Supplier Code of Conduct](#).
- Changements dans la réglementation relative à la supply chain de la Société.

# Tailor-made *Solution*

Un hub logistique intelligent associe  
données et durabilité

**KDL**



Pour plus d'informations,  
consultez [wdp.eu](https://wdp.eu)

## Une solution intégrée sur un site stratégique

**À Lokeren, WDP et KDL ont uni leurs forces pour une transaction immobilière intégrée de 60 millions d'euros.**

Celle-ci comprend la construction d'un entrepôt certifié BREEAM (18 000 m<sup>2</sup>), une solution transitoire temporaire jusqu'à fin 2026, ainsi que le sale-and-leaseback d'un high bay (25 000 m<sup>2</sup>) incluant 46 000 emplacements de palettes, rendu possible grâce au système de stockage automatisé de palettes de MOVU.

Ce high bay économe en énergie, doté d'une infrastructure de mobilité électrique, renforce l'approche par cluster de WDP sur ce site stratégique situé le long de l'E17, où MOVU opère également en tant que client de WDP. Ce projet combine ainsi de manière intégrée la technologie, l'immobilier et la coopération. L'apport en nature contribue à un bilan solide et soutient une croissance efficace en termes de capital.

### L'impact en chiffres

**60** mio € Investissement

**40** mio € D'apport en nature

**18 000** m<sup>2</sup>  
Construction neuve (bail de 15 ans)

**25 000** m<sup>2</sup>  
High bay (bail de 20 ans)

**46 000** #  
Emplacements de palettes

# Informations générales

## Informations générales

Depuis l'annonce du Clean Industrial Deal de l'UE, des modifications ont été proposées et apportées, via le paquet Omnibus I, à l'entrée en vigueur ainsi qu'au champ d'application de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et des European Sustainability Reporting Standards (ESRS) correspondants. Au 26 février 2026, le Parlement européen et le Conseil<sup>1</sup> ont publié une directive limitant le champ d'application de l'obligation de reporting en matière de durabilité aux entreprises ayant un chiffre d'affaires net supérieur à 450 millions d'euros et un effectif moyen supérieur à 1 000 employés au cours de l'exercice. Les entreprises qui se situent en dessous de ces seuils, dont WDP, peuvent toutefois continuer à effectuer un reporting de durabilité sur une base volontaire. Dans l'attente des normes de reporting de durabilité pour usage volontaire, qui doivent encore être élaborées par la Commission européenne au cours de l'année 2026, WDP choisit – comme l'an dernier – de s'inspirer, pour l'élaboration de la présente déclaration de durabilité, des ESRS actuellement en vigueur (publiées au Journal officiel le 22 décembre 2023). Dans la liste des exigences de reporting, nous indiquons clairement les informations dont nous ne disposons pas encore. Bien entendu, nous continuerons à suivre de près toutes les évolutions législatives dans ce domaine et réévaluerons cette approche dans le cadre de notre rapport annuel relatif à l'exercice 2026.

### Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité

ESRS 2 BP-1

#### Consolidation

La présente déclaration relative à la durabilité a été élaborée sur une base consolidée, le périmètre de consolidation étant le même que celui utilisé pour les comptes annuels.

#### Chaîne de valeur

La déclaration relative à la durabilité couvre notre chaîne de valeur en amont et en aval, conformément aux résultats de notre double analyse de matérialité. Notre politique, les actions et les objectifs s'étendent également à notre chaîne de valeur en amont et en aval, le cas échéant.

<sup>1</sup> Directive (UE) 2026/470 du Parlement européen et du Conseil du 24 février 2026 modifiant les directives 2006/43/CE, 2013/34/UE, (UE) 2022/2464 et (UE) 2024/1760 en ce qui concerne certaines exigences relatives au reporting de durabilité des entreprises et au devoir de vigilance des entreprises.

# 08

**Déclaration relative  
à la durabilité**

#### Vérification externe

Certaines parties de la présente déclaration relative à la durabilité et, par extension, du rapport annuel ont été auditées. Les informations et points de données vérifiés sont clairement marqués d'une ✓. Pour être clair, cette vérification externe n'a pas encore été effectuée conformément aux exigences de la Corporate Sustainability Reporting Directive. Le rapport du commissaire figure au chapitre 10. *Vérification externe* et fournit plus d'explications sur les critères et les normes d'audit appliqués.

#### Publication d'informations relatives à des circonstances particulières ESRS 2 BP-2

#### Publication d'informations issues d'autres actes législatifs ou de déclarations généralement acceptées en matière d'information sur la durabilité

Certains points de données ou thèmes que nous avons rapportés dans le passé sont tombés sous le seuil de matérialité dans le cadre de la double analyse de matérialité. Étant donné que certaines parties prenantes ou notations ESG attendent de telles informations, nous avons essayé de concilier la présentation de ces points de données avec la structure du rapport ESRS. Plus précisément, il s'agit de :

- Indicateurs de performance environnementale EPRA et GHG
- Indicateurs de performance sociale EPRA
- Indicateurs de performance sur la gouvernance EPRA
- Indicateurs de performance CAP
- GFF (Green Financing Framework) Impact Report
- Indicateurs GRI
- Reporting TCFD

#### Références à d'autres parties du rapport annuel

En cas d'inclusion d'informations provenant d'autres parties du présent rapport annuel, le principe d'inclusion par référence a été appliqué. Des références croisées ont été insérées le cas échéant.

## Informations générales

### Liste des exigences de reporting ESRS prises en compte lors de l'établissement de la déclaration relative à la durabilité ESRS 2, IRO-2 ; BP-2

Le tableau suivant répertorie toutes les exigences de reporting ESRS dans l'ESRS 2. Les tableaux sur les trois normes thématiques pertinentes pour WDP se trouvent dans les sections Informations environnementales et Informations en matière de gouvernance. Ces exigences de reporting ont conduit à la préparation de notre déclaration relative à la durabilité. Nous avons omis toutes les exigences de reporting des normes thématiques E2, E3, E5, S1, S2, S3 et S4, car elles se situent sous nos seuils de matérialité. Pour E2, E3 et E5, nous avons identifié et évalué les impacts, les risques et les opportunités en utilisant la même méthodologie et les mêmes étapes du processus que pour les thèmes considérés comme matériels. Toutefois, aucun des IRO identifiés n'a été jugé matériel pour ces thèmes et n'est donc pas inclus dans la déclaration relative à la durabilité.

ESRS 2 - Informations générales à publier		Chapitre	Page	Informations complémentaires
BP-1	Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité	8	174	
BP-2	Publication d'informations relatives à des circonstances particulières	8	174	
GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	6   8	134; 140   185; 225-228	
GOV-2	Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et questions de durabilité traitées par ces organes	6   8	134   184	
GOV-3	Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation	6	141-149	
GOV-4	Déclaration sur la diligence raisonnable	/	/	/
GOV-5	Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité	/	/	/
SBM-1	Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	3   2	13-24   12	
	Stratégie et stratégie d'entreprise, modèle d'entreprise et chaîne de valeur (effectifs par pays)	6   9 8	140   283 213	
	Stratégie, modèle d'entreprise et chaîne de valeur (répartition des revenus)	4	47	
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties intéressées	8	180	
SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	8	184; 187-189; 220	
IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	8	176	
IRO-2	Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise	8	186	

Information incorporée par référence (en totalité ou en partie) //ESRS2 BP-2

/ = information pas encore incluse ou non pertinent

### Stratégie, business model et chaîne de valeur

ESRS 2, SBM-1

WDP opère dans le cadre d'une mission claire : offrir des solutions logistiques intelligentes qui rendent l'infrastructure critique de la supply chain plus efficace et plus durable, tout en créant de la valeur pour les clients, les actionnaires et la société. En tant que société d'immobilier commercial qui place le client au cœur de sa stratégie, nous construisons et gérons cette infrastructure cruciale par le biais de développements, d'acquisitions, de rénovations et de solutions énergétiques. Le développement, la location à long terme et la stabilité des flux de trésorerie sont au cœur de notre business model.

► Voir chapitre 2. *Voici WDP* pour la chaîne de valeur

► Voir chapitre 3. *Stratégie et création de valeur* pour la stratégie et le business model

### Double analyse de matérialité ESRS 2 IRO-1, SBM-2

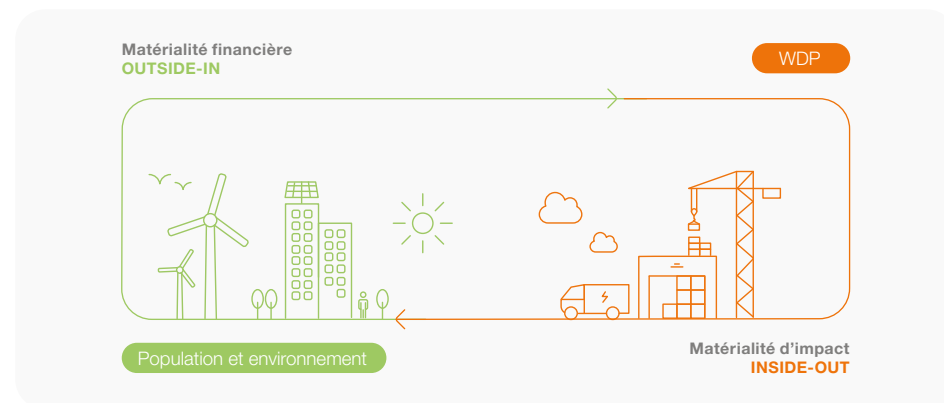
#### Objectif et approche

La double analyse de matérialité nous permet d'identifier les thèmes de durabilité les plus pertinents pour les besoins de reporting, conformément à la CSRD et aux ESRS. Celle-ci inclut une évaluation de l'impact des thèmes de durabilité potentiellement matériels d'un point de vue bidimensionnel :

- d'un point de vue financier, en examinant les risques et opportunités pour WDP découlant des thèmes de durabilité ;
- d'un point de vue social et environnemental, en évaluant l'impact des activités de WDP sur la société et l'environnement au sens large.

## Informations générales

Les résultats constituent également la base de la stratégie de WDP et se reflètent dès lors dans le modèle de création de valeur de WDP.



### Méthodologie

Au cours de la période allant de février 2024 à mai 2024, WDP a effectué pour la première fois une double analyse de matérialité. Ce projet a été mené par une équipe de projet interne composée de l'équipe ESG et soutenue par le CFO.

### Périmètre

Cette évaluation portait sur le Groupe WDP et toutes les régions géographiques dans lesquelles la Société opère. Elle prend en compte chaque phase de la chaîne de valeur de WDP : upstream, opérations propres et downstream.



## Processus

### 1. Analyse du business model et de la chaîne de valeur

Lors d'ateliers avec les parties prenantes internes, nous avons cartographié la chaîne de valeur de WDP, en amont et en aval, ainsi que nos propres opérations. À chaque étape de cette chaîne de valeur, les impacts, risques et opportunités potentiels sont ensuite identifiés. Sur la base de cette chaîne de valeur, nous avons déterminé les groupes de parties prenantes à impliquer dans le dialogue. Nous avons ensuite élaboré un plan concret pour l'implication des parties prenantes, dans lequel nous avons clarifié leur rôle dans l'identification des thèmes de durabilité, l'évaluation de la matérialité des impacts, l'évaluation de la matérialité financière et/ou la validation et le reporting.

Les parties prenantes suivantes ont été jugées représentatives de l'ensemble de la chaîne de valeur et ont été incluses dans le dialogue. Elles sont toutes des parties prenantes concernées.

- #Team WDP – groupe restreint : panel de discussion
- Équipe de direction : atelier sur l'impact commercial
- Clients : interviews, recherche documentaire
- Investisseurs : interviews, recherche documentaire
- Établissements financiers : interviews, recherche documentaire
- Fournisseurs : interviews, recherche documentaire
- Décisionnaires : recherche documentaire
- Communautés : recherche documentaire

► Voir chapitre 2. *Voici WDP* pour la chaîne de valeur

### 2. Mise à jour de la définition des thèmes matériels (thèmes de durabilité)

Une longue liste de thèmes de durabilité potentiels a été compilée à l'aide de diverses sources, en particulier (1) les notations ESG de tiers pertinentes, les normes de reporting et les rapports sur les tendances (EFRAG, SASB, Sustainalytics, Commission européenne, Deloitte, MSCI, S&P Global ratings, TCFD, Forum économique mondial et WBCSD), (2) les thèmes matériels rapportés par des pairs (Dexus, CTP, Landsec, Prologis, Segro et Gecina), et (3) les thèmes matériels dans la documentation d'entreprise de WDP (comme la stratégie, la matrice de matérialité 2022, etc.). Ce faisant, les thèmes de durabilité provenant d'évaluations de matérialité précédentes ont été redéfinis afin de garantir l'alignement avec les thèmes de durabilité ESRS (sous-)thématiques identifiés et l'environnement actuel dans lequel WDP opère.

## Informations générales

Sur la base d'ateliers internes, cette longue liste a été réduite à une liste restreinte de 15 thèmes de durabilité qui ont été approuvés par l'équipe de projet interne.

### 3. Cartographie et analyse des impacts, risques et opportunités (IRO)

Lors d'ateliers avec les parties prenantes internes, nous avons identifié les opportunités et risques potentiels ainsi que les impacts positifs et négatifs à chaque étape de la chaîne de valeur, de même que le niveau d'engagement des parties prenantes, l'horizon temporel (à court (1 an), moyen (> 1 an et < 5 ans) ou long terme (> 5 ans) et l'influence potentielle que WDP peut exercer sur eux. Les risques et opportunités financiers ont ensuite été mesurés par rapport aux capitaux IIRC<sup>2</sup>, ce qui est pris en compte par WDP dans son modèle de création de valeur.

### 4. Engagement des parties prenantes à quantifier les impacts, risques et opportunités matériels

Les parties prenantes concernées ont été interrogées à propos de la liste restreinte des 15 thèmes de durabilité à l'aide d'entretiens, de l'atelier sur l'impact commercial et du panel de discussion. De cette manière, des données ont été recueillies sur l'importance accordée par les parties prenantes aux thèmes de durabilité sélectionnés. En outre, chaque thème de durabilité a été noté selon ces deux dimensions : la notation lors de l'atelier sur l'impact commercial s'est faite jusqu'au niveau des critères de calcul sous-jacents, tandis que, lors des entretiens et du panel, nous sommes allés jusqu'au niveau de la matérialité. Cette approche tient compte du niveau d'expertise des parties prenantes concernées.

Matérialité	Critères de calcul	Description	Notation
<b>Impact</b>			
Négatif/positif	Échelle	Analyse de l'ampleur de l'impact sur la base de la répartition géographique de WDP sur la société	De 5 à 0 : d'un impact total (au niveau mondial) à aucun impact
Négatif/positif	Portée	Analyse de la portée de l'impact de WDP sur la société	De 5 à 0 : d'un impact absolu à aucun impact
Négatif	Caractère irréversible	Évaluation de la possibilité de remédier à l'impact négatif	De 5 à 0 : d'irréparable/irréversible à facile à résoudre
Négatif/positif	Probabilité	Analyse de la fréquence attendue de l'impact	De 4 à 0 : d'un impact très élevé (> 5 fois par an) à un impact très faible (< 1 fois en 10 ans)
<b>Financier</b>			
Risque/opportunité	Portée	Analyse de l'impact financier potentiel des risques et des opportunités	De 4 à 0 : d'un impact très élevé (> 10 % sur le résultat EPRA/bilan) à un impact très faible (< 1 % sur le résultat EPRA/bilan)
Risque/opportunité	Probabilité	Analyse de la fréquence attendue de l'impact financier	De 4 à 0 : d'un impact très élevé (> 5 fois par an) à un impact très faible (< 1 fois en 10 ans)

<sup>2</sup> Les capitaux identifiés par l'International Integrated Reporting Council (IIRC) sont : le capital financier, le capital produit, le capital intellectuel, le capital humain, le capital social et relationnel et le capital naturel. Ensemble, ils représentent le capital qui sous-tend la création de valeur d'une organisation.

## Informations générales

**5. Composition de la matrice de matérialité**

Sur la base de la combinaison et de la consolidation des informations obtenues grâce à l'engagement des parties prenantes, nous avons quantifié et complété qualitativement la matérialité d'impact et la matérialité financière de chaque thème de durabilité. Le poids attribué à chaque partie prenante dans cet exercice a été déterminé sur la base du modèle de prédominance (Saliency Model) qui compare le pouvoir, l'urgence et la légitimité de chaque groupe de parties prenantes.

**6. Seuil**

Un seuil a été fixé pour faire la distinction entre les thèmes de durabilité matériels et non matériels. Les thèmes qui se situent sous le seuil établi sont considérés comme « non matériels » pour le rapport ESRS. WDP a choisi de fixer un seuil pour la matérialité financière, d'une part, et pour la matérialité des impacts, d'autre part :

- En ce qui concerne la matérialité financière, le seuil repose sur deux critères : la portée (de très faible à très élevée) et la probabilité (de très faible à très élevée). Ici, nous nous sommes appuyés sur la méthodologie utilisée dans l'Enterprise Risk Management Policy de WDP.
- En ce qui concerne la matérialité des impacts, le seuil repose sur trois critères : la portée (d'un impact absolu à l'absence d'impact), l'échelle (basée sur la répartition géographique ; d'un impact total (au niveau mondial) à l'absence d'impact) et le caractère irréversible (d'irréparable/irréversible à facile à résoudre).



Informations générales

Double analyse de matérialité

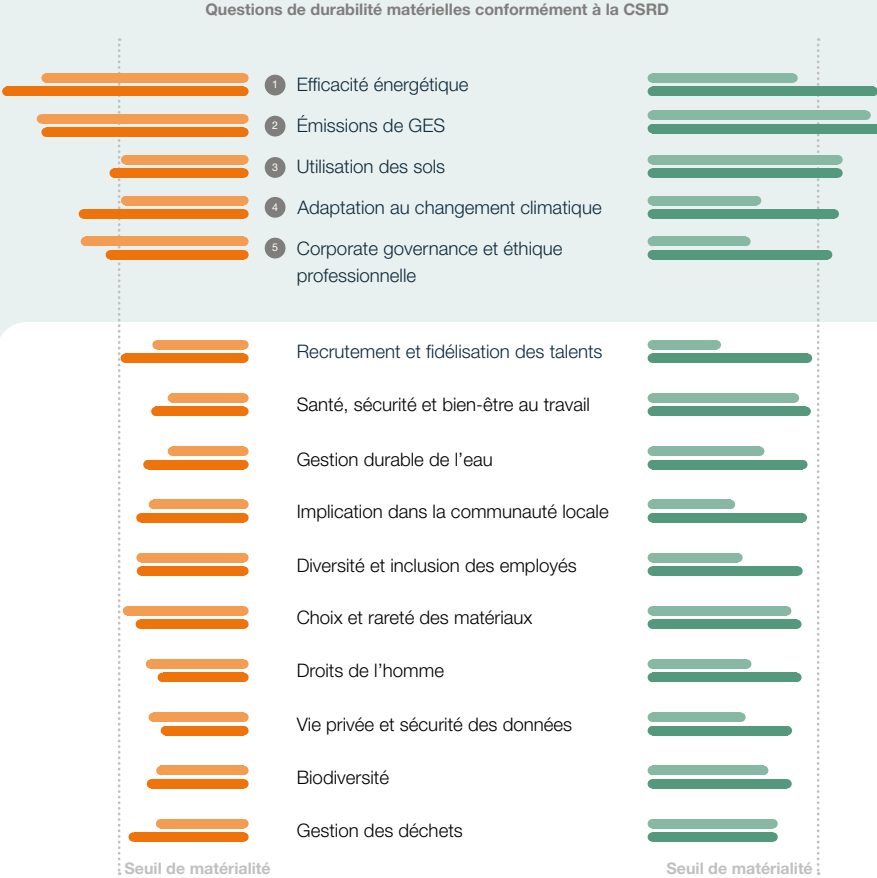
Opportunité financière

- 1 L'efficacité énergétique et la production d'énergie renouvelable entraînent une baisse des coûts et une réduction des émissions pour le client, et augmentent la pérennité de WDP et son appréciation en tant que partenaire commercial fiable.
- 2 La stratégie de décarbonation entraîne une baisse des coûts (par ex. la taxe carbone) et montre l'engagement de WDP en faveur de la durabilité, ce qui peut conduire à une meilleure appréciation et à une plus grande loyauté de la part des clients et des partenaires.
- 4 Des bâtiments résilients pour la résilience au changement climatique, la réduction des coûts et le renforcement de la confiance des investisseurs et des clients.
- 5 La garantie de meilleures pratiques permet d'améliorer la réputation et la confiance des actionnaires, ainsi que l'alignement de l'ensemble des employés et des partenaires.
- 3 Une conception innovante des entrepôts afin de maximiser l'espace disponible et d'accroître la flexibilité pour les clients.

Risque financier

- 2 Non conformités aux standards, normes et réglementations, entraînant des sanctions financières, une augmentation des coûts d'exploitation et une atteinte potentielle à la réputation.
- 1 L'utilisation d'énergies non renouvelables et l'absence de production propre d'énergies renouvelables entraînent une augmentation des coûts d'achat d'énergie et une perte potentielle de clients.
- 5 Les manquements à l'éthique portent gravement atteinte à la marque WDP, avec une atteinte à la réputation, des amendes et des conséquences juridiques.

Matérialité financière



Matérialité d'impact

Impact positif

- 2 La décarbonation du processus de construction, des opérations dans les entrepôts et des propres opérations de WDP réduit l'empreinte carbone de l'entreprise et profite à l'environnement.
- 1 L'utilisation d'énergie verte et la surveillance permettent d'éviter les émissions de GES et de réduire les coûts d'exploitation.
- 3 Les projets de redéveloppement pour la conservation des habitats naturels et la minimisation de l'impact sur l'environnement, en combinaison avec des avantages économiques et écologiques pour la zone environnante.
- 4 Des bâtiments résilients pour atténuer l'impact du changement climatique sur l'environnement des bâtiments et garantir une position forte sur le marché des capitaux.
- 5 La garantie de meilleures pratiques pour atténuer le risque de corruption et assurer le respect des obligations financières. La minimisation des risques juridiques et financiers et le renforcement de la confiance des parties prenantes.

Impact négatif

- 2 L'incapacité à réduire les émissions accélère le changement climatique et les effets négatifs sur l'environnement.
- 3 Le fait de rendre constructibles de nouveaux terrains entraîne la perte d'espaces verts, la fragmentation des habitats et la vulnérabilité accrue des écosystèmes aux influences externes.

## Informations générales

Intérêt et point de vue des parties prenantes ESRS 2 SBM-2

Pour atteindre nos objectifs, nous dépendons d'un solide réseau de partenaires commerciaux et, par le biais de nos activités, nous entrons en contact avec de nombreuses parties prenantes. WDP souhaite rester en permanence à l'écoute de leurs attentes.

Comme expliqué ci-dessus, nous avons également consulté – dans le cadre de notre double analyse de matérialité – des représentants des principaux groupes de parties prenantes au sujet des thèmes de durabilité et des impacts, risques et opportunités qui

en découlent. Nous intégrons ces informations dans notre stratégie et notre business model. Pour plus d'explications, nous vous renvoyons à notre [Stakeholder Engagement Policy](#).

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de la manière dont nous avons impliqué ces parties prenantes en 2025, de l'objectif que nous souhaitons atteindre par ce biais et des résultats de cet engagement.

#### Les principales parties prenantes et leur relation avec la stratégie et le business model

	Engagement via	Objectif	Résultat
<b>Clients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contacts avec les clients</li> <li>• Interviews</li> <li>• Recherche documentaire</li> <li>• Étude de marché</li> <li>• Webinaires</li> <li>• Panels de discussion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien à l'aide d'un immobilier durable dans des lieux stratégiques dans un souci de bien-être, de sécurité et d'écologie</li> <li>• Optimisation et efficacité énergétique accrue de la chaîne d'approvisionnement et des activités opérationnelles</li> <li>• Partenariat fiable avec une compréhension claire des attentes du client, comme la livraison à temps du projet</li> <li>• Positionnement en tant que partenaire commercial compétent, avec de l'expertise et du savoir-faire</li> <li>• Contact aisé entre WDP et le client</li> <li>• Soutien des clients dans leur contribution à la question climatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90 % de lease renewal</li> <li>• 41 % de repeat business</li> <li>• Dialogue avec le client : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'équipe des property managers se réunit au moins deux fois par an avec le client</li> <li>• l'équipe commerciale rencontre chaque client au moins une fois par an</li> </ul> </li> <li>• <a href="#">WDP Climate Action Plan</a></li> <li>• My WDP, un portail clients et une app mobile en ligne et réactifs</li> <li>• Développement d'une infrastructure cruciale durable pour la supply chain du client qui soutient la décarbonation du transport</li> <li>• Développements de projets livrés comme convenu</li> <li>• Des webinaires courts, axés sur la connaissance, dans lesquels WDP, en collaboration avec des experts, partage des idées pratiques et des solutions pour renforcer les opérations logistiques des clients – thèmes : aquasécurité, automatisation, mise en œuvre de systèmes, tendances en matière de gestion d'entrepôt</li> <li>• Organisation de 8 journées « entrepôt ouvert » en Belgique : journées de visite exclusives au cours desquelles nous ouvrons un entrepôt disponible de notre portefeuille, en partie dans le but d'attirer des voisins logistiques.</li> <li>• Événements d'accueil pour les clients de WDP, dans une optique de réseautage et d'enrichissement mutuel.</li> <li>• Organisation de 2 WDP Brain Talks : il s'agit de dîners exclusifs en petit comité où des professionnels de la logistique discutent de l'avenir de l'entreposage intelligent.</li> </ul>

## Informations générales

Les principales parties prenantes et leur relation avec la stratégie et le business model

	Engagement via	Objectif	Résultat
Investisseurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Roadshows</li> <li>Visites immobilières</li> <li>Événements immobiliers</li> <li>Discussions individuelles et en groupe</li> <li>Interviews</li> <li>Recherche documentaire</li> <li>Événements pour les investisseurs internationaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de valeur et génération de bénéfice par action à long terme</li> <li>Partenariat stable et dialogue mutuel</li> <li>Bonne notation ESG et évaluation objective des performances à l'aide de questionnaires ESG réputés</li> <li>Communication transparente et informations complètes concernant WDP et son business plan</li> <li>Développement d'un immobilier durable pour garantir des taux d'occupation élevés</li> <li>Réserve foncière pour de futurs développements</li> <li>Assurer une présence internationale sur les marchés des capitaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Croissance rentable conforme aux objectifs du business plan : confirmation de l'objectif de rentabilité visé pour 2027</li> <li>Discipline financière rigoureuse</li> <li>Discussions individuelles et en groupe avec environ 400 investisseurs institutionnels via des roadshows internationaux, des événements immobiliers ainsi que plusieurs appels</li> <li>Visites immobilières</li> <li>Dialogue avec l'actionnaire existant via l'Assemblée Générale</li> <li>Appel vidéo en ligne avec questions et réponses en direct lors de la publication des résultats trimestriels</li> <li><a href="#">Droits de l'actionnaire</a></li> <li>Analyse comparative des performances et interaction proactive avec ISS ESG, MSCI, DJSI et CDP</li> <li>Communication transparente en matière de consensus et de prévisions des analystes</li> <li>84 % d'entrepôts de classe A</li> <li><a href="#">WDP Climate Action Plan</a> : <ul style="list-style-type: none"> <li>72 % d'entrepôts certifiés écologiques</li> <li>tous les projets en cours d'exécution sont au moins certifiés BREEAM in-use Very Good</li> <li>261 MWp de capacité en énergies renouvelables installés</li> </ul> </li> <li>Réserve foncière de ~2,1 millions de m<sup>2</sup> GLA</li> <li>Attrait ciblé de nouveaux investisseurs et extension du réseau d'investisseurs</li> </ul>
Établissements financiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concertation à 360° avec les banques partenaires</li> <li>Interviews</li> <li>Recherche documentaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de valeur et génération de bénéfices</li> <li>Partenariat stable et dialogue mutuel</li> <li>Bonne notation ESG et évaluation objective des performances à l'aide de questionnaires ESG réputés</li> <li>Une communication transparente grâce à la publication régulière d'informations précises et complètes concernant WDP et son business plan</li> <li>Contribution à la question du climat et stratégie ESG claire</li> <li>Sauvegarde du capital humain</li> <li>Bonne entente entre WDP et l'environnement afin que les projets puissent être lancés et que le client puisse exercer ses activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Croissance rentable conforme aux objectifs du business plan : confirmation de l'objectif de rentabilité visé pour 2027</li> <li>Discipline financière rigoureuse et maintien d'une position de liquidité solide, ce qui se traduit par un relèvement de la notation à A3 par Moody's.</li> <li>Concertation annuelle à 360° avec chaque banque partenaire</li> <li>Journée bisannuelle des marchés des capitaux</li> <li>Appel vidéo en ligne avec questions et réponses en direct lors de la publication des résultats trimestriels</li> <li>Analyse comparative des performances et interaction proactive avec ISS ESG, MSCI, DJSI et CDP</li> <li><a href="#">WDP Climate Action Plan</a></li> <li>Stratégie ESG et résultats : nous vous renvoyons au chapitre 8. <i>Rapport de durabilité</i></li> <li>6,3 % de taux de rotation du personnel total avec 3 % de départs volontaires</li> <li>Concertation régulière avec le voisinage, en collaboration avec les autorités compétentes et la région du développement</li> <li>57 demandes de permis de bâtir en 2025</li> </ul>

## Informations générales

**Les principales parties prenantes et leur relation avec la stratégie et le business model**

	Engagement via	Objectif	Résultat
#TeamWDP	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interviews</li> <li>Panels de discussion</li> <li>Questionnaires en ligne (internes et externes)</li> <li>Atelier sur l'impact commercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée et souci de la santé et de la sécurité</li> <li>Espace pour le développement personnel et professionnel</li> <li>Enveloppe salariale attrayante</li> <li>Gestion d'entreprise responsable avec un comportement correct et éthique</li> <li>Bonne compréhension des éventuelles préoccupations des employés</li> <li>Sauvegarde du capital humain</li> <li>Score minimum de 8/10 dans l'enquête de satisfaction des employés</li> <li>Comportement éthique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de formation pour chaque employé</li> <li>25 heures de formation en moyenne par FTE en 2025</li> <li>Score moyen de 8,4/10 dans l'enquête de satisfaction des employés</li> <li>Moments de feed-back annuels dans le cadre d'un dialogue ouvert et d'une interaction avec tous les collaborateurs</li> <li>#SpeakUp en rapport avec l'Employee Code of Conduct : aucun signalement</li> <li>Journée annuelle internationale de #TeamWDP et WDP Academy pour les nouveaux venus</li> <li>HRHub numérique : plateforme RH en ligne pour tous les employés, y compris une plateforme d'apprentissage interne et externe</li> <li>6,3 % de taux de rotation du personnel total avec 3 % de départs volontaires</li> <li><a href="#">Politiques de gouvernance d'entreprise</a></li> </ul>
Fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contacts avec les fournisseurs</li> <li>Interviews</li> <li>Recherche documentaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partenariat fiable et à long terme</li> <li>Conduite correcte et éthique des affaires</li> <li>Environnement de travail sûr pour les fournisseurs mandatés par WDP</li> <li>Réduction des émissions de gaz à effet de serre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relations à long terme soutenues par des contrats-cadres avec une sélection d'entrepreneurs existants et reflétées par une collaboration avec un groupe permanent d'entrepreneurs, d'architectes, de bureaux d'études et de conseillers juridiques</li> <li>Entrepôt ouvert : journée de visite exclusive d'un entrepôt en vue d'une bonne connaissance de notre produit par les agents immobiliers</li> <li>Organisation d'un événement d'accueil bisannuel au cours duquel WDP réunit tous ses générateurs de leads (des courtiers et consultants aux architectes et bureaux d'études) dans une optique de réseautage et d'enrichissement mutuel</li> <li><a href="#">Supplier Code of Conduct</a> : due diligence de nos fournisseurs les plus critiques</li> <li>#SpeakUp en rapport avec le Supplier Code of Conduct : aucun signalement</li> <li><a href="#">WDP Climate Action Plan</a> : <ul style="list-style-type: none"> <li>72 % d'entrepôts certifiés écologiques</li> <li>tous les projets en cours d'exécution sont au moins certifiés BREEAM in-use Very Good</li> <li>261 MWp de capacité en énergies renouvelables installés</li> <li>WDP Decarb+</li> </ul> </li> </ul>
Décisionnaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Discussions individuelles et en groupe</li> <li>Recherche documentaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Connaissance et respect de la réglementation en vigueur</li> <li>Partenariat à long terme et dialogue mutuel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concertation avec le voisinage ou réunion d'information (notamment dans le cadre de développements de projets et d'assainissements), en collaboration avec les autorités compétentes</li> <li>57 demandes de permis de bâtir en 2025</li> <li>Interaction proactive et dialogue avec la FSMA et l'AMF</li> <li>Concertation proactive avec les instances compétentes</li> <li>WDP n'a pas contribué financièrement à des partis ou des campagnes politiques</li> </ul>

## Informations générales

Les principales parties prenantes et leur relation avec la stratégie et le business model

## Communauté

### Engagement via

- Discussions individuelles et en groupe
- Recherche documentaire

### Objectif

- Impact négatif minimal des activités de WDP sur l'environnement immédiat
- Communication claire concernant (l'impact possible) des projets de développement de WDP
- Mesures de réduction de l'impact écologique
- Croissance économique et création d'emplois
- Gestion d'entreprise durable
- Dialogue mutuel
- Soutien de la communauté grâce à une stratégie de Corporate citizenship

### Résultat

- Partage de la connaissance :
  - Joost Uwents enseigne à l'AMS, est membre du conseil général de la Vlerick Business School et est membre du jury pour un projet de fin d'études à l'ASRE
  - Joost Uwents est membre de l'Advisory Board de l'EPRA et membre du comité stratégique de la FEB
- Frank Van Cauwenberge est membre du comité PropTech de l'EPRA
- Mickaël Van den Hauwe est président de la BE-REIT Association et membre du Regulatory & Taxation Committee de l'EPRA
- Concertation régulière avec le voisinage (notamment dans le cadre de développements de projets et d'assainissements), en collaboration avec les autorités compétentes et l'environnement du développement
- Collaboration avec la Dutch Industrial & Logistics Association (DILAS) et le Nationaal Logistiek Vastgoed Forum qui réunit des parties prenantes innovantes et durables dans la chaîne de l'immobilier logistique et industriel aux Pays-Bas
- 57 demandes de permis de bâtir en 2025
- Soutien aux étudiants et aux associations caritatives
- [Adhésion à des associations et sociétés](#)

## Informations générales

Impacts, risques et opportunités matériels ESRS 2, SBM-3

Dans les tableaux suivants, nous dressons la liste de nos impacts, risques et opportunités (IRO) identifiés et évalués comme matériels dans le cadre de notre double analyse de matérialité. Dans chaque thème de durabilité ESRS, nous spécifions les ESRS sous-thématiques liés aux IRO, par exemple dans l'ESRS « E1 Changement climatique », les sous-thèmes pertinents sont « atténuation du changement climatique », « adaptation au changement climatique » et « énergie ». Une brève description des IRO matériels y est incluse, ainsi qu'une indication de leur emplacement dans nos propres

opérations ou notre chaîne de valeur. Pour les impacts, nous indiquons également s'ils sont positifs (+), négatifs (-), actuels ou potentiels.

De plus amples informations sur chaque IRO, y compris sur la manière dont nous les gérons, figurent dans les sections thématiques intitulées « Informations environnementales », « Informations sociales » et « Informations en matière de gouvernance ».

Thème	Sous-thème	Thème matériel de durabilité de WDP	Impacts, risques et opportunités de WDP	IRO	Chaîne de valeur		
					Upstream	Own operations	Downstream
1-E1-Changement climatique	Énergie	① Efficacité énergétique	Mesures d'efficacité énergétique et production d'énergie renouvelable	+	●		●
			Consommation et production d'énergie non renouvelable	-	●		●
			Consommation d'énergie renouvelable et suivi	+ Actuel	●		●
2-E1-Changement climatique	Atténuation du changement climatique	② Émissions de gaz à effet de serre	Stratégie de décarbonation	+	●	●	●
			Non-conformité aux réglementations	-	●	●	●
			Absence de réduction des émissions de GES	+ Actuel	●	●	●
			Stratégie de décarbonation	+ Actuel	●	●	●
3-E4-Biodiversité et écosystèmes	Incidences sur l'étendue et l'état des écosystèmes	③ Utilisation des sols	Optimisation de l'espace disponible	+	●		
			Dégradation et fragmentation des habitats	+ Actuel	●		
			Redéveloppement et projets brownfield	+ Actuel	●		
4-E1-Changement climatique	Adaptation au changement climatique	④ Ajustement au changement climatique	Bâtiments résilients	+	●	●	
			Bâtiments résilients	+ Actuel	●	●	
5-G1-Conduite des affaires	Culture d'entreprise / Protection des lanceurs d'alerte / Gestion des relations avec les fournisseurs	⑤ Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires	Garantie des meilleures pratiques en matière d'éthique et de gouvernance d'entreprise	+	●	●	
			Culture d'entreprise				
			Conduite non éthique	-	●	●	
	Corruption et versement de pots-de-vin		Garantie des meilleures pratiques en matière d'éthique et de gouvernance d'entreprise	+ Actuel	●	●	

+ Opportunités financières

- Risques financiers

+ Impact positif

- Impact négatif

## Informations générales

**Gouvernance de la durabilité** ESRS 2 GOV-1, GOV-2 ; ESRS G1 ESRS 2-GOV 1

L'ESG est pleinement intégré dans l'organisation quotidienne et la structure de gouvernance de l'entreprise, avec des rôles et des responsabilités clairs attribués aux équipes et aux organes de gestion impliqués. L'interaction continue entre les différents niveaux qui combine une approche top-down et bottom-up est inhérente à cette structure de gouvernance.

Nous vous renvoyons au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'entreprise* pour plus d'explications sur le rôle, les responsabilités et la composition du Conseil d'Administration, du Comité ESG et du Comité exécutif, ainsi que sur la politique de gestion des risques menée chez WDP.

## Conseil d'Administration



## Comité ESG



## Équipe ESG



## #TeamWDP

- Approuve la stratégie ESG proposée (y compris les objectifs et les engagements) et les politiques.
- Assure le suivi de la mise en œuvre de la stratégie ESG, ainsi que des IRO matériels.
- Deux fois par an, le Conseil d'Administration reçoit un rapport de mise à jour sur l'avancement des IRO matériels et des priorités et objectifs stratégiques, et approfondit des thèmes ESG spécifiques par le biais de séances approfondies si nécessaire.
- L'expertise des administrateurs en ce qui concerne nos IRO matériels est démontrée à l'aide des compétences visées au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.

- Sert de trait d'union entre l'équipe ESG et le Conseil d'Administration.
- Assure la diffusion en amont d'informations et d'explications sur des thèmes liés à l'ESG.
- Conseille le Conseil d'Administration – et, le cas échéant, le Comité d'audit – sur des thèmes ESG et formule, à l'intention du Comité d'audit et du Conseil d'Administration, des propositions, des recommandations et des rapports sur ces thèmes tels que la fixation d'objectifs, l'évaluation d'informations non financières ou d'informations requises par la législation applicable en matière d'ESG, d'impacts, risques et opportunités matériels.
- Aligne les différentes initiatives opérationnelles et la stratégie ESG.
- Se réunit au moins deux fois par an.

## Comité exécutif

- Soumet des propositions en matière de stratégie ESG (y compris les objectifs et les engagements) au Comité ESG sur la base des contributions de l'équipe ESG.
- Est responsable de l'évaluation continue de la stratégie ESG et du suivi de sa mise en œuvre.
- Est responsable du suivi et de la surveillance des impacts, risques et opportunités matériels.

- Forum pour le développement de la stratégie ESG (y compris les objectifs et les engagements) en vue de son approbation par le Comité exécutif et le Conseil d'Administration.
- Garantit une adéquation totale et l'interaction nécessaire entre les volets environnement, social et gouvernance.
- Assure la préparation (et la communication) des informations non financières ou des informations requises par la législation applicable en matière d'ESG, aussi bien vers les parties prenantes internes qu'externes.
- Supervise l'avancement de la mise en œuvre de la stratégie ESG.
- Composition : Sustainability Manager, Head of Human Resources, General Counsel. Cette composition garantit la couverture des thèmes ESG généraux et, plus spécifiquement, des IRO matériels suivants de WDP : Changement climatique, utilisation des sols, conduite des affaires.
- Se réunit mensuellement.

- Est responsable de la mise en œuvre de la stratégie ESG.
- Une approche intégrée est garantie par des groupes de travail interdépartements qui travaillent sur des thèmes ESG spécifiques. Cela nous permet de tirer le meilleur parti des connaissances de nos employés spécialisés et d'obtenir l'appropriation par rapport aux initiatives et aux objectifs fixés.

## Informations générales

Liste des points de données dans les normes transversales et thématiques découlant d'autres actes législatifs de l'UE ESRS 2, IRO-2

Exigence de publication	Point de donnée y relatif		Référence SFDR	Référence pilier	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat	Section	Page	Non matériel
ESRS 2 GOV-1	21 (d)	Mixité au sein des organes de gouvernance	x		x		6	140	
ESRS 2 GOV-1	21 (e)	Pourcentage d'administrateurs indépendants			x		6	132	
ESRS 2 GOV-4	30	Déclaration sur la diligence raisonnable	x				/	/	/
ESRS 2 SBM-1	40 (d) i	Participation à des activités liées aux combustibles fossile	x	x	x		/	/	x
ESRS 2 SBM-1	40 (d) ii	Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques	x		x		/	/	x
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iii	Participation à des activités liées à des armes controversées	x		x		/	/	x
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iv	Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac			x		/	/	x
ESRS E1-1	14	Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050				x	8	190	
ESRS E1-1	16 (g)	Entreprises exclues des indices de référence «accord de Paris»		x	x		/	/	/
ESRS E1-4	34	Objectifs de réduction des émissions de GES	x	x	x		8	194	
ESRS E1-5	38	Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat)	x				8	206-207	
ESRS E1-5	37	Consommation d'énergie et mix énergétique	x				8	204; 206-207	
ESRS E1-5	40-43	Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique	x				8	204; 206-207	
ESRS E1-6	44	Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES	x	x	x		8	204-207; 210	
	53-55	Intensité des émissions de GES brutes	x	x	x		8	204-207; 210	
ESRS E1-7	56	Absorptions de GES et crédits carbone				x	/	/	/
ESRS E1-9	66	Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat					/	/	/
ESRS E1-9	66 (a); 66c	Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique		x			/	/	/
ESRS E1-9	67c	Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique		x			/	/	/
ESRS E1-9	69	Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat			x		/	/	/
ESRS G1-1	10 (b)	Convention des Nations unies contre la corruption	x				8	223	
ESRS G1-1	10 (d)	Protection des lanceurs d'alerte	x				8	221	
ESRS G1-1	24(a)	Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	x		x		8	224	
ESRS G1-1	24(b)	Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption	x				8	224	

# Informations environnementales

## Les thèmes de durabilité matériels de WDP découlant de la double analyse de matérialité :

### Adaptation au changement climatique

Mise en œuvre d'une évaluation des risques liés au climat et de mesures d'adaptation pour rendre les bâtiments plus résistants au changement climatique et aux événements météorologiques graves y associés qui peuvent avoir un impact sur les biens immobiliers de WDP.

### Efficacité énergétique

Garantie d'une utilisation efficace de l'énergie dans le cadre de nos propres opérations et celles de nos locataires grâce à des systèmes de contrôle de l'énergie, à l'isolation et à l'éclairage LED, ainsi qu'en produisant davantage d'énergie renouvelable. Exploitation du potentiel des batteries et du stockage d'énergie, avec pour conséquence la création

de centrales logistiques. Ce faisant, fourniture d'une énergie propre et abordable aux clients afin d'accélérer la transition vers une économie à plus faible émission de carbone.

### Émissions de GES

Adoption de stratégies pour décarboner les opérations de WDP et réduire les émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre provenant de notre siège social, de notre parc automobile et de nos bâtiments. Cela comprend l'achat d'énergie verte, l'augmentation de notre capacité à produire de l'énergie renouvelable et la décarbonation de nos activités upstream (c'est-à-dire les processus de construction et de redéveloppement) et downstream (c'est-à-dire les opérations des clients).

### Utilisation des sols

Utilisation efficace des sols pour réduire la pression sur l'environnement, et allocation de plus d'espace sur les sites pour les espaces verts. Minimisation des changements dans l'utilisation des sols, tels que la fragmentation des habitats.

#### ESRS E1 - Changement climatique

		Chapitre	Page	Informations complémentaires
ESRS 2, GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs	6	141-149	
E1-1	Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	/	/	/
ESRS 2, SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	8	188-189	
ESRS 2, IRO-1	Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique	/	/	/
E1-2	Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	8	190	
E1-3	Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	8   4	192-193   58-65	
E1-4	Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	8	194-197	
E1-5	Consommation d'énergie et mix énergétique	8	204-209	Partiellement couvert via EPRA sBPR reporting
E1-6	Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES	8	204, 207, 210	Partiellement couvert via GHG Protocol et EPRA sBPR reporting
E1-7	Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	/	/	
E1-8	Tarification interne du carbone	/	/	
E1-9	Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique	/	/	

#### ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes

		Chapitre	Page	Informations complémentaires
E4-1	Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	/	/	/
ESRS 2, SBM 3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	/	/	/
ESRS 2, IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes	/	/	/
E4-2	Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes	4	63	
E4-3	Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	4	63	
E4-4	Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	8	195	
E4-5	Indicateurs d'impact concernant l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	/	/	/
E4-6	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes	/	/	/

Information incorporée par référence (en totalité ou en partie) //ESRS2 BP-2 / = information pas encore incluse ou non pertinent

## Informations environnementales

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le business model ESRS 2 SBM 3

Thème matériel de durabilité de WDP	IRO	Description de l'IRO	Horizon temporel
1 Efficacité énergétique	<b>Mesures d'efficacité énergétique et production d'énergie renouvelable</b> + Opportunité financière Downstream & Upstream	(i) Nous réduisons les coûts opérationnels pour notre client et contribuons à la réduction des émissions de gaz à effet de serre grâce à des mesures d'efficacité énergétique dans nos entrepôts et à des solutions énergétiques intégrées. (ii) La production d'énergie renouvelable réduit notre dépendance à l'égard des combustibles fossiles, diminue les coûts et renforce notre position en tant que partenaire commercial fiable. Dans le même temps, nous apportons une contribution positive au climat et renforçons notre résilience face aux défis énergétiques actuels et futurs.	À court terme
	<b>Consommation et production d'énergie non renouvelable</b> ● Risque financier Downstream & Upstream	La dépendance à l'égard des énergies non renouvelables augmente les coûts d'approvisionnement en énergie, rend les coûts opérationnels volatils et peut décourager les clients qui recherchent l'efficacité énergétique et la durabilité dans les entrepôts. L'absence de solutions renouvelables peut également nuire à la réputation de WDP. Il est essentiel d'investir dans les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique pour maîtriser les coûts, maintenir la compétitivité et garantir la satisfaction des clients.	À moyen terme
	<b>Consommation et suivi des énergies renouvelables</b> ● Impact positif Downstream & Upstream	L'utilisation d'énergies renouvelables combinée à des systèmes de surveillance profite à la fois à WDP et à l'environnement. Elle évite les émissions de gaz à effet de serre et réduit la dépendance à l'égard des combustibles fossiles. En investissant dans des sources d'énergie renouvelable telles que l'énergie solaire et la surveillance intelligente, WDP contribue à optimiser la consommation d'énergie, à réduire les coûts opérationnels et à diminuer l'empreinte carbone. <a href="#">Lien avec la stratégie de WDP : #FutureLogistics #ClimateActionPlan</a>	À long terme
2 Émissions de GES	<b>Stratégie de décarbonisation</b> + Opportunité financière Downstream & Upstream + Opérations propres	La mise en œuvre de la stratégie de décarbonation permet de réduire certains coûts, tels qu'une éventuelle taxe carbone. Elle permet également de contribuer à renforcer la position de l'entreprise sur les marchés de la logistique et des capitaux. La réduction de l'empreinte carbone montre l'engagement de WDP en faveur de la durabilité et permet d'accroître la satisfaction et la fidélité des clients et des partenaires.	À court terme
	<b>Désalignement par rapport à la réglementation</b> ● Risque financier Downstream & Upstream + Opérations propres	L'incapacité à réduire les émissions peut entraîner un décalage par rapport aux différentes normes et réglementations. Cela augmente le risque de sanctions financières importantes (telles que la taxe carbone), de coûts opérationnels plus élevés et d'atteinte à la réputation.	À moyen terme
	<b>Pas de réduction des émissions de GES</b> ● Impact négatif Downstream & Upstream + Opérations propres	WDP contribue au réchauffement de la planète et aux effets négatifs sur l'environnement qui y sont associés, tels que des phénomènes météorologiques plus extrêmes, la perte de biodiversité et la perturbation des écosystèmes. Il est donc essentiel que WDP prenne des mesures proactives pour réduire les émissions et contribuer aux efforts mondiaux visant à ralentir le changement climatique. Il s'agit notamment de mettre en œuvre des pratiques durables, d'investir dans les sources d'énergie renouvelable et d'optimiser l'efficacité énergétique dans toutes les activités de l'entreprise. <a href="#">Lien avec la stratégie de WDP : #FutureLogistics #Decarb+</a>	À long terme
	<b>Stratégie de décarbonisation</b> ● Impact positif Downstream & Upstream + Opérations propres	Il est essentiel d'appliquer les bonnes stratégies pour décarboner le processus de construction, les opérations d'entreposage, ainsi que les propres opérations de WDP, afin de réduire l'empreinte carbone de l'entreprise. Ces dernières années, l'accent a été mis sur la stratégie de décarbonation en aval de WDP Energy. Dans les années à venir, la stratégie Decarb+ sera développée et optimisée afin de façonner également la décarbonation en amont. La poursuite de la réduction des émissions de GES profite à la fois à WDP et à l'environnement. <a href="#">Lien avec la stratégie de WDP : #FutureLogistics #Decarb+</a>	À long terme

## Informations environnementales

## Thème matériel de durabilité de WDP

## 3 Utilisation des sols

## IRO

**Optimisation de l'espace disponible**

➕ Opportunité financière  
Upstream

## Description de l'IRO

De nouvelles solutions, telles que l'optimisation de la structure et les entrepôts multiniveaux, permettent de maximiser l'espace disponible sans nécessiter des terrains supplémentaires. Cela offre aux clients une plus grande flexibilité et répond à la demande croissante d'espace de stockage.

## Horizon temporel

À moyen terme

**Dégradation et fragmentation de l'habitat**

⊖ Impact négatif  
Upstream

Le changement dans l'affectation des sols dégrade les habitats, accélère la perte d'espaces verts et provoque la fragmentation, ce qui entraîne une importante pression sur l'environnement. L'exploitation de nouveaux terrains à des fins d'entreposage accroît la vulnérabilité des écosystèmes aux influences extérieures, telles que la pollution et le changement climatique.

À moyen terme

Des stratégies d'affectation durable des sols sont essentielles pour minimiser l'impact sur l'environnement et préserver l'intégrité des habitats naturels.

[Lien avec la stratégie de WDP : #Future Logistics #Decarb+](#)

**Réaménagement et développement des friches industrielles**

➕ Impact positif  
Upstream

En redéveloppant des bâtiments et des sites existants, WDP exploite au mieux l'espace disponible sans nécessiter des terrains supplémentaires. Cela permet de préserver les habitats naturels et de minimiser l'impact sur l'environnement. En outre, les projets de redéveloppement peuvent contribuer à la revitalisation des zones urbaines et à l'amélioration des infrastructures, apportant ainsi des avantages à la fois économiques et environnementaux.

À moyen terme

[Lien avec la stratégie de WDP : #Future Logistics #Decarb+](#)

## 4 Adaptation au changement climatique

**Bâtiments résilients**

➕ Opportunité financière  
Upstream + Opérations propres

En investissant dans des méthodes de construction durables et résistantes au changement climatique ainsi que dans des mesures d'adaptation adéquates, WDP peut réduire l'impact des catastrophes naturelles et des événements météorologiques extrêmes tout en économisant des coûts importants. Cela renforce en outre la confiance des investisseurs et des clients, ce qui est essentiel pour maintenir une position forte sur les marchés de capitaux.

À moyen terme

**Bâtiments résilients**

➕ Impact positif  
Upstream + Opérations propres

L'adoption de stratégies et d'investissements appropriés pour adapter nos bâtiments contribuera à atténuer l'impact du changement climatique sur l'environnement et les personnes vivant à proximité de nos bâtiments. Grâce à des investissements ciblés et à des mesures proactives, nous pouvons réduire l'impact des catastrophes naturelles, telles que les inondations ou les ouragans, et renforcer la résilience de la communauté environnante.

À long terme

[Lien avec la stratégie de WDP : #FutureLogistics, #WDPGreen](#)

## Informations environnementales

**Stratégie** ESRS E1-1

WDP a pour tradition de viser la durabilité dans ses développements. Ainsi, nous avons lancé en 2007 un vaste programme de panneaux solaires. En janvier 2022, nous avons encore renforcé ce programme et WDP a formellement exprimé son ambition de parvenir à des émissions net zéro dans les scopes 1, 2 et 3 d'ici 2050 au plus tard, conformément à un scénario de 1,5 °C et aux objectifs ambitieux du Green Deal de l'UE. Par conséquent, nous ne limitons pas nos objectifs à nos propres activités commerciales, mais nous voulons décarboner notre portefeuille immobilier – le produit phare de WDP – tout au long du cycle de vie (du développement à la fin de vie, en passant par la phase opérationnelle), en étroite collaboration avec les parties prenantes en amont (nos fournisseurs) et en aval (nos clients).

Nous avons formalisé plusieurs actions dans notre [Climate Action Plan](#). En outre, nous avons suivi la procédure en vigueur à l'époque dans le cadre de la SBTi pour valider nos objectifs à court terme des scopes 1 et 2. Ce faisant, WDP s'engage à réduire les émissions scopes 1 et 2 de 42 % d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2020.<sup>3</sup>



Entre-temps, le paysage réglementaire a évolué et de nouvelles initiatives ont été lancées concernant le secteur immobilier, dont les critères du secteur de la construction de la SBTi depuis l'été 2024. Cette dernière permet d'interpréter le calcul de nos émissions liées au développement, à l'acquisition et

à l'utilisation de nos bâtiments. Nous voulons évidemment répondre à ces nouvelles opportunités. WDP a donc mis en place quelques flux de travail avec des parties prenantes internes et externes qui conduiront à une mise à jour de notre Climate Action Plan, dont nous communiquerons les détails en temps voulu.

<sup>3</sup> Dans cette procédure de validation, valable au moment de la notification par WDP en avril 2022, SBTi considère WDP comme une petite ou moyenne entreprise (<500 employés). Il en résulte que seuls les objectifs à court terme scopes 1 et 2 ont été validés au départ et qu'un engagement est demandé quant à la mesure et à la réduction des émissions scope 3. Le Climate Action Plan comprend en outre un objectif net zéro pour le scope 3, également défini conformément à ces Science Based Targets.

**Politique** ESRS E1-2

Nous sommes convaincus de créer une plus-value grâce à notre produit phare en partant d'un contexte pertinent pour l'entreprise : une construction orientée solutions et adaptée au client. Outre des années d'expérience, nos employés possèdent également une connaissance de l'immobilier et, ce qui est à tout le moins aussi important, une connaissance des activités de nos clients. Nous voulons jouer notre rôle de partenaire immobilier dans la transition mondiale en matière d'énergie et de durabilité en vue d'une chaîne d'approvisionnement entièrement durable, et nous nous attachons donc à pérenniser nos sites.

**Norme de construction WDP**

La norme de construction WDP pour les nouveaux entrepôts est testée et actualisée annuellement, son efficacité énergétique étant l'une des considérations prioritaires. Nous misons sur une isolation intégrale des murs et des toits, sur un éclairage LED avec rétroviateur et détection de mouvement et sur des systèmes de chauffage, d'isolation et de conditionnement d'air les plus écologiques et les plus efficaces sur le plan énergétique ainsi que sur l'installation de panneaux solaires et sur l'e-mobilité.

Dans le cadre de notre Climate Action Plan, nous faisons clairement le choix de lier l'utilisation du bâtiment à des initiatives concrètes telles que l'achat d'énergie verte, la surveillance intelligente de la consommation d'énergie et d'eau et de la circulation des employés de nos clients dans le bâtiment même ainsi que la mise en œuvre de stratégies d'entretien durables. En outre, depuis janvier 2022, chaque nouvel entrepôt est construit dans l'optique d'obtenir (au minimum) un certificat BREEAM In-Use Very Good.

**Plus qu'un entrepôt : un powerhouse logistique**

Dans cette transition énergétique, WDP peut jouer un rôle crucial pour son client en transformant ses entrepôts en hubs de recharge qui optimisent le profil énergétique du client. WDP offre ainsi l'infrastructure requise pour l'électrification encore plus poussée des entrepôts au travers d'une augmentation de la part de l'automatisation et des équipements (tels que la réfrigération et les applications industrielles) et du passage au transport électrique (tant pour les voitures particulières que pour les camionnettes et les camions). Une combinaison sophistiquée de production d'énergie sur site par des panneaux solaires, associée à des installations de recharge et batteries intelligentes, permettra d'y répondre.

## Informations environnementales

### Green electricity production

L'augmentation de la production d'énergie renouvelable par l'installation de panneaux photovoltaïques est l'un des moteurs du Climate Action Plan. La production locale d'énergie au moyen de panneaux photovoltaïques forme une base solide pour le déploiement ultérieur de mesures durables sur le site d'entrepôt du futur, telles que des réseaux intelligents, des batteries et des infrastructures de recharge pour véhicules électriques, afin d'adapter et d'optimiser la consommation et la production d'énergie. Maximiser l'exploitation de la capacité de nos toits par la production d'énergie renouvelable contribuera dans un avenir proche à la décarbonation de l'ensemble du site d'entrepôt et de la consommation d'énergie du client (scope 3 Downstream) et permet à WDP de se conformer aux ambitions climatiques de l'UE.

### nanoGrid : notre outil puissant pour une connaissance approfondie de la consommation des clients et de la production d'électricité

En 2018, WDP s'est résolument fixé comme ambition de mesurer la consommation d'électricité, d'eau et de gaz de l'ensemble du portefeuille WDP au moyen d'un système numérique et en temps réel de surveillance énergétique de la société proptech énergétique nanoGrid. Cet outil mesure la consommation des services d'utilité publique, tels que l'électricité, le gaz et l'eau, mais aussi les performances des panneaux solaires, et donne de cette manière un aperçu de la consommation du client. Compte tenu de l'importance croissante pour le secteur immobilier de disposer d'un système de surveillance énergétique et d'analyse de données fiable, WDP a conclu un partenariat stratégique dans le courant de l'année 2021 en prenant une participation de 25 % dans la société proptech énergétique nanoGrid. Nous sommes persuadés que nous pouvons faire une différence durable en matière d'efficacité énergétique si nous pouvons évaluer l'impact total de la consommation dans nos bâtiments, c'est-à-dire également la consommation dans le cadre des contrats conclus par le locataire.

Grâce aux données nanoGrid, nos clients ont un aperçu total de leur consommation, de sorte que nous pouvons leur offrir des solutions et des services encore mieux ciblés et intégrés, notamment par le biais du portail client numérique MyWDP. Cela nous permet également de mieux prendre en compte les émissions de GES associées à la consommation des clients dans nos entrepôts (scope 3 Downstream – Leased assets).

À ce jour, le système nanoGrid a été déployé dans 86% du portefeuille immobilier de WDP, et nous n'atteignons donc pas l'objectif initialement fixé de 100 % des immeubles concernés dans le portefeuille immobilier de WDP. Nous continuons évidemment de miser sur le déploiement de nanoGrid, compte tenu de son importance pour la poursuite de la pérennisation, mais nous souhaitons toutefois garder à l'esprit que pour certains bâtiments, il n'est pas judicieux de mettre en place un energy monitoring system (par exemple, s'ils sont destinés à être rénovés ou démolis dans un avenir proche). WDP choisit donc de recalibrer son ambition de 100 % et de travailler désormais avec un objectif annuel consistant à déployer nanoGrid dans plus de 85 % des immeubles concernés du portefeuille immobilier de WDP.

Les données que nous collectons via nanoGrid constituent la base parfaite pour un reporting fiable dans le cadre des sustainable Best Practice Recommendations (sBPR) de l'EPRA. Pour plus d'informations et d'explications sur les indicateurs de performance environnementale EPRA, nous vous renvoyons aux annexes de ce chapitre.

Informations environnementales

**Actions** ESRS E1-3

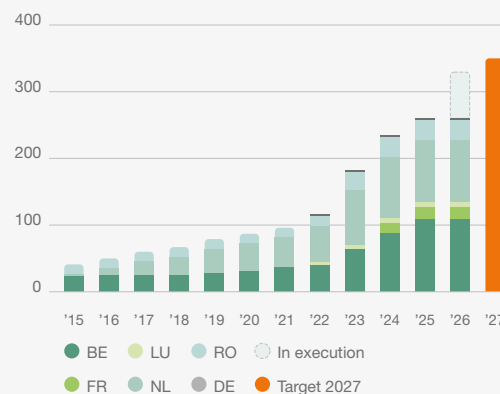
**WDP Green**

**Green electricity production** | Une capacité supplémentaire de 27 MWp réalisée en 2025 nous a permis de disposer d'une capacité solaire totale de 261 MWp à la fin de l'année. Dans le cadre de notre plan de croissance #BLEND2027, nous visons une capacité totale de 350 MWp d'ici 2027 ; un projet ambitieux, notamment en raison de la complexité accrue et du temps d'exécution de ces projets (par exemple, la connexion au réseau).

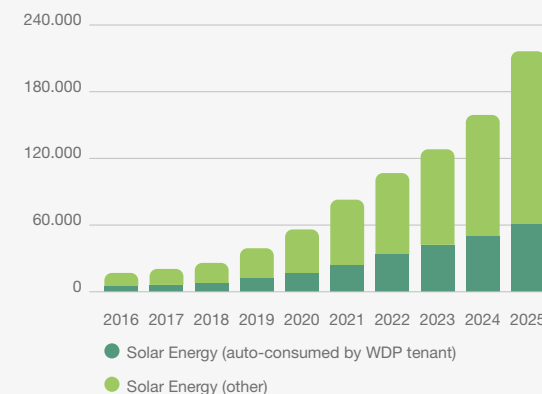
En 2025, nous avons fourni à nos clients 60 406 MWh d'énergie (sur un total de 216 370 MWh d'énergie renouvelable produite) directement sur site grâce à nos installations de panneaux solaires. Cela correspond à environ 13% des besoins totaux en électricité de tous les clients (y compris la consommation des bâtiments qui ne sont pas encore équipés de panneaux solaires aujourd'hui). Cette consommation locale est l'équivalent de 11 545 T CO<sub>2</sub>e évitées dans le cadre des émissions scopes 1 et 2 de nos clients et de notre propre scope 3 downstream. L'intensité des émissions absolues de GES (market-based) de notre portefeuille immobilier aurait été inférieure d'environ 12 % avec ces installations photovoltaïques (en tenant compte d'un calcul basé sur des chiffres absolus).

**Green electricity procurement** | Dans notre Climate Action Plan, nous nous sommes fixés comme objectif d'avoir des contrats d'électricité 100 % verte pour la partie du portefeuille immobilier pour laquelle WDP conclut directement les contrats d'électricité (à la place du client). Nous estimons que cette part de WDP représente 29 % des besoins d'électricité totaux mesurés des clients (sur la base de la consommation totale en électricité dans les actifs couverts de nos clients). WDP a conclu des contrats d'électricité 100 % verte à la fin de 2025, réalisant ainsi à nouveau l'un de ses objectifs. Bien entendu, nous poursuivrons ces achats d'énergie 100 % verte par WDP dans les années à venir.

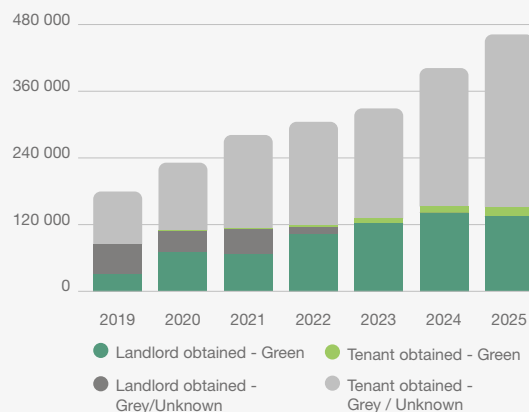
**Capacité de production des installations photovoltaïques**



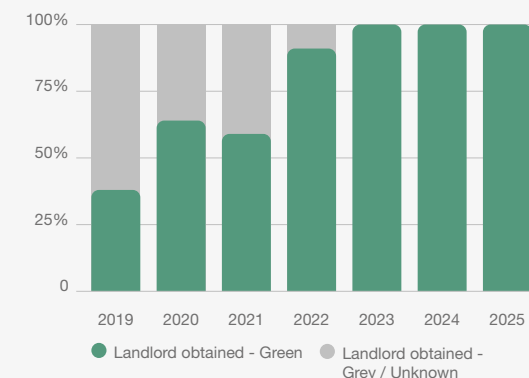
**Énergie solaire produite**



**Consommation d'électricité<sup>1</sup> – absolue (MWh)**



**Landlord obtained electricity – ratio Green/Grey**

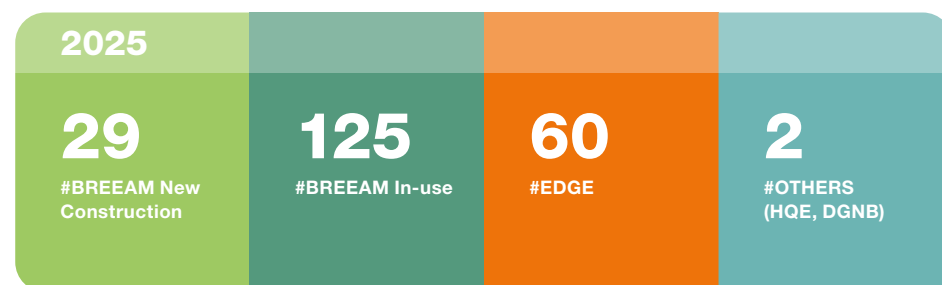


<sup>1</sup> This refers to extrapolated electricity consumption, based on an area coverage of 57%.

## Informations environnementales

**WDP Decarb+**

**Green certified buildings** | Nous misons sur la certification durable de nos bâtiments, notamment par le biais des certificats BREEAM et EDGE. Étant donné qu'une telle trajectoire implique un processus très intensif en temps et en capital pour nos équipes internes (de property management), nous sommes très satisfaits des beaux progrès que nous avons su réaliser cette année : une augmentation de +8 % du nombre d'actifs certifiés par rapport à 2024. La part de la juste valeur d'actifs certifiés verts dans le portefeuille immobilier total augmente ainsi jusqu'à 72 %. Nous voyons deux raisons pour lesquelles nous n'atteignons pas notre objectif d'au moins 75 % d'actifs certifiés verts en 2025 : d'une part, le processus de certification s'est avéré très coûteux en temps et en argent pour nos équipes internes (de property management), et d'autre part, notre portefeuille immobilier a augmenté plus que prévu depuis 2022, principalement grâce à l'acquisition de sites déjà existants. Nous restons concentrés sur la poursuite de l'écologisation de notre portefeuille immobilier et ajustons dès lors cet objectif à un objectif annuel de > 75 %. Nous restons convaincus que, dans le cadre de nos objectifs en matière de financement vert, cela est crucial, compte tenu également des exigences du règlement de l'UE sur la taxonomie.



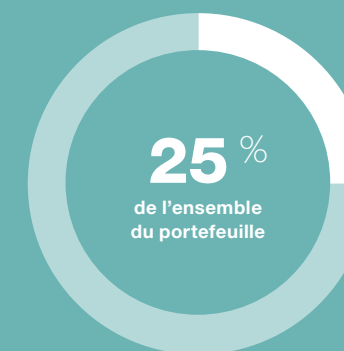
**Projets brownfield** | WDP donne un nouveau souffle à des sites plus anciens et sous-exploités. Les développements de friches industrielles répondent à la pénurie d'espace libre. Outre le réaménagement de ces sites en nouveaux entrepôts modernes dotés de technologies nouvelles et durables, un tel projet implique souvent aussi l'assainissement du site (historiquement) pollué. Cela permet de réduire l'empreinte environnementale du site et contribue également à la santé des employés qui utiliseront le bâtiment ainsi que de l'environnement qui l'entoure.

**33 879** m<sup>2</sup>

de projets brownfield en cours d'exécution

**2,2** mio de m<sup>2</sup>

de sites multimodaux



**Sites multimodaux** | WDP est convaincue que l'avenir de la logistique réside dans les solutions multimodales. C'est pourquoi WDP planifie ses espaces de stockage de manière stratégique aux endroits où des hubs pour le trafic routier, maritime, ferroviaire et aérien peuvent être ou ont déjà été développés. WDP vise à générer de la valeur ajoutée grâce à ces sites multimodaux en créant des synergies entre les clients, les régions, les villes, les ports, les services publics, etc. afin d'aboutir à une logistique intelligente (comme le groupage ou l'agrologistique). À l'avenir, cela peut offrir des opportunités de création de communautés énergétiques.

**Biodiversité** | Les lois et réglementations locales sont respectées lors du développement de projets et de rénovations. En ce qui concerne la biodiversité, nous nous basons sur les directives de l'UE, telles que la directive sur l'habitat et le règlement LULCF. De plus, WDP travaille en étroite collaboration avec des architectes paysagistes, des entrepreneurs, des écologistes et des experts en biodiversité pendant la procédure d'autorisation, la conception et la phase de construction d'un entrepôt.

► Lisez-en plus au chapitre 4. *Performance et tendances*

## Informations environnementales

**Multilayer warehouse** | Le développement vertical offre une réponse durable, efficace et innovante à la pénurie de parcelles logistiques disponibles et à la hausse des prix des terrains. Cette innovation verticale minimise l'empreinte des bâtiments et optimise la capacité de stockage et de distribution.

**Automatisation** | Un aménagement optimal de nos bâtiments contribue à une utilisation plus efficace du volume d'un entrepôt. WDP envisage avec de plus en plus de clients d'investir dans l'automatisation : stocker plus dans les mêmes volumes.

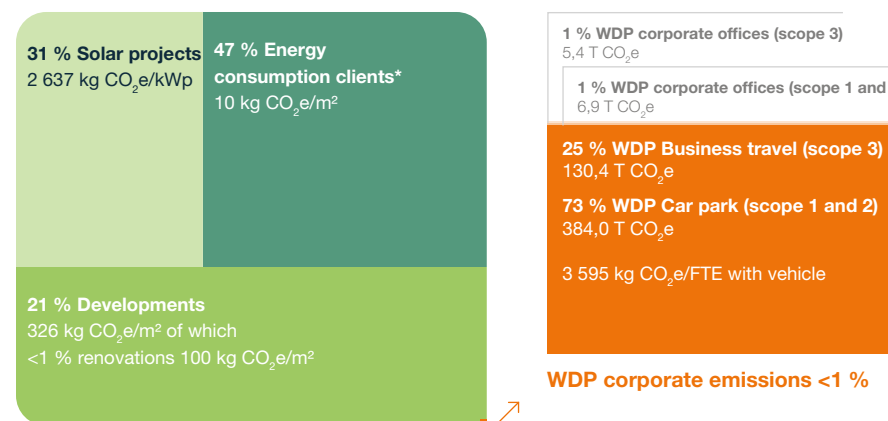
► Lisez-en plus au chapitre 4. *Performance et tendances*

**Green leases** | WDP réalise des investissements écologiques dans le portefeuille immobilier à la demande du client ou de sa propre initiative, en combinaison avec une adaptation des conditions locatives et une réduction de la consommation d'énergie. De cette manière, des projets de renouvellement de l'éclairage ont régulièrement lieu dans les bâtiments existants.

## Métriques et Cibles ESRS E1-4, E1-6

Les actions et trajectoires définies dans le présent Climate Action Plan doivent nous permettre d'atteindre les objectifs net zéro pour les scopes 1, 2 et 3 (année de référence 2020). Nous cartographions l'ensemble de notre empreinte environnementale, non seulement pour nos propres activités (consommation dans nos bureaux et notre parc automobile), mais aussi en aval (consommation de nos clients dans nos bâtiments) et en amont (carbone incorporé dans les développements de projets, les rénovations et les panneaux solaires). Concernant la méthodologie que nous avons appliquée lors du calcul de notre empreinte climatique WDP, nous nous référons aux explications dans le rapport selon le GHG Protocol comme indiqué dans les annexes du présent chapitre.

La majorité des émissions de gaz à effet de serre de WDP fait partie des émissions scope 3 liées à la construction et à l'exploitation de nos bâtiments et installations de panneaux solaires. Par rapport à 2024, moins de nouveaux projets de construction ont été réalisés, ce qui explique la baisse de la part de carbone incorporé de 64 % à 52 %



\* Extrapolated value to a coverage of 100 % based on EPRA Total GHG (market-based).

des émissions totales de WDP. 47 % sont liés à la consommation d'énergie de nos clients et moins de 0,29 % est lié aux émissions scopes 1, 2 et 3 des bureaux de WDP, du parc automobile et des voyages d'affaires.

Les émissions totales de GES de WDP s'élèvent à 178 937 T CO<sub>2</sub>e (market-based). Il s'agit d'une diminution de -14 % par rapport à 2024, mais elle est purement et simplement due à la baisse du nombre de nouveaux projets de construction et de rénovations (7 en 2025 contre 12 en 2024) ainsi qu'à la baisse du nombre d'installations de panneaux solaires (27 MWp en 2025 contre 52 MWp en 2024).

### Corporate emissions

#### Scopes 1 & 2 | Lead by example

En 2022, WDP s'est engagée à réduire les émissions scopes 1 et 2 de 42 % d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2020. Les objectifs Net zéro ont été validés et approuvés par le SBTi en avril 2022.<sup>4</sup> Pour ce faire, nous nous sommes fixé, dans le cadre de notre Climate Action Plan, des objectifs intermédiaires spécifiques à notre entité en matière

<sup>4</sup> Dans cette procédure de validation, valable au moment de la notification par WDP en avril 2022, SBTi considère WDP comme une petite ou moyenne entreprise (<500 employés). Il en résulte que seuls les objectifs à court terme scopes 1 et 2 ont été validés au départ et qu'un engagement est demandé quant à la mesure et à la réduction des émissions scope 3. Le Climate Action Plan comprend en outre un objectif net zéro pour le scope 3, également défini conformément à ces Science Based Targets.

## Informations environnementales

de neutralité carbone, notamment des objectifs de scope 1 et de scope 2 concernant nos bureaux et notre parc automobile.

Les émissions absolues de WDP liées à l'utilisation des bureaux (scope 1 et scope 2) sont restées stables en 2025 (6,9 T CO<sub>2</sub>e). Notre siège de Wolveterm est équipé d'un système de chauffage et de refroidissement entièrement neutre en CO<sub>2</sub> depuis l'été 2021. Les autres émissions scope 1 sont imputables au chauffage central au gaz du bureau roumain et les autres émissions scope 2 au chauffage urbain du bureau aux Pays-Bas, qui fonctionne avec de la biomasse à faible teneur en carbone.

En ce qui concerne les émissions market-based des scopes 1 et 2 pour les corporate offices, nous pouvons démontrer avec fierté une réduction de 89 % depuis notre année de référence 2020. Si l'on examine l'intensité en GES (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) de nos bureaux, on constate même une réduction de 96 %. Nous considérons donc cet objectif Net zéro atteint, comme prévu dans notre Climate Action Plan, et nous le maintiendrons à l'avenir, conformément à la trajectoire de réduction validée par le SBTi.

Début 2022, WDP a mis en place une car policy stipulant que seules des voitures hybrides ou entièrement électriques peuvent être choisies comme voitures de société. À partir de 2025, on ne peut que choisir des véhicules de société entièrement électriques. Grâce à ce choix, nous pensons pouvoir atteindre l'objectif d'un parc automobile net zéro d'ici 2030 comme prévu dans notre Climate Action Plan.

► Lisez-en plus au chapitre 4. *Performance et tendances*

### Scope 3 | Plus d'informations

Les émissions liées aux voyages d'affaires ont augmenté de +56 %, en raison d'un nombre de vols supérieur à celui de 2024, pour atteindre 130 T CO<sub>2</sub>e. Cela représente environ 25% des émissions corporate totales, mais cela reste négligeable par rapport aux autres émissions scope 3 (0,07%). Pour WDP, les voyages d'affaires concernent principalement les déplacements vers et depuis notre bureau de Bucarest ainsi que les déplacements dans le cadre d'Investor Relations. Le maintien d'une bonne collaboration avec les équipes internationales nécessite des déplacements réguliers.

Les catégories les plus significatives sur lesquelles WDP peut avoir un impact direct dans le cadre des émissions corporate sont donc liées aux transports : notre parc automobile et les voyages d'affaires, bien que cela devra aussi (partiellement) être intégré dans une stratégie d'élimination du carbone.

### Value chain emissions

#### Scope 3 embodied carbon | Une meilleure gestion des données

Nous avons choisi d'extrapoler les résultats de l'analyse du carbone intégré réalisée en 2022 pour certains projets de référence en Belgique, aux Pays-Bas, en Roumanie, au Luxembourg et en Allemagne aux nouveaux projets de construction, aux rénovations et aux installations de panneaux solaires de 2025. Cela explique le statu quo en matière d'intensité de CO<sub>2</sub> de nos bâtiments et de nos installations de panneaux solaires.

En 2025, WDP a réalisé 7 nouveaux projets de construction et 30 nouvelles installations de panneaux solaires (dont 24 sur des bâtiments existants et 6 par le biais des acquisitions de bâtiments). Les projets solaires représentent 60 % du carbone intégré total en 2025.

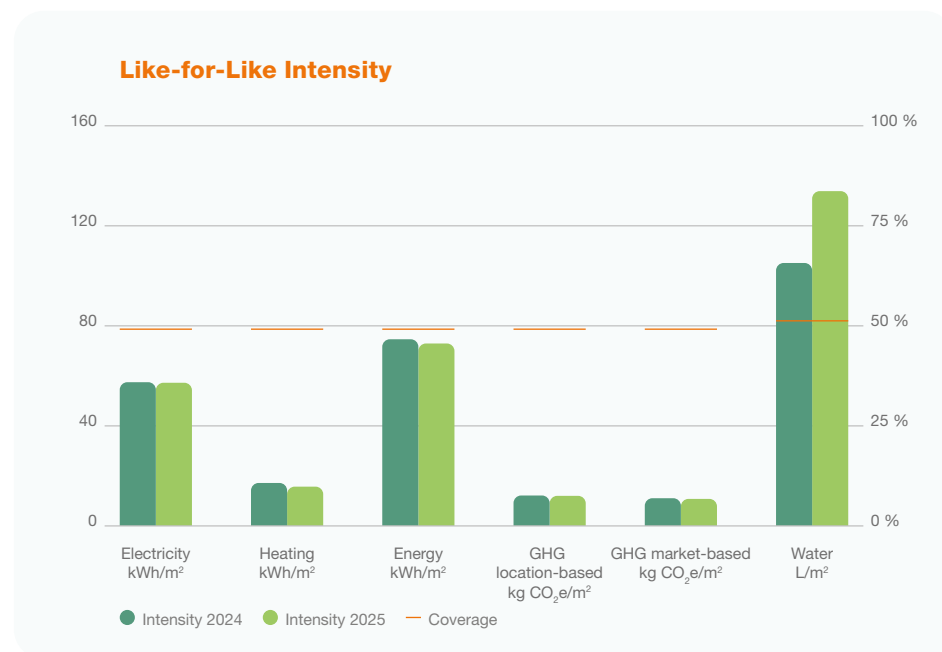
Maximiser la réduction du carbone intégré dans nos nouveaux projets de construction, nos rénovations et nos installations de panneaux solaires nécessite une analyse plus approfondie non seulement de notre processus de construction et de la chaîne d'approvisionnement associée, mais aussi de l'ensemble du cycle de vie des bâtiments et des installations de panneaux solaires. Nous nous sommes donc engagés en 2023 à embaucher un Sustainability Manager supplémentaire qui a développé en 2024 une feuille de route pour WDP DECARB+ à travers un certain nombre de projets pilotes et de tests de divers outils de calcul. Ce faisant, notre objectif est d'abandonner la méthodologie actuelle qui repose sur une extrapolation basée sur des projets de référence et de passer à une gestion rigoureuse des données pour le calcul du carbone intégré de chaque nouveau développement, rénovation et projet de panneaux solaires séparément. Cela améliore non seulement la précision de nos données, mais constitue aussi la base d'études détaillées et d'améliorations dans les bâtiments en vue de la décarbonisation, de l'adaptation au climat, de la biodiversité et de la circularité. Nous continuons à y travailler en 2025, tout en tenant compte également des évolutions du paysage réglementaire, et nous communiquerons nos prochaines étapes en temps voulu.

## Informations environnementales

### Scope 3 downstream | Awareness clients


Cette année, nous avons à nouveau constaté une plus grande sensibilisation de nos clients à leur consommation d'énergie. L'analyse des Heating Degree Days (HDD), calculés sur la base de la différence entre les températures extérieures moyennes et une température intérieure de 15 degrés Celsius, a montré que les besoins en chauffage ont augmenté en 2025 par rapport à 2024. Pour la Belgique et les Pays-Bas, ils sont supérieurs de 8-9 %, et pour la Roumanie, de 7 %.

Néanmoins, les chiffres « Like-for-like » montrent une nouvelle baisse de la consommation d'énergie pour le chauffage (-9 % d'intensité énergétique pour le chauffage). Cela s'est traduit par une diminution de 2 % de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre dans le portefeuille (comparaison like-for-like de l'intensité des émissions basées sur le marché). Cela pourrait à nouveau confirmer le fait que les clients gèrent plus consciemment leur consommation d'énergie pour le chauffage.




## Informations environnementales

## Indicateurs de performance du Climate Action Plan

KPI	Objectif start CAP 2021	Objectif Actualisation CAP 2025	Unit	2021 start CAP	2022	2023	2024	2025	Assurance limitée
 WDP Energy									
WDP Electricity procurement green   en ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre	100 % d'ici 2023	100 % objectif annuel	%	56 %	90 %	100 %	100 %	100 %	✓
Renewable energy capacity <sup>1</sup>	250 MWp d'ici 2025	350 MWp by 2027	MWp	95	113	182	234	261	✓
EMS Coverage (Energy monitoring system)	100 % d'ici 2025	>85 % objectif annuel	%	73 %	78 %	85 %	79 %	86 %	
LED Coverage	100 % d'ici 2030	100 % d'ici 2030	%	40 %	60 %	69 %	76 %	89 %	

KPI	Objectif start CAP 2021	Objectif Actualisation CAP 2025	Unit	2021 start CAP	2022	2023	2024	2025	Assurance limitée
 WDP Decarb+									
Scope 1 & 2 corporate offices   market-based	Net-zero d'ici 2025	Net-zero Maintien	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	25	3	1	1	1	✓
Scope 1 & 2 car park <sup>2</sup>	Net-zero d'ici 2030	Net-zero d'ici 2030	kgCO <sub>2</sub> e/emp	1,150	2,074	3,964	3,459	3,595	✓
Scope 3 leased assets (downstream)   market-based	Net-zero d'ici 2040	Net-zero d'ici 2040	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	17	15	10	10	10	✓
Scope 3 capital goods (upstream)	Net-zero d'ici 2050	Net-zero d'ici 2050	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	270	326	253	307	189	

KPI	Objectif start CAP 2021	Objectif Actualisation CAP 2025	Unit	2021 start CAP	2022	2023	2024	2025	Assurance limitée
 WDP Green									
Adoption of recommendations	Conformité à la TCFD en 2024	Conformité à la législation de l'UE d'ici 2027, sous réserve de la mise en œuvre du paquet Omnibus I			on track	on track	on track	on track	
Green certified assets <sup>3</sup>	>75 % d'ici 2025	>75 % objectif annuel	%	29 %	39 %	49 %	56 %	72 %	✓
Green financing	>75 % d'ici 2025	>75 % objectif annuel	%	36 %	58 %	83 %	68 %	83 %	✓

- Capacité totale (en MWp) des installations de panneaux solaires sur la sur les propriétés de WDP (terrain ou bâtiment).
- Émissions liées à la combustion de carburants et/ou à la production d'électricité utilisées dans le parc automobile de WDP (véhicules loués et détenus) divisées par le nombre d'employés disposant d'une voiture de société (en kg CO<sub>2</sub>e/emp).
- Fair value totale des bâtiments certifiés verts (actuellement BREEAM, EDGE, DGNB, HQE) divisée par la fair value totale du portefeuille complet de WDP (où la fair value des joint ventures est comptabilisée à 100 %) (en %).



## Informations environnementales

## Indicateurs de performance environnementale EPRA et GHG

## Méthodologie

## Périmètre organisationnel

En ce qui concerne les rapports de durabilité, WDP applique l'approche du contrôle opérationnel. Étant donné que WDP détient en gestion propre tous les entrepôts de son portefeuille immobilier, ces derniers ainsi que tous les bureaux dans lesquels travaille #TeamWDP (pour la Belgique, à Wolvertem, pour les Pays-Bas, à Breda et pour la Roumanie, à Bucarest), sont intégrés de nos rapports de durabilité.

## Périmètre opérationnel

WDP mesure et rapporte les émissions scope 1, scope 2 et scope 3 liées à ses activités et à sa chaîne de valeur.

## Interprétation de Scope 1, 2 &amp; 3

Périmètre	Inclu	Application
Scope 1: Les émissions directes de gaz à effet de serre	Toutes les émissions directes qui résultent de nos activités et qui sont causées par la combustion locale d'une source d'énergie primaire (gaz naturel, mazout, essence, gazole, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les bureaux où #TeamWDP est active</li> <li>Le parc automobile de WDP</li> </ul>
Scope 2: Les émissions indirectes de gaz à effet de serre	Toutes les émissions indirectes qui résultent de nos activités et qui se produisent à un autre endroit pendant la combustion d'une source d'énergie primaire. Des applications possibles sont électricité, chauffage et refroidissement (DH&C), vapeur, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les bureaux où #TeamWDP est active</li> <li>Le parc automobile de WDP</li> </ul>
Scope 3: Les émissions indirectes de gaz à effet de serre	Toutes les autres émissions indirectes de notre chaîne de valeur, c'est-à-dire les émissions lors de la production et de la livraison des matériaux de construction et les émissions directes du locataire causées par la consommation de gaz et de mazout, ainsi que les émissions indirectes du locataire causées par la consommation d'électricité et/ou de chauffage et de refroidissement urbains. Ainsi que les émissions indirectes dues à la consommation de l'électricité de #TeamWDP et au transport (business travel) de #TeamWDP. Le Greenhouse Gas Protocol définit 15 catégories d'émissions de scope 3. Ceux-ci sont expliqués plus en détail ci-dessous.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôts du portefeuille immobilier de WDP</li> <li>Les bureaux où #TeamWDP est active</li> <li>Business travel #TeamWDP</li> </ul>

## Explication sur les indicateurs de performance environnementale EPRA

Depuis 2017, WDP établit ses rapports conformément aux EPRA Best Practice Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR). Les directives sBPR de l'EPRA reposent sur les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) utilisé au niveau international. Elles offrent aux sociétés

immobilières cotées en bourse un moyen cohérent de mesurer leurs performances en matière de durabilité, ce qui contribue à la transparence des rapports de durabilité. Depuis 2017, WDP obtient chaque année un gold award pour EPRA sBPR.

Pour chaque indicateur de performance EPRA pertinent, WDP rend compte, d'une part, sur son portefeuille immobilier et, d'autre part, sur les bureaux où travaille #TeamWDP. En ce qui concerne notre couverture des données, nous rapportons les indicateurs de performance en fonction de leur performance Absolue et de leur performance Like-for-like :

- **Performance absolue (Abs) :** les indicateurs de performance absolue reflètent le total des données de consommation disponibles pour une période spécifique (année de reporting) et un service d'utilité publique spécifique (p. ex. Elec-Abs, DH&C-Abs). Le reporting de WDP inclut uniquement les bâtiments pour lesquels des données de consommation complètes et fiables pour un service d'utilité publique donné sont disponibles pour l'ensemble de l'année de reporting. En outre, depuis 2025, pour le reporting EPRA et GES, le scope absolu est limité à une sélection de bâtiments pour lesquels des données de consommation complètes et fiables sont disponibles pour toutes les sources d'énergie pertinentes dans un même bâtiment (c'est-à-dire tant l'électricité que le gaz, le mazout ou une autre source de chauffage, le cas échéant) au cours de l'année 2025. Par conséquent, ce scope ne comprend que les bâtiments pour lesquels il peut être établi avec certitude que la consommation d'énergie est couverte dans son intégralité.
- **Like-for-Like performance (LfL) :** Les indicateurs de performance « Like-for-Like » reflètent l'évolution de la performance qui n'est pas due à des changements dans la taille du portefeuille (périmètre constant) (par ex. Elec-LfL, DH&C-LfL). Le reporting de WDP inclut uniquement les bâtiments pour lesquels des données de consommation complètes et fiables pour un service d'utilité publique donné sont disponibles pour 2024 et 2025. En outre, pour les indicateurs d'énergie et de GES, le scope est limité à une sélection de bâtiments pour lesquels des données de consommation complètes et fiables sont disponibles pour toutes les sources d'énergie pertinentes dans un même bâtiment (c'est-à-dire tant l'électricité que le gaz, le mazout ou une autre source de chauffage, le cas échéant) au cours des années 2024 et 2025. Les émissions indirectes de gaz à effet de serre (émissions scope 2 et scope 3) sont rapportées selon la méthode comptable location-based et market-based.
- La méthode comptable « **location-based** » utilise pour le calcul un facteur d'émission moyen au niveau national, qui provient du rapport de l'AIE.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> AIE signifie Agence internationale de l'énergie. L'AIE collabore avec des pays du monde entier en vue d'élaborer une politique énergétique pour un avenir sûr et durable. [www.iea.org](http://www.iea.org).

## Informations environnementales

- Avec la méthode comptable **market-based**, les calculs reposent sur un inventaire du portefeuille WDP dans lequel certains éléments sont tenus à jour, comme la responsabilité de la gestion des services d'utilité publique (que le contrat soit établi via WDP ou via le client) et l'origine de l'électricité (verte, grise ou inconnue). Pour les services d'utilité publique pour lesquels aucune donnée spécifique n'est disponible, le facteur d'émission moyen au niveau national est appliqué (comme avec la méthode location-based).

Depuis 2024, nous calculons la superficie totale du bureau belge sur la base des plans réels du bâtiment, établis par le bureau d'architectes. Cette méthode de travail permet des calculs plus détaillés.

**Données de consommation et d'émission basées sur des données réelles**

Le reporting sur la consommation d'eau et d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> des actifs couverts du portefeuille immobilier repose exclusivement sur des données réelles, sans estimation ni extrapolation des données de consommation dans le temps. Cela est possible car WDP a installé un système de surveillance énergétique (nanoGrid) pour son portefeuille immobilier. Par conséquent, nous utilisons notre propre modèle de données avec des données provenant du système de surveillance énergétique comme source pour les données de consommation. Afin de donner un aperçu de la consommation

d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> de l'ensemble du portefeuille immobilier (couverture des données à 100 %), nous extrapolons les données des actifs couverts.

Le reporting sur la consommation d'eau et d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> des bureaux dans lesquels travaille #TeamWDP repose sur des données réelles, sans estimation ni extrapolation des données de consommation. Si les sources des données de consommation n'étaient pas encore disponibles au 31 décembre 2025, les données de consommation de l'année précédente seront utilisées pour compléter les données manquantes. Dès que les données de consommation réelles pour la période manquante en 2026 seront disponibles, elles seront intégrées rétroactivement dans les données de reporting de 2025 afin de permettre une analyse cohérente. Ces sources sont les données de facturation que WDP reçoit des propriétaires de bureaux, ainsi que les données provenant du système de surveillance énergétique (nanoGrid) des bureaux en Belgique.

**Assurance limitée**

Tous les indicateurs de performance environnementale EPRA marqués d'un a ont été vérifiés par KPMG Réviseurs d'entreprise dans le cadre d'une assurance limitée pour 2025. Le tableau ci-dessous montre la répartition de l'énergie en 2025 selon qu'elle est « landlord-obtained » ou « tenant-obtained », ainsi que selon son origine.

**Répartition des services d'utilité publique « landlord-obtained » et « tenant-obtained »**

	Belgique	Pays-Bas	Luxembourg	France	Roumanie	Allemagne	Total WDP
<b>Électricité (kWh)</b>							
<b>Landlord-obtained</b>	28 %	20 %	53 %	100 %	87 %	-	29 %
verte	28 %	20 %	53 %	100 %	87 %	-	29 %
grise   inconnu	-	-	-	-	-	-	0 %
<b>Tenant-obtained</b>	72 %	80 %	47 %	0 %	13 %	-	71 %
verte	3 %	4 %	-	-	-	-	4 %
grise   inconnu	69 %	76 %	47 %	-	13 %	-	67 %
<b>Chauffage (kWh)</b>							
<b>Landlord-obtained</b>	21 %	0 %	76 %	100 %	86 %	-	20 %
gaz naturel	21 %	0 %	76 %	100 %	86 %	-	20 %
mazout	-	-	-	-	-	-	0 %
GPL	-	-	-	-	-	-	0 %
DH&C	-	-	-	-	-	-	0 %
<b>Tenant-obtained</b>	79 %	100 %	24 %	0 %	14 %	-	80 %
gaz naturel	79 %	99 %	24 %	-	14 %	-	80 %
mazout	0 %	-	-	-	-	-	0 %
GPL	-	-	-	-	-	-	0 %
DH&C	-	1 %	-	-	-	-	0 %
<b>Eau (L)</b>							
<b>Landlord-obtained</b>	38 %	1 %	14 %	100 %	2 %	-	9 %
<b>Tenant-obtained</b>	62 %	99 %	86 %	-	98 %	100 %	91 %

## Informations environnementales

**Explications sur le reporting selon le GHG Protocol****Catégories du GHG PROTOCOL (scope 1, 2 & 3)**

Depuis la publication du rapport annuel 2021, WDP rapporte chaque année son empreinte climatique complète de GES selon la méthodologie du GHG Protocol. Ce protocole fournit un cadre systématique pour mesurer, gérer et réduire les émissions

dans notre chaîne de valeur et constitue un outil pour WDP pour gérer et répondre aux risques et opportunités liés à ces émissions.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la méthodologie utilisée chez WDP et de ses activités tout au long de la chaîne de valeur pour les scopes 1, 2 et 3.

GHG Scope	Catégorie	Inclu	Méthodologie / Justification pour l'exclusion. Méthode de calcul (GHG Protocol)	Source de données pour des activités	Sources de données pour les émissions
Scope 1	Scope 1	Oui	Émissions provenant de la combustion de combustibles utilisés dans les bureaux, parc automobile et activités de service de WDP.  Les émissions sont calculées selon la catégorie en multipliant la consommation de carburant par un facteur d'émission spécifique par application. (1) Pour nos services publics, nous nous référons à notre méthodologie EPRA sBPR selon une approche basée sur le marché (market-based). (2) Pour la flotte de véhicules, une méthode basée sur les carburants est appliquée, combinant les données de consommation fournies par les sociétés de leasing avec des facteurs d'émission spécifiques aux carburants (tank-to-wheel).  Remarque relative au périmètre du modèle: le modèle de calcul repose sur une photographie à un moment donné, dans laquelle le nombre définitif d'ETP (Selon la définition IFRS) liés aux véhicules détermine directement la consommation totale de carburant déclarée. Les collaborateurs liés à des véhicules qui ne figurent pas dans les données de ravitaillement ou de chargement fournies par le fournisseur de données à la fin de la période de reporting (par exemple en cas d'utilisation temporaire d'un véhicule ou d'un véhicule en pool) se voient attribuer automatiquement une consommation annuelle estimée, indépendamment de la durée effective d'emploi au cours de l'exercice. Ce mécanisme peut entraîner une surestimation ou une sous-estimation de la consommation totale de carburant pour la période concernée. Afin d'assurer l'exhaustivité des données, une période de reporting décalée est appliquée, couvrant la période du 1er décembre de l'année Y-1 au 30 novembre de l'année Y.	(1) Données de consommation des factures (BE et RO), il n'y a pas d'émissions directs à NL (2) Données de consommation réelles concernant le carburant rempli, directement auprès des sociétés de leasing. Afin de limiter le recours à des données extrapolées, WDP vise à centraliser les services de flotte auprès d'un prestataire unique. Cette approche permet de réduire le nombre de sources distinctes d'approvisionnement en carburant et d'améliorer l'exhaustivité et la fiabilité des données relatives à la consommation de carburant.	(1) Location-based: IEA-emissionfactors "IEA - Emission Factors: Database Documentation (2025 edition)" (2) Facteurs emission spécifique au carburant de "DEFRA 2025" database.

## Informations environnementales

<b>GHG Scope</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Inclu</b>	<b>Méthodologie / Justification pour l'exclusion. Méthode de calcul (GHG Protocol)</b>	<b>Source de données pour des activités</b>	<b>Sources de données pour les émissions</b>	
Scope 2	Scope 2	Oui	Émissions provenant de la production d'électricité et de DH&C consommées dans les bureaux et parc automobile de WDP.	Les émissions sont calculées par catégorie : (1) Pour les utilités des bureaux, nous nous référons à notre méthodologie EPRA sBPR pour une approche market-based. (2) Pour la flotte de véhicules, l'électricité utilisée pour la recharge sur les bureaux de WDP est considérée comme verte et est dès lors déclarée comme exempte d'émissions. Pour la recharge effectuée en dehors des bureaux de WDP, des facteurs d'émission basés sur l'approche market-based sont appliqués. Pour les limites du périmètre du modèle, veuillez vous référer au Scope 1.	(1) Données de consommation des factures (BE, NL et RO) complétées par des données de monitoring (BE) issues des données nanoGrid. (2) Données réelles relatives au nombre de kilowattheures (kWh) rechargés, fournies directement par les sociétés de leasing et complétées, le cas échéant, par des données de facturation ainsi que par des données issues de nanoGrid. Afin de limiter le recours à des données extrapolées, WDP vise à centraliser les services de flotte auprès d'un prestataire unique. Cette démarche permet de réduire le nombre de fournisseurs de carburant distincts et d'améliorer l'exhaustivité et la précision des données de consommation de carburant.	(1a) Market-based factors: si électricité verte (si connue) : pas d'émission ; sinon, application 1b (1b) Location-based factors: facteurs d'émission IEA "IEA - Emission Factors: Database Documentation (2025 edition)" (2) Pas d'émissions pour le kWh chargée aux bureaux de WDP, sinon facteur d'émission spécifique au pays de "IEA 2025".
Scope 3	Scope 3					
<b>Upstream</b>						
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	Non	NA	Non applicable en raison de l'inclusion des "Purchased Goods" dans la cat. 2-8.	NA	

## Informations environnementales

GHG Scope	Catégorie	Inclu	Méthodologie / Justification pour l'exclusion. Méthode de calcul (GHG Protocol)	Source de données pour des activités	Sources de données pour les émissions	
cat.2	Capital goods	Oui	Toutes les émissions en amont (cradle-to-gate) émises lors de la construction de nos entrepôts (comprenant les panneaux solaires) via les matériaux de construction (carbone incorporé), le transport des matériaux de la construction, ainsi que la consommation d'énergie sur les chantiers.	Les émissions sont calculées à partir de certains projets de référence (dont un projet de panneaux solaires) à BE, NL, RO, LU et DE sur la base d'une analyse du cycle de vie détaillée en coopération avec un expert externe. La liste des types et des quantités de matériaux est combinée avec le facteur d'émission spécifique au matériau provenant de diverses bases de données sur les matériaux. Une extrapolation à la surface totale développée donne l'émission totale. Cette analyse est répétée chaque année, appliquée aux nouveaux développements ainsi qu'aux rénovations.	Liste des matériaux utilisés à partir de projets de référence à BE, NL, RO, LU et DE, basée sur l'état de mesure et BREEAM assessments.	Les facteurs d'émission (FE) sont basés sur une combinaison de deux méthodes de calcul: (1) les dépenses (spent-based) : "EXIOBASE 3 " et (2) la quantité de matériaux (quantity-based) : "Ecoinvent v3.6".
cat.3	Fuel- and energy-related activities	Oui	Toutes les pertes et émissions en amont liées au transport de l'électricité vers le site (étant les bureaux du WDP).	Émissions indirectement liées à la production d'électricité de nos bureaux, par exemple les pertes de réseau.	Données de consommation issues des factures (BE, NL et RO) complétées par des données de monitoring (BE).	Market-based factors: si électricité verte (si connue) : pas d'émission ; sinon, application Location-based factors: facteurs d'émission IEA "IEA - Emission Factors: Database Documentation (2025 edition)".
cat.4	Upstream transportation and distribution	Non	NA	Ces émissions sont incluses dans la catégorie 2 Capital goods en raison de la définition du cradle-to-gate où sont inclus à la fois la production de matériaux de construction et le transport jusqu'au site.	NA	NA
cat.5	Waste generated in operations	Oui	Émissions liées à la collecte et au traitement des déchets des activités dans les bureaux de WDP.	L'ensemble des flux de déchets de notre siège social à Wolvertem (BE) est enregistré sur la base du registre des déchets de Veolia. Pour les déchets de papier et de carton, les déchets résiduels et les déchets PMD de notre siège belge, des données réelles sont utilisées. Sur la base du nombre d'ETP, ces quantités de déchets sont extrapolées pour nos deux autres bureaux situés à Breda (NL) et à Bucarest (RO) (La méthode du « snapshot » est applicable). Étant donné qu'il n'est pas possible de déterminer avec précision la méthode de traitement des déchets (incinération ou recyclage) pour l'ensemble des pays, il est supposé que la méthode de traitement des déchets appliquée en Belgique est également applicable à la Roumanie et aux Pays-Bas.	(1) Les données relatives aux déchets en Belgique sont intégralement basées sur les données fournies par le prestataire. Le registre des déchets de Veolia constitue la base des calculs. (2) Pour les bureaux situés aux Pays-Bas et en Roumanie, les quantités totales de déchets sont calculées par extrapolation des quantités de déchets enregistrées pour notre siège social à Wolvertem (BE), sur la base du nombre total d'ETP.	DEFRA Emission Factors 2025 Condensed Set

## Informations environnementales

GHG Scope	Catégorie	Inclu	Méthodologie / Justification pour l'exclusion. Méthode de calcul (GHG Protocol)	Source de données pour des activités	Sources de données pour les émissions	
cat.6	Business travel	Oui	Tous les vols effectués par les employés de WDP dans le cadre de leurs activités professionnelles.	La méthodologie repose sur des données précises et spécialisées, basées sur l'outil de calcul de l'OACI (Organisation de l'aviation civile internationale). De cette manière, un calcul détaillé est effectué pour chaque vol afin de déterminer avec précision les kilogrammes de CO <sub>2</sub> e générés, en tenant compte du type de vol et même de la classe de cabine. À partir de 2025, les facteurs d'émission de l'OACI sont révisés annuellement et, le cas échéant, ajustés.	Registre interne de WDP business travel.	L'outil de calcul de l'OACI (Organisation de l'aviation civile internationale).
cat.7	Employee commuting	Oui	Émissions liées au trafic pendulaire des employés en voiture particulière.	Exclu à cause de: (1) données pas encore disponibles.	Pas encore disponible.	NA
cat.8	Upstream leased assets	Non	NA	Ces émissions sont incluses dans les scopes 1 et 2.	NA	NA
<b>Downstream</b>						
cat.9	Downstream transportation and distribution	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.10	Processing of sold products	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.11	Use of sold products	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.12	End-of-life treatment of sold products	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.13	Downstream leased assets	Oui	Émissions dues à la consommation d'énergie dans le portefeuille immobilier de WDP : électricité, DH&C et carburant.	Les émissions sont calculées par catégorie en multipliant la consommation d'énergie par un facteur d'émission spécifique. Pour le calcul spécifique, nous référons à notre méthodologie EPRA sBPR pour une approche market-based, qui est extrapolé à 100 % du portefeuille.	Données de monitoring (nanoGrid).	Market-based factors: si électricité verte (si connue) : pas d'émission ; sinon, application Location-based factors: facteurs d'émission IEA "IEA - Emission Factors: Database Documentation (2025 edition)".
cat.14	Franchises	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.15	Investments	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA

## Informations environnementales

## Indicateurs de performance environnementale EPRA - Bureaux WDP

## WDP corporate offices - Énergie &amp; Gaz à effet de serre

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Assurance limitée	Like-for-Like scope			
						2024	2025	a/a		2024	2025	a/a	Assurance limitée
<b>Data coverage</b>													
<b>N coverage Energy &amp; GHG</b>	%					100 %	100 %	0 %		100 %	100 %	0 %	
covered assets	#					3	3	0 %		3	3	0 %	
total assets	#					3	3	0 %		3	3	0 %	
<b>Area coverage Energy &amp; GHG</b>	%					100 %	100 %	0 %	✓	100 %	100 %	0 %	✓
covered area	m <sup>2</sup>					4 876	4 876	0 %	✓	4 876	4 876	0 %	✓
total area	m <sup>2</sup>					4 876	4 876	0 %	✓	4 876	4 876	0 %	✓
<b>Electricity</b>													
<b>Electricity consumption</b>	kWh	Elec-Abs Elec-LfL	302-1		E1-5	531 495	563 396	+6 %	✓	531 687	563 396	+6 %	✓
green	kWh					531 495	563 396	+6 %	✓	531 687	563 396	+6 %	✓
grey/unknown	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
<b>Heating</b>													
<b>Heating consumption</b>	kWh	Heat-Abs Heat-LfL	302-1		E1-5	65 009	65 318	+0 %	✓	64 881	65 318	+1 %	✓
District heating & cooling	kWh	DH&C-Abs DH&C-LfL	302-1		E1-5	48 039	47 676	-1 %	✓	48 491	47 676	-2 %	✓
Fuel	kWh	Fuels-Abs Fuels-LfL	302-1		E1-5	16 970	17 642	+4 %	✓	16 390	17 642	+8 %	✓
<b>Energy</b>													
<b>Energy consumption</b>	kWh		302-1			596 504	628 714	+5 %	✓	596 568	628 714	+5 %	✓
Building energy intensity	kWh/m <sup>2</sup>	Energy-Int	302-3	CRE1	E1-5	122	129	+5 %	✓	122	129	+5 %	✓
<b>Greenhouse gases (location-based)</b>													
Direct   Scope 1	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1			3	3	+8 %	✓	3	3	+8 %	✓
Indirect   Scope 2	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2			95	101	+6 %	✓	95	101	+6 %	✓
Indirect   Scope 3	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3			n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
<b>Scope 1+2+3</b>	T CO <sub>2</sub> e					98	104	+6 %	✓	98	104	+6 %	✓
GHG Intensity   Scope 1+2+3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	GHG-Int	305-4	CRE3		20	21	+6 %	✓	20	21	+6 %	✓
<b>Greenhouse gases (market-based)</b>													
Direct   Scope 1	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1		E1-6	3	3	+8 %	✓	3	3	+8 %	✓
Indirect   Scope 2	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2		E1-6	4	4	-1 %	✓	4	4	-1 %	✓
Indirect   Scope 3	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3		E1-6	n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
<b>Scope 1+2+3</b>	T CO <sub>2</sub> e					7	7	+3 %	✓	7	7	+3 %	✓
GHG Intensity   Scope 1+2+3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	GHG-Int	305-4	CRE3	E1-6	1	1	+3 %	✓	1	1	+3 %	✓

## Informations environnementales

## WDP corporate offices - Eau

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Assurance limitée	Like-for-Like scope			
						2024	2025	a/a		2024	2025	a/a	
<b>Data coverage</b>													
<b>N coverage Water</b>	%					100 %	100 %	0 %		100%	100%	0%	
covered assets	#					3	3	0 %		3	3	0%	
total assets	#					3	3	0 %		3	3	0%	
<b>Area coverage Water</b>	%					100 %	100 %	0 %	✓	100%	100%	0%	✓
covered area	m <sup>2</sup>					4 876	4 876	0 %	✓	4 876	4 876	0%	✓
total area	m <sup>2</sup>					4 876	4 876	0 %	✓	4 876	4 876	0%	✓
<b>Water</b>													
<b>Water consumption*</b>	m <sup>3</sup>	Water-Abs Water-LfL	303-3a, 303-5a		E3-4	840	567	-33 %	✓	840	567	-33%	✓
Building water intensity	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Water-Int		CRE2	E3-4	0,172	0,116	-33 %	✓	0,172	0,116	-33%	✓

\* En 2025, les données de consommation d'eau de nos bureaux corporate ont été révisées pour les années de reporting 2024 et 2025, suite à l'identification d'un problème de données ayant affecté ces deux périodes de reporting (2 299 m<sup>3</sup> surévalués en 2024).

WDP corporate offices – Déchets<sup>1</sup>

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Assurance limitée	Like-for-Like scope			
						2024	2025	a/a		2024	2025	a/a	
<b>Data coverage</b>													
<b>N coverage Waste</b>	%					100 %	100 %	0 %		100 %	100 %	0 %	
covered assets	#					3	3	0 %		3	3	0 %	
total assets	#					3	3	0 %		3	3	0 %	
<b>Area coverage Waste</b>	%					100 %	100 %	0 %	✓	100 %	100 %	0 %	
covered area	m <sup>2</sup>					4 876	4 876	0 %	✓	4 876	4 876	0 %	
total area	m <sup>2</sup>					4 876	4 876	0 %	✓	4 876	4 876	0 %	
<b>Waste</b>													
<b>Total weight of waste by disposal route</b>	Ton	Waste-Abs Waste-LfL	306-4, 306-5			7,80	7,54	-3 %	✓	7,80	7,54	-3 %	✓
<b>recycling</b>	Ton					5,73	5,41	-6 %	✓	5,73	5,41	-6 %	✓
plastic	Ton					1,03	0,82	-20 %	✓	1,03	0,82	-20 %	✓
paper	Ton					4,70	4,59	-2 %	✓	4,70	4,59	-2 %	✓
<b>incineration with or without energy recovery</b>	Ton					2,07	2,12	+3 %	✓	2,07	2,12	+3 %	✓
residual	Ton					2,07	2,12	+3 %	✓	2,07	2,12	+3 %	✓
<b>waste by hazardous state</b>													
hazardous	Ton					n/a	n/a	-		n/a	n/a	-	
non-hazardous	Ton					7,80	7,54	-3 %		7,80	7,54	-3 %	

1 Pour la méthodologie de calcul, voir p.202 dans le tableau sur la Méthodologie du GHG Protocol – catégorie 5 « Déchets générés lors d'opérations »

## Informations environnementales

## Indicateurs de performance environnementale EPRA - portefeuille immobilier

## Portefeuille immobilier WDP – Énergie et gaz à effet de serre

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Assurance limitée	Like-for-Like scope			Assurance limitée
						2024	2025	a/a		2024	2025	a/a	
<b>Data coverage</b>													
<b>N coverage Energy &amp; GHG</b>	%					67 %	62 %	-7 %		52 %	52 %		
covered assets	#					237	198	-16 %		164	164		
total assets	#					353	317	-10 %		317	317		
<b>Area coverage Energy &amp; GHG</b>	%					69 %	57 %	-17 %	✓	49 %	49 %		✓
covered area	m <sup>2</sup>					5 203 350	4 635 121	-11 %	✓	4 001 847	4 001 847		✓
total area	m <sup>2</sup>					7 581 725	8 127 135	+7 %	✓	8 127 135	8 127 135		✓
<b>Electricity<sup>1</sup></b>													
<b>Electricity consumption</b>	kWh	Elec-Abs Elec-LfL	302-1		E1-5	321 350 909	263 619 709	-18 %	✓	229 955 047	229 060 906	-0 %	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh					112 735 179	76 831 300	-32 %	✓	56 983 716	63 493 515	+11 %	✓
green	kWh					112 735 179	76 831 300	-32 %	✓	56 983 716	63 493 515	+11 %	✓
grey/unknown	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
tenant-obtained	kWh					208 615 730	186 788 409	-10 %	✓	172 971 331	165 567 391	-4 %	✓
green	kWh					9 347 397	9 357 982	+0 %	✓	7 230 652	8 043 603	+11 %	✓
grey/unknown	kWh					199 268 333	177 430 427	-11 %	✓	165 740 679	157 523 788	-5 %	✓
Electricity consumption from self-generated, non-fuel sources	kWh					108 480 340	52 908 341	-51 %		39 782 472	46 395 285	+17 %	
% electricity consumption from renewable sources	%					34 %	20 %	-41 %		17 %	20 %	+17 %	
Electricity intensity	kWh/m <sup>2</sup>	Elec-Int				53	57	-8 %		57	57	-0 %	
<b>Heating<sup>2</sup></b>													
<b>Heating consumption</b>	kWh	Heat-Abs Heat-LfL	302-1		E1-5	88 427 933	68 400 545	-23 %	✓	68 710 693	62 829 592	-9 %	✓
<b>District heating &amp; cooling consumption</b>	kWh	DH&C-Abs DH&C-LfL	302-1		E1-5	109 793	181 324	+65 %	✓	109 793	181 324	+65 %	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
tenant-obtained	kWh					109 793	181 324	+65 %	✓	109 793	181 324	+65 %	✓

1 Les chiffres du périmètre absolu en 2024, pour l'électricité, concernent 80 %. Cela s'explique par le fait qu'en 2024, il n'existait pas encore de périmètre général pour tous les chiffres liés à l'énergie.

2 Les chiffres du périmètre absolu en 2024, pour le chauffage, concernent 84 %. Cela s'explique par le fait qu'en 2024, il n'existait pas encore de périmètre général pour tous les chiffres liés à l'énergie.

## Informations environnementales

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Assurance limitée	Like-for-Like scope			Assurance limitée
						2024	2025	a/a		2024	2025	a/a	
<b>Fuel consumption</b>	kWh	Fuels-Abs Fuels-LfL	302-1		E1-5	<b>88 318 140</b>	68 219 221	-23 %	✓	<b>68 600 900</b>	62 648 268	-9 %	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh					29 299 240	13 708 190	-53 %	✓	12 973 070	12 329 047	-5 %	✓
tenant-obtained	kWh					59 018 900	54 511 031	-8 %	✓	55 627 830	50 319 221	-10 %	✓
Natural gas	kWh					88 024 730	68 218 991	-23 %		68 316 080	62 648 038	-8 %	
Crude oil and petroleum	kWh					293 410	230	-100 %		284 820	230	-100 %	
Heating intensity	kWh/m <sup>2</sup>	Heat-Int				14	15	+7 %		17	16	-9 %	
<b>Energy</b>													
<b>Energy consumption</b>	kWh		302-1			<b>362 157 102</b>	<b>332 020 254</b>	<b>-8 %</b>	✓	<b>298 665 740</b>	<b>291 890 498</b>	<b>-2 %</b>	✓
<b>Energy consumption (extrapolated to 100 % portfolio)</b>	kWh					<b>527 693 804</b>	<b>582 158 141</b>	<b>+10 %</b>					
Building energy intensity	kWh/m <sup>2</sup>	Energy-Int	302-3	CRE1	E1-5	70	72	+3 %	✓	75	73	-2 %	✓
<b>Greenhouse gases (location-based)</b>													
Direct   Scope 1	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1			n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Indirect   Scope 2	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2			n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Indirect   Scope 3	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3			59 546	55 023	-8 %	✓	48 649	48 104	-1 %	✓
<b>Scope 1+2+3</b>	T CO <sub>2</sub> e					<b>59 546</b>	<b>55 023</b>	<b>-8 %</b>	✓	<b>48 649</b>	<b>48 104</b>	<b>-1 %</b>	✓
<b>Scope 1+2+3 (extrapolated to 100% portfolio)</b>	T CO <sub>2</sub> e					<b>86 764</b>	<b>96 476</b>	<b>+11 %</b>					
GHG Intensity   Scope 1+2+3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	GHG-Int	305-4	CRE3		11	12	+4 %	✓	12	12	-1 %	✓
<b>Greenhouse gases (market-based)</b>													
Direct   Scope 1	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1		E1-6	n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Indirect   Scope 2	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2		E1-6	n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Indirect   Scope 3	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3		E1-6	51 206	48 360	-6 %	✓	44 281	43 233	-2 %	✓
<b>Scope 1+2+3</b>	T CO <sub>2</sub> e					<b>51 206</b>	<b>48 360</b>	<b>-6 %</b>	✓	<b>44 281</b>	<b>43 233</b>	<b>-2 %</b>	✓
<b>Scope 1+2+3 (extrapolated to 100% portfolio)</b>	T CO <sub>2</sub> e					<b>74 611</b>	<b>84 794</b>	<b>+14 %</b>					
GHG Intensity   Scope 1+2+3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	GHG-Int	305-4	CRE3	E1-6	10	10	+6 %	✓	11	11	-2 %	✓

Informations environnementales

**Portefeuille immobilier WDP – Eau**

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Assurance limitée	Like-for-Like scope			
						2024	2025	a/a		2024	2025	a/a	
<b>Data coverage</b>													
<b>N coverage Water</b>	%					80 %	65 %	-20 %		55 %	55 %		
covered assets	#					284	205	-28 %		174	174		
total assets	#					353	317	-10 %		317	317		
<b>Area coverage Water</b>													
<b>covered area</b>	m <sup>2</sup>					5 650 994	4 778 523	-15 %	✓	4 165 070	4 165 070		✓
<b>total area</b>	m <sup>2</sup>					7 581 725	8 127 135	+7 %	✓	8 127 135	8 127 135		✓
<b>Water</b>													
<b>Water consumption</b>	m <sup>3</sup>	Water-Abs Water-LfL	303-3a, 303-5a		E3-4	589 127	584 831	-1 %	✓	437 876	557 546	+27 %	✓
landlord-obtained for shared services	m <sup>3</sup>					0	0	-		0	0	-	
landlord-obtained (sub)metered to tenants	m <sup>3</sup>					35 548	51 608	+45 %		46 567	47 727	+2 %	
tenant-obtained	m <sup>3</sup>					553 579	533 223	-4 %		391 308	509 819	+30 %	
Building water intensity	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Water-Int		CRE2	E3-4	0,104	0,122	+17 %	✓	0,105	0,134	+27 %	✓

Informations environnementales

**Portefeuille immobilier WDP – Certification<sup>1</sup>**

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	2024	2025	a/a	Assurance limitée
<b>Type and number of sustainability certified assets</b>	#	Cert-Tot		CRE8		200	216	+8 %	✓
<b>BREEAM New Construction</b>	#					26	29	+12 %	✓
BREEAM Pass	#					0	0	-	✓
BREEAM Good	#					7	6	-14 %	✓
BREEAM Very Good	#					13	16	+23 %	✓
BREEAM Excellent	#					3	4	+33 %	✓
BREEAM Outstanding	#					3	3	0 %	✓
<b>BREEAM In Use</b>	#					77	125	+62 %	✓
BREEAM Acceptable	#					0	0	-	✓
BREEAM Pass	#					15	12	-20 %	✓
BREEAM Good	#					25	46	+84 %	✓
BREEAM Very Good	#					33	58	+76 %	✓
BREEAM Excellent	#					3	8	+167 %	✓
BREEAM Outstanding	#					1	1	0 %	✓
<b>EDGE</b>	#					97	60	-38 %	✓
EDGE	#					67	41	-39 %	✓
EDGE Advanced	#					30	19	-37 %	✓
<b>Other</b>	#					0	2	-	✓
HQE	#						1	-	✓
DGNB	#						1	-	✓

1 À partir de 2024, la méthodologie a été améliorée de manière à indiquer le nombre d'actifs certifiés verts, et non le nombre de certifications vertes. C'est conforme à l'EPRA sBPR.

## Informations environnementales

## GHG protocol

GHG Scope	Catégorie	2024			2025			a/a	Assurance limitée
		émissions location-based	émissions market-based	% de la chaîne de valeur <sup>1</sup>	émissions location-based	émissions market-based	% de la chaîne de valeur <sup>1</sup>		
		T CO <sub>2</sub> e	T CO <sub>2</sub> e	%	T CO <sub>2</sub> e	T CO <sub>2</sub> e	%		
<b>Scope 1</b>	<b>Total Scope 1</b>	<b>310</b>	<b>310</b>	<b>0,15 %</b>	<b>364</b>	<b>364</b>	<b>0,20 %</b>	<b>+18 %</b>	✓
	Utilities corporate offices	3	3	0,00 %	3	3	0,00 %	+8 %	✓
	Car park	307	307	0,15 %	361	361	0,20 %	+18 %	✓
<b>Scope 2</b>	<b>Total Scope 2</b>	<b>122</b>	<b>15</b>	<b>0,01 %</b>	<b>140</b>	<b>27</b>	<b>0,02 %</b>	<b>+81 %</b>	✓
	Utilities corporate offices	96	4	0,00 %	101	4	0,00 %	-1 %	✓
	Car park	27	11	0,01 %	39	23	0,01 %	+108 %	✓
<b>Scope 3</b>	<b>Total Scope 3</b>	<b>220 902</b>	<b>208 748</b>	<b>99,84 %</b>	<b>190 229</b>	<b>178 547</b>	<b>99,78 %</b>	<b>-14 %</b>	
<b>Upstream</b>									
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.2	Capital goods	134 048	134 048	64,12 %	93 617	93 617	52,32 %	-30 %	
	Project development	57 846	57 846	27,67 %	37 596	37 596	21,01 %	-35 %	
	Solar projects	76 202	76 202	36,45 %	56 020	56 020	31,31 %	-26 %	
cat.3	Fuel- and energy-related activities	5,6	5,6	0,00 %	5	5	0,00 %	-3 %	
cat.4	Upstream transportation and distribution	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.5	Waste generated in operations	0,05	0,05	0,00 %	0,04	0,04	0,00 %	-29 %	
cat.6	Business travel	84	84	0,04 %	130	130	0,07 %	+56 %	
cat.7	Employee commuting	n/av	n/av	-	n/av	n/av	-	-	
cat.8	Upstream leased assets	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
<b>Downstream</b>									
cat.9	Downstream transportation and distribution	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.10	Processing of sold products	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.11	Use of sold products	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.12	End-of-life treatment of sold products	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.13	Downstream leased assets	86 764	74 611	35,69 %	96 476	84 794	47,39 %	+14 %	✓
cat.14	Franchises	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.15	Investments	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
<b>Total</b>	<b>Émission totales</b>	<b>221 333</b>	<b>209 073</b>	<b>100,00 %</b>	<b>190 733</b>	<b>178 937</b>	<b>100,00 %</b>		

<sup>1</sup> La part dans la chaîne de valeur a été calculée sur la base de la méthodologie market-based.

## Informations environnementales

Green Financing Framework Impact Report<sup>1</sup>

	Unit	2022	2023	2024	2025	Assurance limitée
<b>Allocation Reporting</b>						
<b>Eligible green projects (fair value)</b>	<b>mio euros</b>	<b>1 899</b>	<b>2 346</b>	<b>3 105</b>	<b>4 386</b>	✓
Eligible green building (fair value) <sup>2</sup>	mio euros	1 736	2 176	2 920	4 197	
BREEAM (at least Very Good)	mio euros	932	1 338	1 920	2 992	✓
EDGE	mio euros	804	838	1 000	1 051	✓
of which EDGE Advanced	mio euros		259	194	205	✓
HQE	mio euros				67	
DGNB	mio euros				86	
Eligible renewable energy (fair value)	mio euros	163	170	185	189	✓
<b>Total building portfolio (fair value)</b>	<b>mio euros</b>	<b>5 911</b>	<b>6 169</b>	<b>7 342</b>	<b>7 955</b>	✓
BE	mio euros		2 120	2 265	2 542	
FR	mio euros		163	550	667	
LU	mio euros		88	171	283	
NL	mio euros		2 729	2 886	2 926	
DE	mio euros		76	158	161	
RO	mio euros		992	1 312	1 376	
Share of eligible green buildings / total building portfolio	%	29 %	35 %	40 %	53 %	
Share of EDGE Advanced portfolio / total RO building portfolio	%		26 %	15 %	15 %	✓
<b>Green Financing</b>						
Dettes financières en circulation vertes	mio euros	1 424	1 981	2 081	2 924	✓
Dettes financières en circulation (per IFRS)	mio euros	2 452	2 381	3 064	3 505	
Financement vert	%	58 %	83 %	68 %	83 %	
Dettes financières (non enregistrées)	mio euros	783	225	422	310	✓
Montant alloué totale <sup>3</sup>	mio euros	1 424	1 981	2 081	2 924	✓

<sup>1</sup> Le Green Financing Framework de WDP définit les projets verts éligibles au financement et/ou au refinancement, à savoir les projets relevant des catégories Green Buildings, Renewable Energy et Clean Transportation. L'allocation du financement vert est basée sur le portefeuille agrégé et la valeur de marché des actifs. Voir le [Green Financing Framework](#) sur le site web de WDP.

<sup>2</sup> Fair value du portefeuille complet des bâtiments de WDP existants (où la fair value des joint ventures est comptabilisée à 100 %) (en %).

<sup>3</sup> Le montant total alloué pour la période 2022-2024 (précédemment respectivement 1 899, 2 344 et 3 102 millions d'euros) a été ajusté afin de refléter que l'allocation est plafonnée au montant total du financement vert en cours.

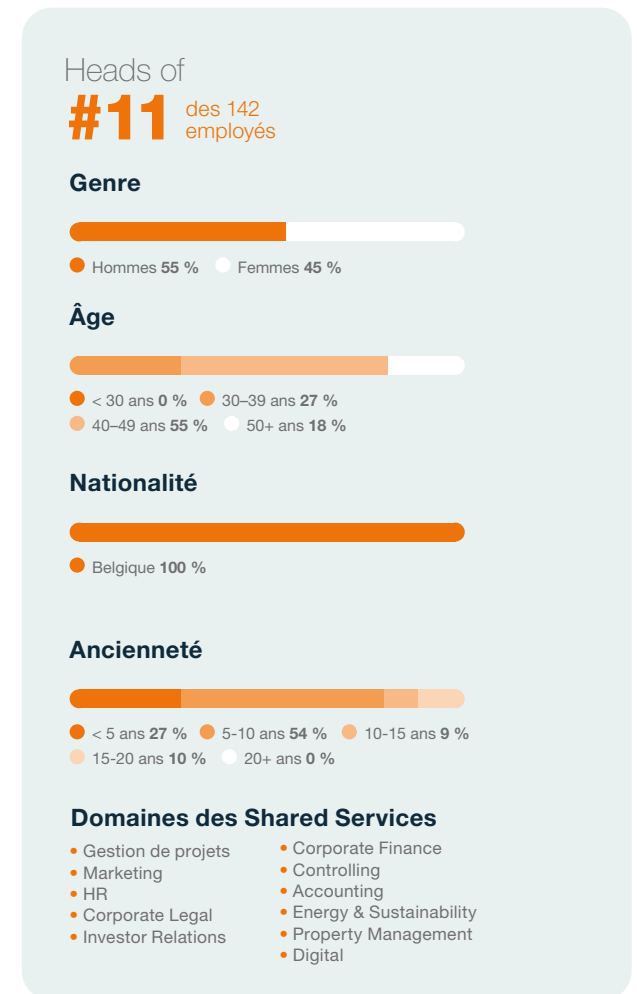
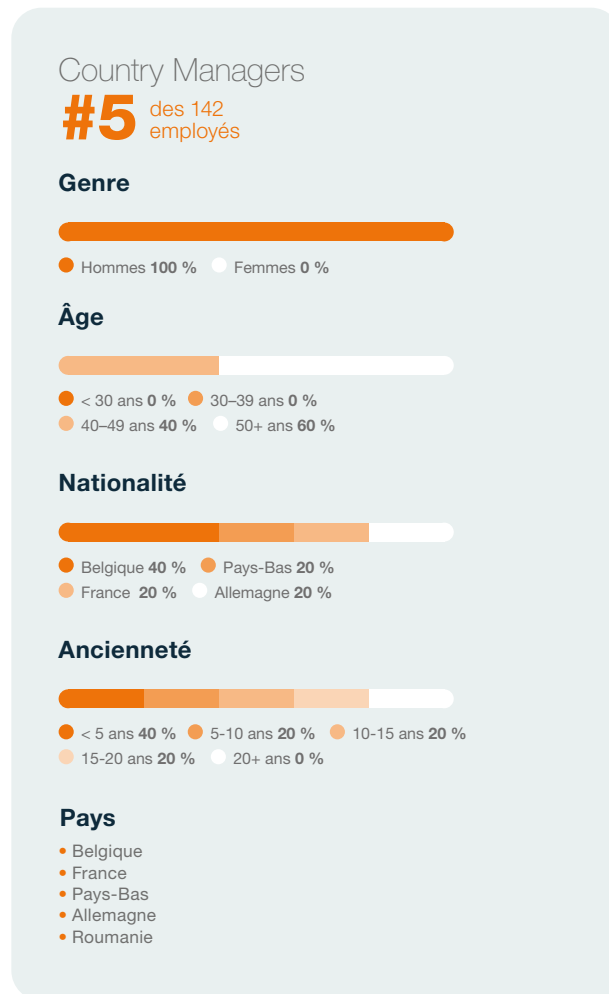
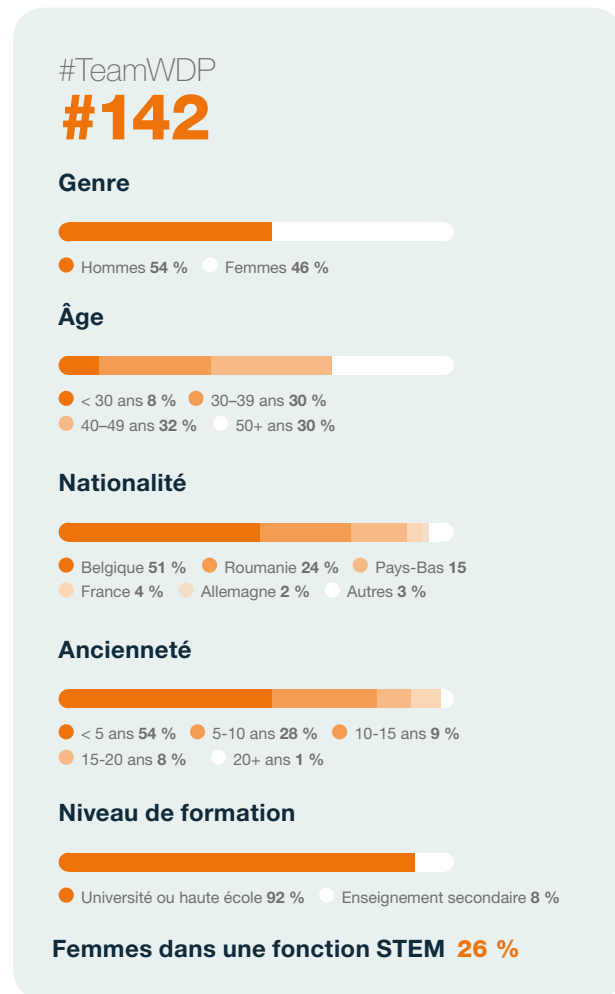
## Informations environnementales

	Unit	2022	2023	2024	2025	Assurance limitée
<b>Green Buildings</b>		<b>Eligible portfolio</b>				
Eligible green buildings (fair value) <sup>1</sup>	mio euros	1 736	2 176	2 920	4 197	
Eligible green buildings (nombre)	#	72	88	116	154	
Superficie louable brute	m <sup>2</sup>	1 760 673	2 355 559	3 196 877	4 370 752	
Consommation d'énergie totale	kWh	124 446 664	167 474 069	203 444 800	262 196 621	✓
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup>	70,7	71,1	63,6	60,0	✓
Émissions CO <sub>2</sub> (market-based)	T CO <sub>2</sub> e	14 661	22 447	23 541	30 095	✓
Intensité CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	8,3	9,5	7,4	6,9	✓
		<b>Group portfolio</b>				
Superficie louable brute	m <sup>2</sup>	5 827 841	6 636 525	7 581 725	8 127 135	
Consommation d'énergie	kWh	469 461 999	441 053 101	527 693 804	582 158 141	
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup>	80,6	66,5	69,6	71,6	✓
Émissions CO <sub>2</sub> (market-based)	T CO <sub>2</sub> e	87 677	66 287	74 611	84 794	✓
Intensité CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	15,0	10,0	9,8	10,4	✓
<b>Renewable Energy</b>		<b>Eligible portfolio</b>				
Eligible renewable energy (fair value)	mio euros	163	170	185	189	✓
Capacité installé total solaire	MWp	115	182	234	261	✓
BE	MWp	39	63	87	109	✓
FR	MWp	0	0	16	17	✓
LU	MWp	5	6	7	8	✓
NL	MWp	54	83	92	93	✓
DE	MWp	3	3	3	3	✓
RO	MWp	15	27	29	30	✓
Production annuelle totale d'énergie renouvelable	MWh	106 821	120 437	159 086	216 370	✓
facteur d'émission	T CO <sub>2</sub> e / MWh	0,2530	0,2268	0,2091	0,1911	
Émissions de carbone évitées grâce à l'énergie photovoltaïque produite (Eligible portfolio)	T CO <sub>2</sub> e	27 027	27 312	33 265	41 354	✓
Émissions de carbone (Group portfolio)	T CO <sub>2</sub> e	87 677	66 287	74 611	84 794	
Émissions de carbone évitées grâce à l'énergie renouvelable générée par rapport aux émissions de carbone du portefeuille total	%	31 %	41 %	45 %	49 %	
Capacité de stockage d'énergie	MWh	0	2	2	2	

<sup>1</sup> Fair value du portefeuille complet des bâtiments de WDP existants (où la fair value des joint ventures est comptabilisée à 100 %) (en %).

# Informations sociales

Bien que les résultats de la double analyse de matérialité n'identifient aucun thème de durabilité sociale comme matériel pour l'établissement de rapports, les thèmes de durabilité sociale constituent et demeurent un élément fondamental de la stratégie de WDP. Il va de soi que ces informations sociales pertinentes sont incluses dans le présent rapport annuel, mais elles ne sont pas conformes aux exigences de reporting ESRS et n'entrent pas dans le champ d'application de l'audit par le commissaire.



## Informations sociales

## Politique

### Diversité, égalité et inclusion

La diversité sous toutes ses facettes (culturelle, de genre, linguistique, expérience professionnelle, etc.), l'égalité des chances ainsi que le respect du capital humain et des droits de l'homme sont inhérents à la culture d'entreprise de WDP. WDP s'appuie sur une équipe plutôt réduite avec une structure horizontale et il est donc plus correct d'envisager la diversité sur l'ensemble du groupe. Au niveau de TeamWDP, il existe une bonne diversité en matière de genre, de nationalité, d'âge, d'ancienneté et de formation.

La politique de WDP est conforme à la législation et aux conventions de travail locales, ainsi qu'aux recommandations de l'Organisation internationale du travail.

En tant qu'employeur, WDP ne pratique aucune discrimination fondée sur la race, la couleur, le sexe, la religion, la conviction politique, l'origine nationale ou l'origine sociale. WDP recherche des employés qui possèdent les compétences adéquates et qui correspondent le mieux à la culture de l'entreprise et à ses activités, en appliquant des procédures de sélection objectives et en respectant les principes de diversité. Notre processus de recrutement et de sélection est entièrement conforme à la [Diversity Policy](#) et à la [Human Rights Policy](#) de WDP.

### Un employeur attractif

En tant qu'organisation en pleine croissance, nous nous devons d'attirer les bons talents et de les intégrer dans l'entreprise et sa culture. C'est la seule façon de garantir la viabilité future du Groupe WDP, d'augmenter la résilience de l'entreprise et de faciliter la croissance en permanence. La présence d'un bon mélange de différents talents, cultures et personnalités est primordiale.

### Structure organisationnelle

L'ambiance familiale au sein de l'entreprise a pour effet que les employés sont considérés comme des individus et pas seulement en fonction de leurs prestations professionnelles. Il est important que chaque membre de l'équipe se sente bien et valorisé et qu'on lui accorde l'espace nécessaire pour déployer ses talents. Les employés de WDP ont la possibilité de prendre des initiatives propres et le management s'attache autant que possible à nourrir et à stimuler les idées de ses collaborateurs au lieu d'imposer des décisions de haut en bas. La structure organisationnelle innovante et horizontale

assure une dynamique constante et débouche sur l'implication, la responsabilité et l'appropriation.

100 % des employés belges, représentant 51 % de l'effectif total, sont couverts par une convention collective de travail. Nos employés dans les autres pays ne sont pas couverts par une convention collective de travail.

### Nouveaux talents

La recherche de nouveaux talents est soutenue par une campagne « employer branding » permanente qui présente WDP comme un employeur attractif via le site web, LinkedIn ou d'autres outils de communication dans le cadre du recrutement.

Un processus de sélection court, mais approfondi, une information claire et l'attention envers la bonne adéquation constituent la base d'un recrutement approprié.

Le recrutement est suivi d'une procédure d'intégration (onboarding) étendue qui a pour but de faire découvrir de très près l'activité de WDP :

- un accueil minutieux, un lieu de travail aménagé et les outils adéquats ;
- un package d'intégration pour chaque nouvel employé avec une attention particulière pour l'[Employee Code of Conduct](#) ;
- un parrain ou une marraine pour chaque nouvel employé, chargé(e) de lui faire visiter les lieux de manière informelle ;
- des entretiens d'introduction personnels avec des collègues de tous les départements, y compris un entretien avec le compliance officer pour clarifier et formaliser les politiques de WDP (par ex. [Dealing Code](#), [Employee Code of Conduct](#), [#SpeakUp procedure](#)) ;
- une visite de chantiers de construction et/ou une visite chez des clients avec l'un des chefs de projet ou property managers ; et
- un entretien de feed-back sur la qualité de l'onboarding après un mois avec le responsable HR ;
- un entretien de feed-back sur les premiers mois après six mois avec le responsable.

### Rémunération juste et équilibrée

WDP applique une politique de rémunération qui repose sur trois principes : simplicité, transparence et adéquation avec la stratégie de l'entreprise. La rémunération des employés, tout comme celle des membres du Comité de gestion, se compose d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable, complétées le cas échéant par des

## Informations sociales

avantages extralégaux tels que, par exemple, une voiture de société, un smartphone et une assurance groupe (à cotisation définie). La concrétisation de ces trois éléments dépend toujours de la fonction et du statut social de la personne en question, ainsi que de la réglementation locale à laquelle l'employé est soumis. Il va de soi que le principe « à travail égal, salaire égal » est le principe de base de la détermination de la rémunération. Chaque année, WDP compare, via une étude salariale, sa politique de rémunération avec celle d'autres sociétés immobilières (non) cotées en bourse et d'autres sociétés non immobilières de taille et d'importance équivalentes. On utilise actuellement à cet effet les services d'un bureau RH reconnu au niveau international. WDP peut ainsi s'assurer qu'elle offre à ses employés des packages de rémunération conformes au marché.

La rémunération variable des employés se compose des éléments suivants :

- une rémunération liée à des objectifs de performance individuels à court terme, dont au moins un objectif ESG ;
- une rémunération liée à des objectifs de performance collectifs à court terme découlant directement du plan de croissance #BLEND2027 de WDP. Le résultat EPRA par action et le taux d'occupation, entre autres, déterminent la mesure dans laquelle la rémunération variable collective est accordée et versée aux employés;
- une rémunération liée aux objectifs de performance collectifs à long terme découlant du plan de croissance #BLEND2027 de WDP. Sont ainsi pris en compte des objectifs financiers tels que le résultat EPRA par action, le taux d'occupation, le net debt / EBITDA (adj.), mais aussi des indicateurs non financiers tels que les objectifs dans le cadre du WDP Climate Action Plan, les objectifs dans le cadre du programme de collaboration, d'appropriation et d'entrepreneuriat, etc. Ces objectifs s'appliquent à tous les employés.

Selon le lieu de travail, et compte tenu de la législation locale, de la fonction et du statut social de l'employé, la rémunération variable à court terme est versée en espèces, par l'octroi de bons de souscription dans le cadre d'un plan de souscription, par un avantage non récurrent lié aux résultats et/ou par une contribution à l'assurance groupe. La rémunération variable à long terme est versée en espèces.

Comme pour les administrateurs et les membres du Comité exécutif, il n'existe pas non plus de plan d'actions (ou d'options sur actions) pour les employés de WDP en 2025.

En principe, tous les employés travaillent sous contrat de travail à durée indéterminée ; dans des cas exceptionnels, un contrat à durée déterminée peut être conclu pour pourvoir à un remplacement temporaire. WDP offre également des possibilités de travail à temps partiel ou des plans d'emploi adapté.

### Développement et bien-être de nos employés

#### Formation et développement

Le développement, la croissance et la motivation continue de tous les employés leur garantissent de se sentir bien au sein de l'entreprise et de pouvoir continuer à développer leurs compétences. WDP souhaite favoriser les compétences de ses employés pour faciliter la création d'une équipe durable et assurer les capacités et la continuité. Cependant, le développement des employés ne peut se concentrer uniquement sur les capacités liées à la fonction. Il doit également viser le développement des compétences non techniques (soft skills). Toutes les formations sont enregistrées et suivies via le module Learning Management System au sein du HRHub.

#### Plans de développement axés sur la personne

Des plans de développement axés sur la personne et la possibilité de mobilité interne favorisent la performance et le développement de l'employé comme de l'entreprise. En outre, WDP prévoit également des projets d'accompagnement visant à développer certaines compétences, tant techniques que non techniques.

En 2024, un programme de formation au leadership a été lancé pour les postes de management du groupe en Belgique. Différents ateliers permettent de développer des compétences en leadership. Cette trajectoire a été déployée en 2025 pour les fonctions de management du groupe. Une trajectoire de leadership similaire a été conçue et mise en œuvre pour les fonctions de management locales. Ces trajectoires de formation aux compétences de leadership se poursuivront en 2026.

En 2025, WDP a également continué à investir dans des formations en matière de digitalisation. Le mois d'octobre a été déclaré mois de la cybersécurité, ce qui signifie qu'un mois entier a été consacré à la cybersécurité par le biais d'une vidéo promotionnelle, de simulations de phishing et d'un programme de formation spécifique via le HRHub. Une attention particulière a également été accordée à l'IA : lors des journées internationales annuelles #TeamWDP, un atelier général sur l'IA a été organisé pour tous les employés. En outre, un learn@lunch « From Policy to Practice – How WDP

## Informations sociales

Secures Information & Embraces GenAI » a été organisé par pays. Dans le prolongement des sessions de learn@lunch, des ateliers avec des utilisateurs clés par équipe ont permis d'approfondir le thème de l'IA dans le travail quotidien.

Pendant les journées annuelles internationales de #TeamWDP, des ateliers sont également organisés dans le cadre de la poursuite du développement. Ces journées de l'équipe ont pour objectif d'encourager la collaboration entre les pays, de renforcer l'esprit d'équipe, de s'inspirer les uns les autres et de travailler ensemble comme une seule équipe sur les thèmes importants du plan de croissance à long terme.

### Moments de feed-back

Des moments de feed-back formels avec le responsable direct sont organisés chaque année pour tous les employés via l'environnement numérique HRHub. Ces moments de feed-back annuels s'appliquent aux employés actifs au moment de la période d'évaluation annuelle et en service depuis plus de six mois. Outre l'évaluation et l'appréciation des objectifs de performance assignés individuellement, une grande attention est également accordée à l'exécution du travail, à l'ambiance dans l'équipe, aux méthodes de travail, à la formation et au développement personnel continu. En 2026, un moment formel de feed-back intermédiaire, appelé Mid-Year Review, sera mis en place via l'outil HRHub, afin de disposer d'un moment formel de feed-back deux fois par an. Grâce à des moments de concertation informels réguliers, chacun aura la possibilité de donner ou de recevoir un feed-back supplémentaire.

### Santé, bien-être et sécurité

#### *Un environnement de travail sûr, sain et serein*

Un environnement de vie et de travail sûr et sain pour #TeamWDP, les clients, les investisseurs, les fournisseurs et l'ensemble de la communauté constitue un élément essentiel de la gestion opérationnelle de WDP. WDP continue systématiquement d'améliorer la santé, le bien-être physique et mental et la sécurité au travail, en tenant compte des risques et dangers spécifiques, toujours dans l'esprit du [#HealthyAndSafe Statement](#) de WDP. Dans chaque pays, une analyse de l'environnement de travail est réalisée par le service de prévention interne et RH, en collaboration avec le service de prévention externe, accompagnée d'une proposition de plan d'action local.

Nous attendons de tous les employés, quelle que soit leur fonction, qu'ils contribuent à identifier et à prévenir les risques en matière de sécurité et de santé pour ainsi œuvrer

à créer ensemble un environnement de travail sûr, sain et serein pour #TeamWDP et toutes les parties prenantes. Grâce à la procédure #SpeakUp, chacune et chacun a la possibilité de signaler toute irrégularité.

L'enquête Great Place To Work®, réalisée en mai 2025, a également permis de cartographier les éléments d'une analyse des risques psychosociaux dans des domaines tels que l'organisation du travail, le contenu du travail, les conditions de travail, les circonstances de travail et les relations interpersonnelles au travail.

L'équipe HSES de WDP, composée du Health & Safety Manager, de property managers (au moins un par plateforme), d'un représentant des project managers pour tous les pays où WDP opère et du conseiller en prévention, déploie progressivement un [HSES Corporate Action Plan](#) annuel. Le Health & Safety Manager joue un rôle de premier plan dans la mise en œuvre et le peaufinement du HSES Corporate Action Plan. Des réunions trimestrielles sont organisées avec l'équipe HSES de WDP afin de mettre en œuvre et de discuter de la poursuite du déploiement du HSES Corporate Action Plan. Une concertation trimestrielle est également organisée avec le CEO, le COO et le Group Head of HR sur des sujets HSES spécifiques. Un audit annuel est également réalisé pour les bâtiments existants, les projets et les bureaux de WDP. En 2026, une politique de sécurité sera mise en œuvre localement pour les nouveaux bureaux en France et en Allemagne.

#### *Un bon équilibre entre travail et vie privée*

Afin de favoriser l'équilibre entre travail et vie privée, WDP offre des plans d'emploi adapté ou des possibilités de travail à [temps partiel](#). En Belgique, aux Pays-Bas, en Allemagne, en France et en Roumanie, une période de congé de maternité, de congé d'adoption, de congé de paternité, de congé parental, de congé de soins et de crédit-temps (en Belgique uniquement) est légalement obligatoire.

Le travail flexible est rendu possible par une combinaison de travail au bureau (minimum trois jours par semaine) et de télétravail.

#### *Une bonne santé*

Chaque année, les employés ont la possibilité de se faire vacciner contre la grippe par le médecin du travail.

## Informations sociales

Depuis #TeamWDP, les initiatives de l'Office Well-being Team et de la Move Team contribuent à une ambiance saine et sportive au bureau, et bien entendu aussi à l'esprit d'équipe.

### #WeMakeADifference : notre contribution sociétale

WDP applique une stratégie de Corporate citizenship – [#WeMakeADifference](#), visant un impact à long terme et fondée sur trois piliers : #WeCare, #WeAreConscious et #WeEducate. Cette stratégie est intégralement alignée sur la stratégie d'entreprise de WDP et est centrée sur des initiatives étroitement liées au portefeuille immobilier qui contribuent aux objectifs de développement durable des Nations Unies.

#### #WeCare

En apportant un soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables, nous renforçons nos liens avec les communautés locales et nous nous profilons comme un partenaire et une entreprise fiable.

#### #WeAreConscious

Nous sensibilisons nos clients aux modes de consommation durables. En partageant nos connaissances sur les outils de contrôle de l'énergie et en promouvant de meilleurs taux de recyclage, nous pourrions élever notre portefeuille immobilier durable et l'engagement de nos clients à un niveau supérieur.

#### #WeEducate

Nous soutenons les jeunes étudiants et les nouveaux travailleurs sur le marché de l'immobilier logistique. WDP s'efforce de proposer un certain nombre de programmes de formation conformes à l'esprit de l'entreprise et soutient des projets d'inclusion visant à offrir des opportunités aux jeunes travailleurs et à lutter, dans la mesure du possible, contre le chômage des jeunes.

#### En dialogue avec la communauté locale

WDP est consciente de l'impact du développement immobilier sur le milieu environnant et cherche à minimiser l'impact négatif de ses activités sur l'environnement immédiat. La Société fait dès lors preuve d'un engagement clair envers la communauté locale, tant sur le plan de l'impact des activités que pour soutenir le bien-être local et la croissance de l'économie. Un dialogue continu et mutuel entre le client, l'entourage et WDP revêt une importance primordiale à cet effet.

## Actions

Pour tous les indicateurs liés à #TeamWDP, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances – Vitality engaged* et au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.

Les actions clés suivantes ont été entreprises en 2025 et se poursuivront dans les années à venir :

### Un employeur attractif

- **Great Place To Work® 2025** : WDP a, pour la deuxième année consécutive, été certifiée avec le label Great Place To Work® sur la base d'une enquête anonyme auprès des employés – score de satisfaction de 8,4/10.
- **HRHub** : mise en œuvre complète du HRHub numérique, basé sur les SAP Success Factors, dans lequel ont été intégrés les différents processus RH tels que les entretiens de feed-back (annuels et après 6 mois de service), les objectifs de rémunération variable, la formation et l'onboarding/offboarding.
- **WDP Academy** : organisation annuelle d'une formation de deux jours pour les nouveaux employés du Groupe WDP.

### Développement et bien-être de nos employés

- **Formation et développement** :
  - nos employés ont reçu en moyenne 26,75 heures de formation<sup>6</sup>, dont 19,70 heures de formation obligatoire (par exemple sur le Code of Conduct et la conformité en matière de non-discrimination) et 7,5 heures de formation volontaire. Les formations obligatoires garantissent l'échange de l'expertise, et sont notamment organisées via des sessions Learn@lunch en interne.
  - Formation au leadership pour les responsables.
- **International #TeamWDP Days annuelles** : Les journées d'équipe se sont déroulées à Bucarest. Outre les moments de détente, des ateliers ont également été organisés (atelier général sur l'IA et plusieurs ateliers sur des sujets transnationaux) afin de perpétuer l'alignement au sein du groupe et de faciliter l'engagement de toutes les équipes.

<sup>6</sup> Calcul basé sur les ETP.

## Informations sociales

### Santé et sécurité :

- aucune irrégularité en matière de sécurité et de santé n'a été signalée.
- 1 Manager HSES pour le Groupe WDP, 1 conseiller en prévention interne pour WDP Belgique.
- Un défibrillateur automatique a été installé dans chaque bureau de WDP, et plusieurs employés ont participé à un cours de premiers secours.
- Exercice d'évacuation incendie pour les différents bureaux.
- HSES Corporate Action Plan.
- 32 employés ont opté pour le vaccin contre la grippe.
- **Équilibre vie professionnelle/vie privée** : 16 % des employés travaillent à temps partiel. 4 employés bénéficient d'un plan d'emploi de fin de carrière adapté.
- **Sport et santé** : participation à l'Immorun par des collègues belges et néerlandais, et à la Color Run Night en Roumanie. Pendant l'été, #TeamBE a associé le sport à l'action caritative #WeCare.

### #WeMakeADifference

- **#WeCare** : 275 000 euros de soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables, en ce compris des conditions financières favorables pour MaatWERKbedrijf BWB.
- **#WeEducate** : soutien de 154 étudiants dans des programmes de formation qui s'inscrivent dans la vision de WDP.

## Métriques et Cibles

Pour 2026, nous fixons des objectifs clairs et ambitieux qui renforcent encore davantage notre engagement social, nos employés et notre organisation. Avec **#WeEducate**, nous nous engageons à soutenir et à accompagner au moins 100 étudiants. Grâce à **#WeCare**, nous octroyons chaque année au moins 100 000 euros de soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables.

En outre, nous nous efforçons à tout le moins de maintenir ou d'augmenter la note de satisfaction moyenne de 8,4 sur 10 dans le cadre de l'**enquête #TeamWDP menée auprès des employés**.

Nous continuons également à miser sur la formation et le développement, chaque employé suivant en moyenne 25 heures de formation, tout en mettant l'accent sur le renforcement des compétences interpersonnelles en matière de leadership. En ce qui concerne la **gestion des performances**, nous introduirons un Mid-year Review via le HRHub.



## Informations sociales

## Indicateurs de performance sociale EPRA

EPRA	Indicator	Périmètre	GRI	ESRS	Unité et description	WDP corporate offices		Assurance limitée
						2024	2025	
<b>Diversity-Emp</b>	Gender diversity	Collaborateurs (Comité exécutif excl.)	405-1	GOV-1 S1-9	Pourcentage de femmes	46 %	46 %	✓
		Collaborateurs (Comité exécutif excl.)			Pourcentage d'hommes	54 %	54 %	✓
		Comité exécutif			Pourcentage de femmes	0 %	0 %	✓
		Comité exécutif			Pourcentage d'hommes	100 %	100 %	✓
		Conseil d'Administration (non-exécutif)			Pourcentage de femmes	40 %	40 %	✓
		Conseil d'Administration (non-exécutif)			Pourcentage d'hommes	60 %	60 %	✓
<b>Diversity-Pay<sup>1</sup></b>	Gender pay ratio	Collaborateurs	405-2	S1-16	Ratio du salaire moyen des hommes par rapport au salaire moyen des femmes	1,14	1,42	✓
<b>Emp-Training</b>	Employee training and development	Collaborateurs et Comité exécutif - Headcount	404-1	S1-13 G1-13	Nombre moyen d'heures de formation	27,55	25	✓
		Collaborateurs et Comité exécutif - FTE			Nombre moyen d'heures de formation	28,97	26,75	✓
<b>Emp-Dev</b>	Employee performance appraisals	Collaborateurs et Comité exécutif	404-3	S1-13	Pourcentage d'évaluation	100 %	100 %	✓
<b>Emp-New hires</b>	New hires	Collaborateurs	401-1		Nombre de nouveaux recrutements d'employés	11	25	✓
		Collaborateurs			Pourcentage de nouveaux employés par rapport au nombre total d'employés	9 %	18 %	✓
<b>Emp-Turnover</b>	Turnover	Collaborateurs	401-1	S1-6	Nombre d'employés qui ont quitté l'organisation volontairement ou pour cause de licenciement, de mise à la retraite ou de décès en cours d'emploi	6	9	✓
		Collaborateurs			Pourcentage d'employés qui ont quitté l'organisation volontairement ou pour cause de licenciement, de mise à la retraite ou de décès en cours d'emploi par rapport au nombre total d'employés	5 %	6,3 %	✓
<b>H&amp;S-Emp</b>	Injury rate	Collaborateurs et Comité exécutif	403-2	S1-14	Pourcentage d'employés et membres du Comité de gestion impliqués par rapport au nombre total d'heures	0,000 %	0,001 %	✓
		Collaborateurs et Comité exécutif			Pourcentage du nombre de jours d'incapacité de travail par rapport au nombre d'heures total	0,000 %	0,024 %	✓
		Collaborateurs et Comité exécutif			Pourcentage du nombre de jours d'incapacité pour cause de maladie de longue durée par rapport au nombre d'heures total	0,032 %	0,081 %	✓
		Collaborateurs et Comité exécutif			Pourcentage du nombre de jours d'incapacité pour cause de maladie de courte durée par rapport au nombre d'heures total	0,155 %	0,165 %	✓
		Collaborateurs et Comité exécutif			Nombre de décès d'origine professionnelle	0	0	✓
<b>H&amp;S-Asset</b>	Asset health and safety assessments	Bureaux d'entreprise WDP	416-1		Pourcentage d'actifs pour lesquels des impacts en matière de santé et de sécurité ont été évalués	100 %	100 %	✓
<b>H&amp;S-Comp</b>	Asset health and safety compliance	Bureaux d'entreprise WDP	416-2		Nombre d'incidents de non-conformité avec des réglementations concernant les impacts en matière de santé et de sécurité	0	0	✓
<b>Comty-Eng<sup>2</sup></b>	Community engagement, impact assessments and development programs	Bureaux d'entreprise WDP	413-1	S3-2	Pourcentage d'actifs couverts	100 %	100 %	✓

#WeMakeADifference:  
voir 4. Performance et tendances

#WeMakeADifference:  
voir 4. Performance et tendances et  
8. Déclaration relative à la durabilité

1 Chiffre retraité : Le calcul du ratio d'écart de rémunération entre les femmes et les hommes comprend le salaire brut annuel, la rémunération variable annuelle (à court et à long terme) ainsi que, le cas échéant, les chèques-repas et les indemnités nettes de frais. En 2024, le bonus à long terme n'était pas inclus dans ce ratio. À partir de 2025, les Country Managers sont inclus dans le calcul – en 2024, ils faisaient encore partie du Comité de direction et n'étaient donc pas inclus.

2 Chiffre retraité : La couverture des actifs est basée sur une initiative à l'échelle de l'entreprise (#WeMakeADifference), en supposant que cette initiative couvre l'ensemble des actifs de la société.

# Informations sur la gouvernance

## Les thèmes de durabilité matériels de WDP découlant de la double analyse de matérialité :

### Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

Garantir des pratiques de bonne gouvernance pour gérer efficacement les risques et les impacts liés au développement durable. Maintenir une culture d'intégrité afin de faire preuve de pratiques commerciales éthiques et de prévenir la corruption, les délits d'initiés et les violations du code de conduite.

ESRS G1 - Business conduct		Chapitre	Page	Informations complémentaires
ESRS 2, Gov-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	6   8	109; 117-118   166; 207-210	
ESRS 2, IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	8	158	
G1-1	Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires	4   6   8	19   130-137   203-204	
G1-2	Gestion des relations avec les fournisseurs	4   8	60   204-205	
G1-3	Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	8	205	
G1-4	Cas avérés de corruption ou versements avérés de pots-de-vin	8	205	
Information incorporée par référence (en totalité ou en partie) //ESRS2 BP-2 / = information pas encore incluse ou non pertinent				

## Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le business model ESRS 2 SBM 3

Thème matériel de durabilité de WDP

5 Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

IRO

### Garantir les meilleures pratiques en matière d'éthique et de pratiques commerciales

Opportunité financière  
Upstream + Opérations propres

### Faute éthique

Risque financier  
Upstream + Opérations propres

### Garantir les meilleures pratiques en matière d'éthique et de conduite des affaires

Impact positif  
Upstream + Opérations propres

Description de l'IRO

La garantie des meilleures pratiques en matière d'éthique commerciale et de gestion d'entreprise et l'alignement des incitations financières de la direction sur les intérêts des actionnaires peuvent renforcer la réputation de WDP et accroître la confiance des investisseurs, ce qui est essentiel pour maintenir une position forte sur les marchés de capitaux. En promouvant une culture d'honnêteté, d'intégrité et de responsabilité, WDP s'assure que tous les employés et partenaires adhèrent à des normes éthiques élevées.

Un manquement à l'éthique dans ses propres opérations et dans la chaîne de valeur peut gravement nuire à la marque WDP, avec comme risques potentiels une atteinte à la réputation, des amendes et des conséquences juridiques. Il est essentiel de respecter strictement les normes éthiques et de maintenir des normes élevées en permanence, tant en interne qu'avec les partenaires dans la chaîne de valeur. En promouvant de manière proactive un comportement éthique et en garantissant le respect, WDP protège sa réputation.

Ces efforts contribuent à éliminer tout comportement contraire à l'éthique, à réduire le risque de corruption et à garantir le respect des obligations financières telles que les impôts. Une gestion transparente de l'entreprise et des normes éthiques strictes minimisent les risques juridiques et financiers, contribuent à un environnement équitable et renforcent à la fois la confiance des parties prenantes et la réputation de WDP sur le marché.

Lien avec la stratégie de WDP : [#VitalyEngaged#ImpactByResponsibility#SustainableGrowth](#)

Time horizon

À court terme

À court terme

À court terme

## Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

## Politique

**Politique en matière de culture d'entreprise et de conduite des affaires** G1-1

WDP est convaincue qu'une croissance durable ne peut être atteinte que par une bonne gouvernance et une gestion éthique des affaires. Nous sommes considérés comme un partenaire commercial fiable et nous tenons à garder ce rôle. Il est essentiel de progresser et d'engranger des succès à long terme avec les différentes parties prenantes.

Les principes en matière d'éthique, de bonne gouvernance et de gestion d'entreprise responsable sont formellement consignés dans divers codes et chartes.

Le [WDP Employee Code of Conduct](#) définit les attentes à l'égard des employés concernant leurs actions pour ou au nom de l'entreprise. Avec la Human Rights Policy et l'Anti-bribery and corruption Policy, l'Employee Code of Conduct renforce l'engagement de chacune et de chacun au sein de #TeamWDP, indépendamment du type de contrat ou du lieu de travail, à contribuer à la mise en place d'une culture d'entreprise solide. Une culture fondée sur le respect mutuel, l'intégrité et l'éthique.

Notre [Corporate Governance Charter](#) couvre et complète les dispositions en matière de gouvernance d'entreprise énoncées dans le Code belge de gouvernance d'entreprise. Il décrit également le rôle et les compétences du Compliance Officer et du Risk Manager.

Le [Grievance Mechanism](#) fournit un point de contact accessible aux employés, aux membres du Conseil d'Administration, aux membres du Comité exécutif, aux fournisseurs et à toutes les autres parties prenantes pour les infractions aux dispositions légales et les comportements qui enfreignent les normes éthiques défendues par WDP (notamment la tolérance zéro pour le harcèlement, la discrimination et la corruption). Ils peuvent ainsi faire part de leurs préoccupations concernant des violations (potentielles) de la loi, de normes éthiques ou de procédures telles que la Corporate Governance Charter, l'Employee Code of Conduct, le Supplier Code of Conduct, la Human Rights Policy, etc.

## Grievance mechanism

**#SpeakUp**

- Un point de contact en ligne pour les problèmes et infractions sur le lieu de travail, plus particulièrement les préoccupations concernant des violations (potentielles) de la loi, de normes éthiques ou de procédures telles que la Corporate Governance Charter de WDP, l'Employee Code of Conduct, le Supplier Code of Conduct, la Human Rights Policy, l'Anti-Bribery and Corruption Policy.
- Respect des exigences de la directive européenne sur les lanceurs d'alerte.
- Disponible pour les employés de WDP et les employés des fournisseurs de WDP, entre autres.

**#ShareYourThoughts**

- Point de contact en ligne pour les plaintes concernant WDP (au sens large). Il ne se limite donc pas au signalement de pratiques inappropriées et/ou illégales, mais peut également servir à signaler une quelconque insatisfaction concernant les activités de WDP et/ou de ses employés.
- Disponible pour toutes les parties prenantes.



## Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

Le respect des codes et chartes précités et toute violation de ceux-ci font l'objet d'une étroite surveillance afin d'éviter tout impact négatif. Cela inclut des moments de feed-back annuels. En outre, chaque recrutement est suivi d'une procédure d'intégration (onboarding) étendue qui a pour but de faire découvrir de très près l'activité et la culture d'entreprise de WDP. En font partie des entretiens d'introduction personnels avec des collègues de tous les départements, y compris un entretien avec le compliance officer pour clarifier et formaliser les politiques de WDP (ex. Dealing Code, Employee Code of Conduct, procédure #SpeakUp). Afin d'accroître la sensibilisation et les connaissances sur les questions de conformité, nous avons mis au point quelques formations spécifiques qui sont disponibles pour chaque employé via le HRHub sur des sujets tels que l'Employee Code of Conduct, le Dealing Code, mais aussi sur des sujets tels que la lutte contre la corruption, la cybersécurité, la discrimination. Il s'agit de formations développées en interne, ainsi que par l'intermédiaire d'un prestataire de formation externe. Le HRHub nous permet également d'enregistrer les formations suivies.

► Lisez-en plus au chapitre 4. *Performance et tendances*

En outre, le compliance officer est chargé de promouvoir le respect par l'entreprise des lois, règlements et codes de conduite applicables à la Société et, en particulier, des règles ayant trait à l'intégrité des activités de la Société (telles que consignées notamment dans les différents codes et chartes). La politique de gestion des risques en place au sein de WDP couvre également les risques potentiels en matière de conformité et s'applique à toutes ses activités (c'est-à-dire à toutes les entités, zones géographiques, opérations, etc. de WDP). Ce processus concerne une étroite collaboration avec le risk manager, le compliance officer et les risk ambassadors locaux au sein de WDP, avec le soutien, si nécessaire, de conseillers spécialisés (externes). Le compliance officer informe aussi régulièrement le Conseil d'Administration des principaux risques de conformité identifiés, des mesures prises pour une meilleure gestion de ces risques et de l'avancement de leur mise en oeuvre.

► Lisez-en plus au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'entreprise*

### Gestion des relations avec les fournisseurs G1-2

Pour atteindre nos objectifs, nous dépendons d'un solide réseau de partenaires commerciaux, de fournisseurs de matériaux, de produits et de services. WDP travaille chaque jour avec des partenaires du secteur de la construction tels que des entrepreneurs, des architectes et des bureaux d'étude, mais aussi avec des consultants spécialisés et des partenaires financiers.

Dans cette sélection, WDP souhaite établir un partenariat à long terme plutôt qu'une collaboration ponctuelle. Une telle relation de confiance garantit la qualité, la continuité et la proactivité dans le développement de projets et la réalisation de rénovations, assure un service clientèle de haute qualité et donne lieu à un échange permanent de connaissances et de bonnes pratiques. WDP choisit en principe des partenaires qui ont une expérience adéquate (par exemple, des partenaires de construction qui connaissent bien le secteur du développement logistique et qui ont une longue et solide expérience). WDP collabore avec des fournisseurs financièrement et opérationnellement sains et, le cas échéant, choisit des partenaires qui offrent des garanties (par ex. garantie décennale) et des sûretés financières. WDP soumet ses partenaires potentiels à un examen préalable, non seulement d'un point de vue financier, mais aussi sur le plan de leurs activités, qualité, réputation et antécédents en termes de clients, d'activités, de règles de sécurité et de responsabilité sociétale des entreprises. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet dans le [Supply Chain Management processus](#) de WDP.

Le [WDP Supplier Code of Conduct](#) accorde une attention particulière à la santé et à la sécurité ainsi qu'aux droits de l'homme. Sur la base d'une évaluation interne des risques économiques, sociaux et environnementaux, il est demandé à certains fournisseurs d'approuver formellement ce code par leur signature et de le respecter, tandis que les principes de ce code sont recommandés à d'autres fournisseurs.

Comme l'indique clairement le code, WDP veut continuer d'avancer avec ses fournisseurs dans un esprit de collaboration, de dialogue et de soutien afin de garantir le respect des principes établis. Par conséquent, WDP entretient des contacts très étroits avec les fournisseurs pendant l'exécution de leurs services (que ce soit ou non sur le chantier). Nous supervisons les fournisseurs notamment par des visites de nos project managers sur place pendant la phase de construction d'un développement de projet. Les thèmes de la santé, de la sécurité et du respect du code font également l'objet d'un suivi lors des réunions de chantier d'un projet. Des inspections de sécurité sont effectuées régulièrement par des partenaires externes certifiés. Cela vaut aussi

## Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

bien pour les réaménagements de friches industrielles, les activités de construction, les projets EV & PV que les projets BESS. Le Grievance Mechanism (mécanisme de gestion des griefs) de WDP permet aux employés, aux clients, aux fournisseurs et à toutes les parties prenantes de signaler formellement leurs préoccupations ou des infractions commises sur le lieu de travail. En tant que maillon essentiel de la chaîne d'approvisionnement, le respect des droits de l'homme dans le cadre des activités de WDP ou de celles de ses fournisseurs et clients revêt une importance primordiale. WDP s'efforce d'atteindre une exposition nulle aux risques liés aux droits de l'homme et a formellement exprimé son engagement dans la [Human Rights Policy](#). Ces risques sont identifiés par une procédure de due diligence qui est intégrée dans la politique de gestion des risques de WDP.

En amont de nos activités, nous sommes vigilants dans le choix de nos matériaux. Là encore, le respect des droits de l'homme et de la santé entre en jeu, ainsi que l'éventuel impact négatif de certains matériaux sur les écosystèmes ou la biodiversité. Au cours de la phase de conception d'un projet, il convient d'opter pour des matériaux durables, tant en ce qui concerne la manière dont ils sont produits et transportés que l'impact de leur production sur l'utilisation de l'eau, les émissions ou des pollutions éventuelles. Ces matériaux doivent être mis en œuvre de manière aussi efficace que possible, en gardant à l'esprit leur durabilité et leurs possibilités de recyclage. Les mesures figurant dans le Supplier Code of Conduct, la Human Rights Policy et le Climate Action Plan doivent être respectées par toutes les parties prenantes.

### Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin G1-3

L'[Anti-bribery and Corruption Policy](#) de WDP souligne l'engagement de WDP en faveur de normes d'entreprise élevées et d'une approche de tolérance zéro à l'égard des activités frauduleuses ou des comportements corrompus. Elle fournit des directives pour la détection de la corruption et des pots-de-vin et décrit des procédures claires pour traiter les incidents, y compris une procédure de plainte spécifique (#SpeakUp) qui garantit la réalisation d'une évaluation appropriée avec toute la discrétion et la confidentialité nécessaires.

Conformément à la procédure de gestion des plaintes décrite ci-dessus, les irrégularités peuvent être signalées au compliance officer et/ou au président du Conseil d'Administration, au moyen d'un formulaire spécifique disponible sur le site web de WDP, sur WDPConnect! ou en personne. Après avoir examiné le rapport, le responsable du traitement des plaintes adresse un avis au Conseil d'Administration, au Comité

d'audit ou au Comité de nomination, en formulant une conclusion sur le bien-fondé du rapport. À partir de là, d'autres actions sont définies conformément à la procédure de gestion des plaintes.

En interne, cette politique est communiquée au cours de la procédure d'intégration et via le HR Hub. En externe, elle est partagée par le biais du Supplier Code of Conduct signé par les fournisseurs critiques, tandis que les fournisseurs standard en prennent connaissance via leur contrat avec WDP.

## Actions

Les actions clés suivantes ont été entreprises en 2025 et se poursuivront dans les années à venir :

### Awareness

Plusieurs initiatives ont été prises pour sensibiliser les employés à l'Employee Code of Conduct, à la fois par le biais de formations en ligne et des activités learn@lunches. Tous les nouveaux employés ont reçu une explication de l'Employee Code of Conduct de la part du Compliance Officer au cours d'un entretien individuel. En outre, des sessions ciblées ont été organisées avec les départements compétents sur, entre autres, la législation relative à la lutte contre le blanchiment d'argent et aux sanctions. Le département Corporate legal a également organisé deux sessions pour tous les employés du Groupe WDP afin d'expliquer la matrice de délégation qui définit le pouvoir de décision interne et le pouvoir de représentation externe de WDP (principe des quatre yeux). Des formations en ligne, des ateliers pratiques et des activités learn@lunches ont également été organisés autour de la cybersécurité et de l'application de systèmes d'IA au sein de WDP.

### Supply chain management

Chaque année, nous examinons notre portefeuille de fournisseurs et déterminons les fournisseurs les plus critiques conformément aux critères définis dans notre cadre de supply chain management. Nous avons fortement misé sur notre relation avec les nouveaux fournisseurs que nous avons identifiés comme fournisseurs critiques en 2025 (Supplier Code of Conduct, suivi étroit des projets et communication autour de #SpeakUp).

## Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

Métriques et Cibles G1-4

En 2025, tous les nouveaux employés ont suivi les entretiens d'introduction au cours desquels sont notamment expliqués les principes relatifs à l'éthique, à la lutte contre la corruption, aux abus de marché, au respect et à #SpeakUp.

En 2025, aucune condamnation n'a été prononcée pour violation de la loi anticorruption et relative à la fraude. Par conséquent, il n'y a pas non plus de montants d'amendes pour de telles infractions ni de notifications de mesures dans ce cadre à signaler.

En outre, nous confirmons qu'en 2025, aucune violation des politiques de WDP, du droit de la concurrence, de la réglementation sur le délit d'initié, de la réglementation sur les données (en ce compris le Règlement général sur la protection des données, et ce, pour toutes les données à caractère personnel que WDP collecte dans le cadre de ses relations commerciales et de ses relations employeur-employé), de la sécurité de

l'information, de la réglementation en matière de conflits d'intérêts n'a été constatée. Aucun signalement en matière de discrimination ou de harcèlement n'a été enregistré.

Nous n'avons pas reçu de signalements dans le cadre de la procédure de gestion des plaintes.

Notre ambition pour 2026 est évidemment de n'avoir aucune infraction aux politiques WDP, ni infraction ou condamnation en matière de droit de la concurrence ou par suite de délit d'initié, ni violation de données, ni signalement en matière de discrimination ou de harcèlement. Nous continuons à renforcer nos processus de supply chain, tout en tenant compte des exigences en matière de due diligence dans la chaîne de valeur.

## Indicateurs de performance sur la gouvernance EPRA

EPRA	Indicator	Boundaries	GRI	ESRS	Unit and description	WDP corporate offices		Limited assurance
						2024	2025	
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Conseil d'Administration	102-22	GOV-1	Composition	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conseil d'Administration - Composition	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conseil d'Administration - Composition	✓
Gov-Select	Process of nominating and selecting the highest governance body	Conseil d'Administration	102-24		Procédure de sélection et de nomination	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conseil d'Administration - Composition	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conseil d'Administration - Composition	✓
Gov-COI	Process of managing conflicts of interest	Conseil d'Administration	102-25		Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conflits d'intérêt	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conflits d'intérêt	✓

## Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

### TCFD

En 2017, la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) a établi un cadre permettant de fournir aux investisseurs et aux autres parties prenantes des informations utiles à la prise de décision sur les risques et opportunités liés au climat qui s'avèrent pertinents pour leurs entreprises. La TCFD a structuré ses recommandations autour de quatre domaines thématiques qui représentent les éléments fondamentaux du fonctionnement des organisations : la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et les indicateurs & objectifs.

Dans le [WDP Climate Action Plan](#), nous nous sommes fixés comme objectif de mettre en œuvre les recommandations de la TCFD d'ici 2024. Avec l'avènement de la directive sur les rapports de durabilité des entreprises et l'intégration des recommandations de la TCFD dans cette réglementation, nous avons décidé d'inclure cet objectif dans la trajectoire de WDP qui alignera nos rapports avec la CSRD. Dans l'intervalle, nous continuons à établir des rapports conformément aux recommandations de la TCFD.

Lors du démarrage de ce reporting en 2021, nous nous sommes focalisés sur les thèmes de la gouvernance, de la gestion des risques et des indicateurs & objectifs. En ce qui concerne la stratégie, nous avons procédé à une première identification et analyse des risques et opportunités liés au climat auxquels WDP est confrontée à court, moyen et long terme, ainsi que de l'impact de ces risques sur nos activités. Dans les années à venir, nous continuerons à développer cette thématique en testant davantage la résilience de nos stratégies sur la base de divers scénarios liés au climat et en décrivant et quantifiant plus précisément l'impact des risques et opportunités liés au climat sur nos activités, notre stratégie et notre planification financière.

#### Gouvernance

Nous vous renvoyons :

- au chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité* – Informations générales pour des explications sur le processus décisionnel
- au [Climate Action Plan de WDP](#)
- au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise* pour la politique de rémunération de WDP
- à l'[Enterprise Risk Management Policy de WDP](#)

### Description de la surveillance des risques et opportunités liés au climat exercée par le Conseil d'Administration

En 2022, parallèlement à la publication de notre Climate Action Plan, le Conseil d'Administration a choisi de constituer en son sein un Comité ESG spécialisé afin de garantir une approche plus pérenne en matière d'ESG. Compte tenu de la pertinence actuelle de la durabilité dans le monde de l'immobilier européen, il a été décidé de faire siéger la totalité du Conseil d'Administration dans le Comité ESG. Le président du Comité ESG, Rik Vandenberghe, est le principal lien avec l'équipe ESG au sein de WDP.

Le Conseil d'Administration a considéré le climat comme une opportunité et même comme un moteur dans son plan de croissance 2022-25 (Energy as a Service), ainsi que dans les plans de croissance #BLEND2027 et #BLEND&EXTEND2030. En outre, dans la politique de rémunération, qui s'inscrit pleinement dans les plans de croissance susmentionnés, pour les membres du Comité exécutif et, par extension, pour #TeamWDP, un lien clair a été établi vers l'ESG, avec des objectifs très concrets à court et à long terme en lien avec le climat (objectifs net zéro).

Le Conseil d'Administration reçoit régulièrement (au moins deux fois par an) des informations actualisées sur la politique ESG dans laquelle les thèmes de durabilité les plus pertinents sont abordés, et qui sert de base à une discussion sur les risques et les opportunités (liés au climat) en matière de durabilité. Ce rapport est combiné au rapport sur la politique de gestion des risques et comprend un tableau de bord qui montre les progrès réalisés sur les différentes pistes mises en œuvre au sein de la Société pour atteindre les objectifs ESG.

### Description du rôle du management dans l'évaluation et la gestion des risques et opportunités liés au climat

L'identification et l'évaluation des risques et des opportunités liés au climat incombent en premier lieu au Head of Energy & Sustainability. Au moins une fois par trimestre, une évaluation des risques est réalisée au sein des différents départements de WDP et porte donc aussi sur les risques liés au climat. Le Head of Energy & Sustainability peut compter sur la contribution de son équipe ainsi que sur celle du risk manager, des risk ambassadors et de l'équipe ESG.

## Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

Cela fait plusieurs années que WDP a intégré l'ESG dans toute son organisation. Le rôle de l'équipe ESG consiste à garantir l'alignement et l'interaction nécessaire entre les volets environnemental, social et de gouvernance au sein de WDP. Le Head of Energy & Sustainability est responsable du volet environnemental, le Head of HR du volet social et le General Counsel de la gouvernance. En ce qui concerne le volet environnemental, l'accent est mis sur l'évaluation et la gestion des risques et des opportunités liés au climat, le suivi des objectifs de notre Climate Action Plan, l'évaluation des performances par rapport à ces objectifs et la communication aux parties prenantes internes et externes.

Notre politique de gestion des risques prévoit un processus de reporting par lequel les risques sont évalués à l'aide de notre outil d'évaluation des risques et rapportés au Comité exécutif au moyen d'un tableau de bord des risques. Après évaluation par le Comité exécutif de la stratégie de risque proposée, l'équipe Energy & Sustainability, en collaboration avec d'autres équipes concernées chez WDP, se charge de la mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie et du suivi ultérieur du risque.

### Risk Management

Nous vous renvoyons :

- au chapitre 7. *Facteurs de risque* pour un aperçu des risques les plus significatifs de WDP
- au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise* pour plus d'explications sur la politique de gestion des risques de WDP
- à [l'Enterprise Risk Management Policy](#) de WDP pour plus d'informations sur le processus d'évaluation des risques de WDP
- au [Climate Action Plan de WDP](#)

### Description des processus de WDP pour l'identification et l'évaluation des risques liés au climat

Les risques liés au changement climatique sont identifiés et évalués dans le cadre de notre politique globale de gestion des risques. Cette identification fait partie d'un processus continu dans lequel l'équipe Energy & Sustainability joue un rôle crucial, avec le soutien de l'équipe ESG et des risk ambassadors.

Le changement climatique, tant transitoire que physique, est considéré comme un risque croissant pour les activités de WDP. Comme nous l'avons expliqué, nous considérons que le risque lié à la transition climatique est un des risques les plus significatifs pour WDP (c'est-à-dire un risque à la fois spécifique et matériel).

### Description des processus de WDP pour la gestion des risques liés au climat

La responsabilité et la gestion des risques liés au climat ont été confiées au Head of Energy & Sustainability et à son équipe, qui veilleront à la mise en œuvre opérationnelle des plans de réponse aux risques, à la stratégie en matière de risques et au suivi des risques.

Pour les actions concernant la gestion des risques liés au climat, nous nous référons au Climate Action Plan où des actions concrètes sont proposées par piste (Decarb+, Green, Energy) dans le but d'atteindre nos objectifs. La contribution des project managers, property managers, sustainability engineers et conseillers externes est essentielle ici.

### Description de la manière dont les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des risques liés au climat sont intégrés dans la gestion globale des risques de WDP

Les risques liés au changement climatique font partie intégrante de notre politique de gestion des risques et sont soumis au même système d'identification, de contrôle et de suivi.

### Indicateurs & Objectifs

Nous vous renvoyons :

- au [Climate Action Plan de WDP](#)
- au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise* pour la politique de rémunération de WDP
- au chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité – Reporting selon les normes reconnues* pour les indicateurs 2024 et 2025 (sBPR et GHG-protocol)

## Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

### Publication des indicateurs utilisés par WDP pour évaluer les risques et les opportunités liés au climat, conformément à sa stratégie et à son processus de gestion des risques.

Changement climatique et atténuation	% green certified assets (as % portfolio value)	Voir page 197
Développements « brownfield » en cours d'exécution	m <sup>2</sup>	Voir page 193
Énergie	% de consommation d'électricité provenant de sources d'énergie renouvelable	Voir page 192
	Intensité énergétique du portefeuille immobilier par m <sup>2</sup>	Voir page 207
Production d'énergie renouvelable	Énergie solaire totale produite en MWh	Voir page 192
GES	Intensité GES du portefeuille immobilier par m <sup>2</sup>	Voir pages 207 et 210
	Intensité GES des bureaux WDP par m <sup>2</sup>	Voir page 204
Eau	Water-intensity des bâtiments par m <sup>2</sup>	Voir page 208

### Publication des émissions de GES scope 1, scope 2 et scope 3 conformément au Greenhouse Gas Protocol

Nous vous renvoyons au chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité – Reporting selon les normes reconnues.*

### Description des objectifs de WDP en matière de gestion des risques et des opportunités liés au climat et ses performances par rapport aux objectifs

Pour les objectifs, nous nous référons au [Climate Action Plan](#).

## Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

### Stratégie

En tant que société immobilière, nos activités sont exposées aux risques et opportunités physiques et transitoires liés au changement climatique.

### Risque lié à la transition climatique

<b>Description</b>	Partout dans le monde, nous assistons à un durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique afin de rendre l'économie moins dépendante des combustibles fossiles et de passer à une économie à plus faible émission de carbone. WDP tient compte ici des obligations et des changements à venir dans le cadre du Green Deal de l'UE, à savoir la taxonomie de l'UE, la directive de l'UE sur les rapports de durabilité des entreprises (CSRD), la directive de l'UE sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et le système d'échange de quotas d'émission de l'UE.	Cela peut entraîner l'imposition de restrictions au niveau de la location ou de la vente de bâtiments qui ne répondent pas aux normes minimales, ce qui peut avoir un impact négatif sur les revenus de la Société. Il en va de même pour les bâtiments technologiquement obsolètes, qui peuvent générer des coûts d'entretien ou des dépenses d'investissement plus élevés pour répondre aux normes d'efficacité minimales et permettre des modes de travail modernes. Le durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique peut entraîner des changements dans l'ensemble de la chaîne de valeur de la Société, qu'il s'agisse des exigences des investisseurs ou de celles des clients, car cela peut provoquer une baisse des revenus et du capital disponible.
<b>Comment WDP limite-t-elle ce risque ?</b>	Nous considérons ce risque comme l'un des risques les plus significatifs auxquels WDP est exposée et il est décrit plus en détail – à la fois sur le plan de la spécificité et de la matérialité (impact financier) et eu égard à nos mesures actuelles d'atténuation des risques – au chapitre 7. <i>Facteurs de risque.</i>	

### Risques physiques liés au climat

<b>Description</b>	En tant que propriétaires de biens immobiliers à long terme, nous devons veiller à ce que nos bâtiments puissent résister à des conditions météorologiques extrêmes (inondations ou sécheresse, élévation du niveau de la mer, vents extrêmes, ouragans, etc.), car ces événements peuvent entraîner des fermetures locales, des dommages aux actifs et des coûts de réparation importants. Les actifs situés dans des zones à risque peuvent être soumis à des primes d'assurance plus élevées et générer des coûts d'entretien et d'investissement plus conséquents pour accroître leur résilience.	En outre, il faut tenir compte des changements des modèles climatiques liés à la hausse des températures moyennes, ce qui peut conduire à des coûts d'exploitation plus élevés (besoins de refroidissement plus importants, usure accrue du bâtiment, coûts d'exploitation récurrents plus élevés et dévaluation potentielle de la propriété).
<b>Comment WDP limite-t-elle ce risque ?</b>	La stratégie de WDP consistant à développer et à investir dans des actifs de haute qualité sur les meilleurs sites s'inscrit parfaitement dans notre objectif de développer un portefeuille résilient. Aujourd'hui, nous prenons déjà en compte certains aspects du changement climatique dans notre processus de développement. Toutes les mesures (légalement obligatoires) concernant le risque d'inondation aux Pays-Bas (où se situent actuellement 40 % des actifs de WDP) sont intégrées dans le processus de construction et de maintenance.	

### Opportunités liées au climat

<b>Description</b>	WDP considère le climat comme une opportunité lors de l'élaboration de son plan de croissance #Blend&Extend2030.	WDP se concentre ici sur la transition énergétique dans laquelle la Société souhaite jouer un rôle important grâce à ses entrepôts qui peuvent à l'avenir servir de centrales énergétiques décentralisées.
<b>Comment WDP intègre-t-elle cette opportunité dans sa stratégie ?</b>	M.A.D.E. for FUTURE Nous vous renvoyons au <a href="#">Climate Action Plan</a> de WDP, ainsi qu'au chapitre 4. <i>Performance et tendances.</i>	

# GRI

WDP a communiqué les informations mentionnées dans cette table des matières GRI pour la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, en se référant aux normes GRI.

## GRI 1 : Foundation 2021

Informations		Emplacement
<b>GRI 2 : Informations générales 2021</b>		
2-1	Détail de l'organisation	9, 317
2-2	Entités comprises dans le rapport de développement durable	160, 174, 198, 242 - Mêmes entités pour les rapports financiers et les rapports sur le développement durable
2-3	Période, fréquence et personne de contact pour les rapports	315 - La période de reporting pour les rapports financiers et de développement durable est du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 - Rapport annuel - Ce rapport annuel a été publié le 30 mars 2026
2-4	Reformulation de l'information	n/a
2-5	Vérification externe	174, 297-306 Corporate Governance Charter
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	Rabat intérieur de couverture avant, 9, 14, 160 - Aucun changement significatif par rapport à la période précédente, à l'exception à la page 160, 174
2-7	Salariés	140, 213, 219
2-8	Travailleurs non-salariés	215
2-9	Structure et composition de la gouvernance	128-137
2-10	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	128-137, 224 Corporate Governance Charter
2-11	Présidence de la plus haute instance de gouvernance	128-131, 224
2-12	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	128-140 Corporate Governance Charter

Informations		Emplacement
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	128-137, 185 Corporate Governance Charter Delegation matrix
2-14	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité	185
2-15	Conflits d'intérêts	150-156
2-16	Communication des préoccupations critiques	221-224 Grievance mechanism 0 préoccupations critiques signalées
2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	128-137, 140
2-18	Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance	135 Corporate Governance Charter
2-19	Politiques de rémunération	141-149 Corporate Governance Charter
2-20	Processus de détermination de la rémunération	141-142 Corporate Governance Charter
2-21	Ratio annuel de rémunération totale	143
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	Déclaration du Conseil d'Administration et du CEO en matière de durabilité
2-23	Engagements politiques	Politiques WDP
2-24	Mise en œuvre des engagements politiques	Politiques WDP
2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs	Supplier Code of Conduct Human Rights Policy

## GRI

Informations		Emplacement
2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	Grievance mechanism
2-27	Respect des lois et des règlements	223-224 Grievance mechanism 0 infraction signalée
2-28	Associations de membres	Adhésion à des associations et des unions
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	180-183
2-30	Conventions collectives	Notre engagement envers l'égalité
<b>GRI 3 : Sujets importants 2021</b>		
3-1	Processus de détermination des sujets importants	175-179
3-2	Liste des sujets importants	179

**Questions de durabilité matérielles**

Informations		Emplacement
<b>Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires</b>		
<b>GRI 3 : Sujets importants 2021</b>		
3-3	Gestion des sujets importants	220-224 Dealing Code
<b>GRI 205 : Anticorruption 2016</b>		
205-1	Évaluation des risques relatifs à la corruption	Anti-bribery and corruption policy
205-2	Communication et formation sur les politiques et procédures de lutte contre la corruption	Anti-bribery and corruption policy
205-3	Incidents de corruption confirmés et mesures prises	0 infraction signalée
<b>GRI 415 : Politique publique 2016</b>		
415-1	Contributions politiques	Adhésion à des associations et des unions

Informations		Emplacement
<b>Efficacité énergétique</b>		
<b>GRI 3 : Sujets importants 2021</b>		
3-3	Gestion des sujets importants	187-212
<b>GRI 302 : Énergie 2016</b>		
302-1	Consommation d'énergie au sein de l'organisation	204
302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	206-209
302-3	Intensité énergétique	204, 207
302-4	Réduction de la consommation d'énergie	198-209
302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	197-209
<b>TCFD</b>		
	Énergie	226-227
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>		
<b>GRI 3 : Sujets importants 2021</b>		
3-3	Gestion des sujets importants	187-212
<b>GRI 305 : Émissions 2016</b>		
305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (GES) (scope 1)	210
305-2	Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	210
305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	210
305-4	Intensité des émissions de GES	204-205, 206-207
305-5	Réduction des émissions de GES	197, 210
<b>TCFD</b>		
	Changement climatique et atténuation	226-228
	Production d'énergie renouvelable	226-227
	GHG	226-227
<b>Utilisation des sols</b>		
<b>GRI 3 : Sujets importants 2021</b>		
3-3	Gestion des sujets importants	193-194
<b>TCFD</b>		
	Développements « brownfield » en cours d'exécution	193

# Questions de durabilité matérielles vs EPRA sBPR et GRI

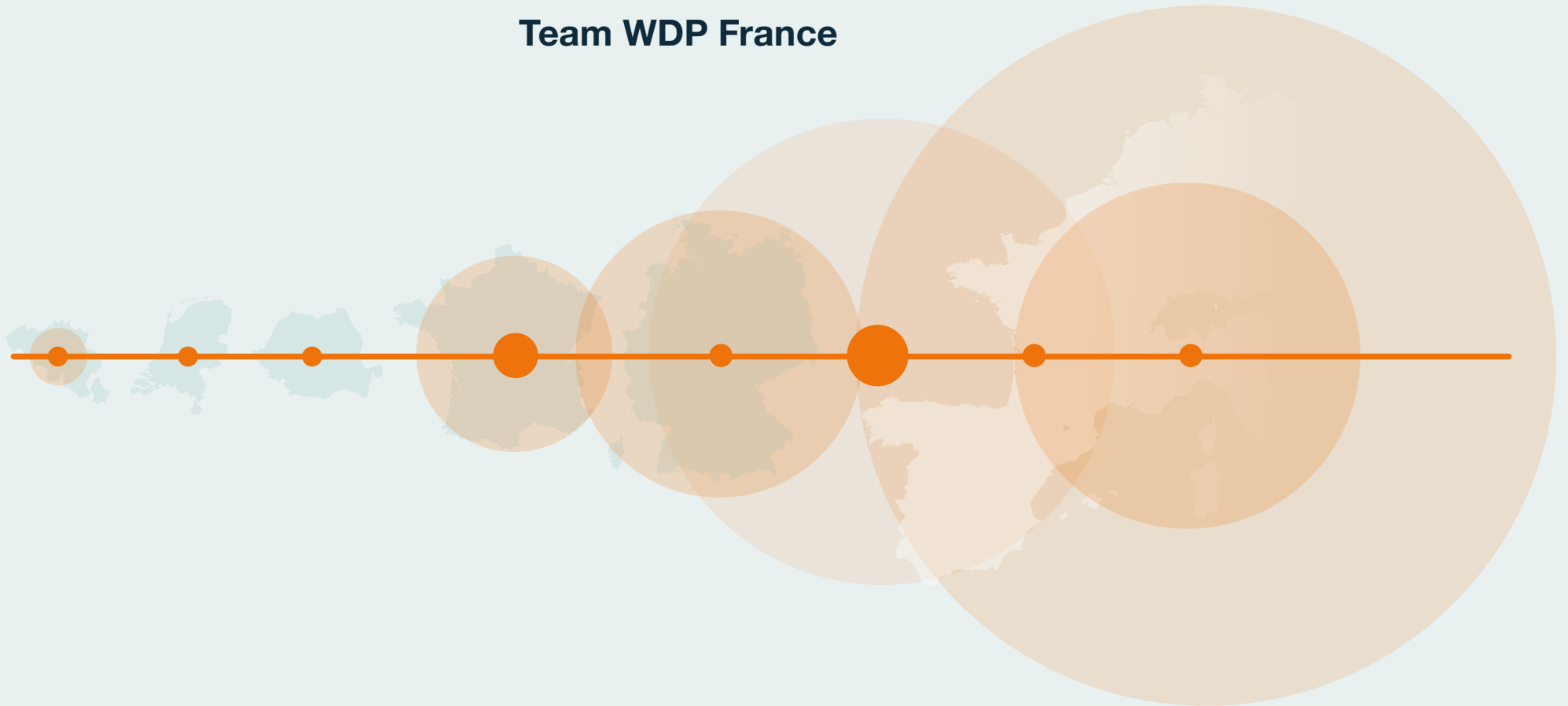
Questions de durabilité matérielles	Indicateur EPRA	Norme GRI/CRESO emplacement	Périmètre au sein de l'organisation	Périmètre en dehors de l'organisation
Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires	-	205-1 Évaluation des risques relatifs à la corruption	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
	-	205-2 Communication et formation sur les politiques et procédures de lutte contre la corruption	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
	-	205-3 Incidents de corruption confirmés et mesures prises	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
	-	415-1 Contributions politiques	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
Efficacité énergétique	Cert-Tot	CRE8	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Elec-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	Elec-Abs	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	-	Clients
	Elec-LfL	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	Elec-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	-	Clients
	Heat-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	Heat-Abs	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	-	Clients
	Heat-LfL	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	Heat-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	-	Clients
	DH&C-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	DH&C-Abs	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	-	Clients
	DH&C-LfL	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	DH&C-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	-	Clients
	Fuels-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	Fuels-Abs	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	-	Clients
	Fuels-LfL	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	Fuels-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	-	Clients
	Energy-Int	302-3 Intensité énergétique	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Energy-Int	CRE1	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	-	302-4 Réduction de la consommation d'énergie	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	-	302-5 Réduction des besoins énergétiques des produits et services	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
Émissions de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	305-1 Émissions directes de gaz à effet de serre (GES) (scope 1)	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	GHG- Indir-Abs	305-2 Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	Groupe WDP <sup>1</sup>	-
	-	305-3 Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	-	Clients
	GHG-Int	305-4 Intensité des émissions de GES	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	GHG-Int	CRE3	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	-	305-5 Réduction des émissions de GES	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
Adaptation au changement climatique	Cert-Tot	CRE8	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Energy-Int	302-3 Intensité énergétique	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Energy-Int	CRE1	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	-	302-4 Réduction de la consommation d'énergie	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	GHG-Int	305-4 Intensité des émissions de GES	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	GHG-Int	CRE3	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
Utilisation des sols	-	-	-	-

<sup>1</sup> Nous vous renvoyons également au chapitre 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Structure du Groupe.

**Successful**  
*Expansion*

# Bâtir la plateforme de demain

**Team WDP France**



## WDP élargit son équipe en France et poursuit le développement de sa plateforme de 10 milliards d'euros

**Le portefeuille français de WDP s'étoffe – en termes de superficie et d'importance stratégique.**

Avec l'élargissement de l'équipe française, la nomination de François Le Levier en tant que Country Manager WDP France et des investissements ciblés, WDP jette les bases d'un réseau local solidement ancré qui répond aux besoins des clients nationaux et internationaux. La France joue un rôle clé dans l'ambition de développer une plateforme de 10 milliards d'euros. L'accent est mis sur la croissance durable dans les clusters existants, tout en se concentrant sur des relations solides avec les clients, des projets ancrés localement et une valeur à long terme.

**L'impact en chiffres**

**700** mio €

**Portefeuille (environ)**

**6**

**Équipe dédiée de professionnels (organisation locale)**

**Réalisation**

Plateforme visant 800 millions d'euros



Pour plus d'informations, consultez [wdp.eu](https://www.wdp.eu)

09

Comptes annuels

<b>1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2025</b>	235		
<b>2. Commentaires</b>	242		
I. Informations générales concernant la Société	242		
II. Base de présentation	242		
III. Règles de valorisation matérielle	244		
IV. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations	250		
V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation	251		
VI. Informations segmentées – Actifs	254		
VII. Données concernant les filiales	255		
VIII. Aperçu des revenus locatifs futurs	256		
IX. Résultat sur la vente d'immeubles de placement	257		
X. Résultat financier	257		
XI. Impôts	258		
XII. Immeubles de placement	259		
XIII. Autres immobilisations corporelles	266		
XIV. Instruments financiers	271		
XV. Actifs détenus en vue de la vente	276		
XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux	277		
XVII. Participations dans des entreprises associées et joint ventures	278		
XVIII. Créances fiscales et autres actifs courants	278		
XIX. Capital	279		
XX. État des dettes	282		
XXI. Autres passifs financiers non courants et courants	283		
XXII. Effectif moyen et ventilation des frais de personnel	283		
XXIII. Transactions entre parties liées	284		
XXIV. Droits et obligations hors bilan	284		
XXV. Relations financières avec des tiers	285		
XXVI. Transition climatique	286		
XXVII. Faits postérieurs à la date du bilan	286		
		<b>3. Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025</b>	287
		Compte de résultat	287
		État du résultat global	288
		Composants du résultat net	289
		Bilan	290
		Obligation de distribution conformément à l'AR SIR du 13 juillet 2014	292
		Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	293
		État des variations des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2025	294
		État des capitaux propres avant distribution du dividende, mais après affectation du résultat	295
		État des variations des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2024	296

# 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2025

## Compte de résultat

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2025	FY 2024	en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2025	FY 2024
<b>I. Revenus locatifs</b>		<b>451 759</b>	<b>398 183</b>	<b>IX. Frais techniques</b>		<b>-11 371</b>	<b>-10 738</b>
Loyer	VIII	450 781	387 183	Frais techniques récurrents:		-11 275	-10 867
Indemnités de rupture anticipée de bail		978	11 000	- Réparations		-8 912	-8 645
<b>III. Charges relatives à la location</b>		<b>-1 638</b>	<b>213</b>	- Primes d'assurances		-2 363	-2 222
Loyers à payer sur locaux pris en location		504	606	Frais techniques non récurrents		-96	129
Réductions de valeur sur créances commerciales	XVI	-3 050	-1 632	- Sinistres		-96	129
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	XVI	908	1 239	<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-2 037</b>	<b>-1 614</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>V</b>	<b>450 121</b>	<b>398 396</b>	Commissions d'agence		-669	-353
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	Publicité		-854	-687
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>45 035</b>	<b>40 179</b>	Honoraires d'avocats et frais juridiques		-515	-574
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		23 314	23 955	<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		<b>-6 811</b>	<b>-6 351</b>
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		21 720	16 224	Honoraires versés aux gérants (externes)		-2 997	-2 128
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	Charges (internes) de gestion d'immeubles		-3 814	-4 222
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-51 738</b>	<b>-47 799</b>	<b>Charges immobilières</b>	<b>V</b>	<b>-20 219</b>	<b>-18 703</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire		-23 660	-24 180	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>V</b>	<b>450 175</b>	<b>398 816</b>
Précomptes et taxes sur immeubles loués		-28 078	-23 618	<b>XIV. Frais généraux de la société</b>		<b>-25 207</b>	<b>-22 230</b>
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>26 976</b>	<b>26 742</b>	<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)</b>	<b>XIII</b>	<b>-11 449</b>	<b>-10 553</b>
Indemnité de gestion du bien immobilier		1 710	1 517	<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>V</b>	<b>413 518</b>	<b>366 032</b>
Autres produits/charges opérationnels		-234	2 394	<b>Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>IX</b>	<b>5 611</b>	<b>717</b>
Revenus des investissements énergétiques	XIII	25 500	22 830	Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)		54 095	11 139
<b>Résultat immobilier</b>	<b>V</b>	<b>470 393</b>	<b>417 519</b>	Valeur comptable des immeubles vendus		-48 484	-10 422
				<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>XII</b>	<b>68 614</b>	<b>151 138</b>
				Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		195 217	282 555
				Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-126 603	-131 417
				<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>V</b>	<b>487 743</b>	<b>517 887</b>

## Comptes annuels consolidés de l'exercice 2025

### Compte de résultat

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2025	FY 2024
<b>XX. Revenus financiers</b>		<b>778</b>	<b>893</b>
Intérêts et dividendes perçus		588	633
Autres revenus financiers		190	260
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		<b>-74 062</b>	<b>-38 620</b>
Charges d'intérêts sur emprunts		-76 015	-49 395
Intérêts intercalaires activés		7 823	11 871
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-575	0
Revenus résultant d'instruments de couverture autorisés		3 928	9 743
Autres charges d'intérêt		-9 223	-10 839
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-4 052</b>	<b>-3 017</b>
Frais bancaires et autres commissions		-121	-113
Autres charges financières		-3 931	-2 905
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>XIV</b>	<b>-12 415</b>	<b>-23 667</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>X</b>	<b>-89 752</b>	<b>-64 411</b>
<b>XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises</b>	<b>XVII</b>	<b>22 048</b>	<b>19 415</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>420 040</b>	<b>472 891</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>		<b>-66 122</b>	<b>-23 342</b>
<b>XXVI. Exit tax</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts</b>	<b>XI</b>	<b>-66 122</b>	<b>-23 342</b>
<b>Résultat net</b>		<b>353 918</b>	<b>449 549</b>
Attribuable à :			
- Intérêts minoritaires		0	14 050
- Part du Group		353 918	435 499

## Comptes annuels consolidés de l'exercice 2025

**État du résultat global**

en euros (x 1 000)		<b>FY 2025</b>	<b>FY 2024</b>
<b>I.</b>	<b>Résultat net</b>	<b>353 918</b>	<b>449 549</b>
<b>II.</b>	<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-5 543</b>	<b>-20 566</b>
G.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-5 543	-20 566
	Revalorisation des panneaux solaires	-10 130	-1 778
	Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	15 254	-48
	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-10 667	-18 741
	<b>Résultat global</b>	<b>348 376</b>	<b>428 983</b>
Attribuable aux :			
	- Intérêts minoritaires	0	14 031
	- Actionnaires du Groupe	348 376	414 952

**Composants du résultat net**

en euros (x 1 000)		<b>FY 2025</b>	<b>FY 2024</b>
<b>Résultat EPRA</b>		<b>352 611</b>	<b>333 677</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>		26 134	140 323
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe		-12 367	-27 522
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe		-12 459	-10 979
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>		<b>353 918</b>	<b>435 499</b>

en euros (par action) <sup>2</sup>		<b>FY 2025</b>	<b>FY 2024</b>
<b>Résultat EPRA</b>		<b>1,53</b>	<b>1,50</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>		0,11	0,63
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe		-0,05	-0,12
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe		-0,05	-0,05
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>		<b>1,54</b>	<b>1,96</b>
Nombre moyen pondéré d'actions		230 529 703	222 736 116

en euros (par action) (dilué) <sup>2</sup>		<b>FY 2025</b>	<b>FY 2024</b>
<b>Résultat EPRA</b>		<b>1,53</b>	<b>1,50</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>		0,11	0,63
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe		-0,05	-0,12
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe		-0,05	-0,05
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>		<b>1,54</b>	<b>1,96</b>
Nombre moyen pondéré d'actions		230 529 703	222 736 116

1 Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

2 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

## Comptes annuels consolidés de l'exercice 2025

**Bilan – Actif**

en euros (x 1 000)	Annexe	31.12.2025	31.12.2024
<b>Actifs non courants</b>		<b>8 827 546</b>	<b>8 124 502</b>
<b>B. Immobilisations incorporelles</b>		<b>1 408</b>	<b>1 599</b>
<b>C. Immeubles de placement</b>	<b>XII</b>	<b>8 207 921</b>	<b>7 513 487</b>
Immeubles disponibles à la location		7 721 268	7 112 628
Projet de développement		274 573	193 360
Autres : réserves foncières		212 079	207 499
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	<b>XIII</b>	<b>186 941</b>	<b>180 962</b>
Immobilisations corporelles à usage propre		7 494	6 760
Actifs énergétiques		179 447	174 202
<b>E. Actifs financiers non courants</b>	<b>XIV</b>	<b>40 262</b>	<b>70 150</b>
Actifs à la juste valeur via le résultat		35 480	65 368
Instruments de couverture autorisés		35 480	65 368
Actifs financiers au prix coûtant amorti		4 782	4 782
Autres		4 782	4 782
<b>G. Créances commerciales et autres actifs non courants</b>	<b>XIV</b>	<b>237</b>	<b>563</b>
<b>I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises</b>	<b>XVII</b>	<b>390 777</b>	<b>357 741</b>
<b>Actifs courants</b>		<b>86 852</b>	<b>78 709</b>
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>XV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immeubles de placement		0	0
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>XIV, XVI</b>	<b>40 746</b>	<b>27 722</b>
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>XVIII</b>	<b>17 252</b>	<b>26 402</b>
Créances fiscales		2 106	14 218
Autres actifs courants		15 146	12 185
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>XIV</b>	<b>14 786</b>	<b>10 374</b>
<b>G. Comptes de régularisation</b>	<b>XIV</b>	<b>14 069</b>	<b>14 211</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>8 914 399</b>	<b>8 203 210</b>

**Bilan – Passif**

en euros (x 1 000)	Annexe	31.12.2025	31.12.2024
<b>Capitaux propres</b>		<b>5 018 201</b>	<b>4 837 559</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>5 018 201</b>	<b>4 745 912</b>
<b>A. Capital</b>	<b>XIX</b>	<b>244 047</b>	<b>233 356</b>
Capital souscrit		269 402	258 397
Frais d'augmentation du capital		-25 355	-25 041
<b>B. Primes d'émission</b>		<b>2 343 351</b>	<b>2 159 254</b>
<b>C. Réserves</b>		<b>2 076 885</b>	<b>1 917 802</b>
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>		<b>353 918</b>	<b>435 499</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>91 647</b>
<b>Passif</b>		<b>3 896 197</b>	<b>3 365 652</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>3 479 651</b>	<b>3 146 390</b>
<b>A. Provisions</b>		<b>174</b>	<b>236</b>
Autres		174	236
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>XIV, XX</b>	<b>3 242 454</b>	<b>2 990 736</b>
Établissements de crédit		1 997 229	2 181 955
Autres		1 245 225	808 781
<b>C. Autres passifs financiers non courants</b>	<b>XIV</b>	<b>91 231</b>	<b>79 020</b>
Instruments de couverture autorisés		3 423	8 500
Autres passifs financiers non courants	<b>XXI</b>	<b>87 808</b>	<b>70 520</b>
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes</b>		<b>9 999</b>	<b>9 068</b>
<b>E. Passifs d'impôts différés</b>	<b>XI</b>	<b>135 793</b>	<b>67 330</b>
<b>II. Passifs courants</b>		<b>416 546</b>	<b>219 262</b>
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>XIV, XX</b>	<b>262 232</b>	<b>73 016</b>
Établissements de crédit		201 998	72 739
Autres		60 234	277
<b>C. Autres dettes financières courantes</b>	<b>XIV</b>	<b>203</b>	<b>189</b>
Instruments de couverture autorisés		0	0
Autres passifs financiers courants	<b>XXI</b>	<b>203</b>	<b>189</b>
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>XIV</b>	<b>86 848</b>	<b>91 792</b>
Exit tax		0	0
Autres		86 848	91 792
Fournisseurs		57 671	79 924
Impôts, rémunérations et charges sociales		29 177	11 868
<b>E. Autres passifs courants</b>		<b>9 978</b>	<b>10 363</b>
Autres		9 978	10 363
<b>F. Comptes de régularisation</b>	<b>XIV</b>	<b>57 286</b>	<b>43 902</b>
<b>Total passif</b>		<b>8 914 399</b>	<b>8 203 210</b>

## Comptes annuels consolidés de l'exercice 2025

## Tableau des flux de trésorerie

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2025	FY2024
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture</b>		<b>10 374</b>	<b>13 029</b>
<b>Flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles</b>		<b>397 919</b>	<b>356 120</b>
Résultat net		353 918	449 549
Impôts <sup>1</sup>	XI	66 122	23 342
Charges d'intérêts nettes	X	74 062	38 620
Revenus financiers	X	-778	-893
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	IX	-5 611	-717
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles après l'ajustement des éléments non monétaires, des impôts effectivement payés et du fonds de roulement</b>		<b>487 713</b>	<b>509 900</b>
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	XIV	12 415	23 667
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	XII	-68 614	-151 138
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations		12 766	11 918
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	XVII	-22 048	-19 415
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie et impôts effectivement payés		-28 425	-8 346
<b>Ajustements des éléments sans effet de trésorerie et impôts effectivement payés</b>		<b>-93 906</b>	<b>-143 313</b>
<b>Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement</b>		<b>4 112</b>	<b>-10 468</b>

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2025	FY2024
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>		<b>-473 866</b>	<b>-772 672</b>
<b>Investissements</b>		<b>-524 704</b>	<b>-744 284</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement		-358 278	-656 934
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières moins trésorerie nette acquise		-136 775	-58 083
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles		-29 650	-29 267
<b>Ventes</b>		<b>46 007</b>	<b>11 139</b>
Recettes de la vente d'immeubles de placement		46 007	11 139
<b>Investissements et financements des entreprises associées et co-entreprises</b>		<b>-146</b>	<b>-43 747</b>
Investissements et financements des entreprises associées et co-entreprises	XXIII	-4 807	-53 147
Remboursements de financements des entreprises associées et co-entreprises	XXIII	4 661	9 400
<b>Dividendes reçus</b>		<b>4 976</b>	<b>4 220</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>		<b>80 359</b>	<b>413 896</b>
<b>Contractions d'emprunts</b>	<b>XX</b>	<b>970 800</b>	<b>686 110</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	<b>XX</b>	<b>-559 317</b>	<b>-79 442</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>		<b>-163 574</b>	<b>-143 255</b>
<b>Augmentation de capital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Intérêts payés</b>		<b>-75 903</b>	<b>-49 517</b>
<b>Paiements pour les acquisitions de participations minoritaires</b>		<b>-91 647</b>	<b>0</b>
<b>Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>		<b>4 412</b>	<b>-2 655</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>		<b>14 786</b>	<b>10 374</b>

1 Y compris les impôts différés sur le portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur les bénéfices.

2 Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2025 et 2024 un dividende optionnel, où 57 % et 60 %, respectivement des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

## État des variations des capitaux propres consolidés 2025

en euros (x 1 000)	01.01.2025	Affectation du résultat 2024						Composants du résultat total			Autres				31.12.2025	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des participations qui ne sont pas détenues à 100 % par la société mère	Paiements de dividendes provenant des participations non détenues à 100 % par la société mère	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Autres	Résultat net de l'exercice en cours	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Reclassement concernant la vente d'immeubles de placement	Impact des instruments de pré-couverture	Intérêts minoritaires <sup>2</sup>		Autres
<b>A. Capital</b>	<b>233 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 777</b>	<b>5 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 047</b>
Capital souscrit	258 397									4 888	6 118					269 402
Frais d'augmentation du capital	-25 041									-111	-204					-25 355
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>2 159 254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 569</b>	<b>101 528</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 343 351</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>1 917 802</b>	<b>435 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 130</b>	<b>0</b>	<b>-271 015</b>	<b>0</b>	<b>-10 667</b>	<b>0</b>	<b>15 395</b>	<b>2 076 885</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 356 743		104 367					3					-280			1 460 834
Réserve pour la quote-part dans le résultat non réalisés par des participations non détenues à 100 % par la société mère	252 493			99 032	-4 220								-207			347 098
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	81 017							-14 454								66 563
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	82 470													-10 667		71 803
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-184															-184
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-24 638														15 254	-9 383
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-634															-634
Autres réserves	56 491							-9 213		-10 130						37 148
Résultat reporté des exercices antérieurs	114 044	435 499	-104 367	-99 032	4 220	14 454	9 210				-271 015	487			140	103 640
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>435 499</b>	<b>-435 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353 918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353 918</b>
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 745 912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353 918</b>	<b>-10 130</b>	<b>87 346</b>	<b>-163 574</b>	<b>0</b>	<b>-10 667</b>	<b>0</b>	<b>15 395</b>	<b>5 018 201</b>
Intérêts minoritaires	91 647													-91 653	6	0
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>4 837 559</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353 918</b>	<b>-10 130</b>	<b>87 346</b>	<b>-163 574</b>	<b>0</b>	<b>-10 667</b>	<b>-91 653</b>	<b>15 401</b>	<b>5 018 201</b>

1 Y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement de WDP SA et des immeubles des participations détenues à 100 % par la société mère.

2 Début 2025, WDP a acquis les 15 % restants des actions de Warehouses De Pauw Romania, ce qui a entraîné l'élimination du poste intérêts minoritaires des capitaux propres. Voir le [communiqué de presse](#) du 30 janvier 2025.

## État des variations des capitaux propres consolidés 2024

en euros (x 1 000)	01.01.2024	Affectation du résultat 2023						Composants du résultat total			Autres			31.12.2024	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des participations qui ne sont pas détenues à 100 % par la société mère	Paiements de dividendes provenant des participations non détenues à 100 % par la société mère	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Autres	Résultat net de l'exercice en cours	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Reclassement concernant la vente d'immeubles de placement	Impact des instruments de pré-couverture		Autres
<b>A. Capital</b>	<b>226 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 747</b>	<b>4 749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>233 356</b>
Capital souscrit	251 408									1 990	5 000			-1	258 397
Frais d'augmentation du capital	-24 547									-243	-251				-25 041
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>2 023 908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 710</b>	<b>97 636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 159 254</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>2 169 856</b>	<b>22 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 758</b>	<b>0</b>	<b>-245 766</b>	<b>0</b>	<b>-18 741</b>	<b>-8 089</b>	<b>1 917 802</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 549 065		-197 577					122					5 134		1 356 743
Réserve pour la quote-part dans le résultat non réalisés par des participations non détenues à 100 % par la société mère	239 002			17 104	-3 612										252 493
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	162 196							-81 179							81 017
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	101 211												-18 741		82 470
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-184														-184
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-16 771													-7 867	-24 638
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-634														-634
Autres réserves	53 036							5 213		-1 758					56 491
Résultat reporté des exercices antérieurs	82 936	22 299	197 577	-17 104	3 612	81 179	-5 335				-245 766	-5 134		-222	114 044
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>22 299</b>	<b>-22 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435 499</b>
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 442 924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435 499</b>	<b>-1 758</b>	<b>39 457</b>	<b>-143 381</b>	<b>0</b>	<b>-18 741</b>	<b>-8 090</b>	<b>4 745 912</b>
Intérêts minoritaires	77 647							14 050	-19					-31	91 647
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>4 520 571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>449 549</b>	<b>-1 778</b>	<b>39 457</b>	<b>-143 381</b>	<b>0</b>	<b>-18 741</b>	<b>-8 121</b>	<b>4 837 559</b>

<sup>1</sup> Y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement de WDP SA et des immeubles des participations détenues à 100 % par la société mère.

## 2. Commentaires

### I. Informations générales concernant la Société

WDP SA est une société immobilière réglementée publique qui revêt la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi Blakebergen 15 à 1861 Wolveterm (Belgique). Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les comptes annuels consolidés de la Société au 31 décembre 2025 incluent la Société et ses filiales. Les comptes annuels ont été élaborés et autorisés à être publiés par le Conseil d'Administration le 25 mars 2026.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

### II. Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards, IFRS), telles qu'acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions légales et administratives applicables en Belgique. Ces normes incluent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), pour autant qu'elles s'appliquent aux activités du Groupe et aux exercices à partir du 1er janvier 2025.

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2025 et 2024 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2023, nous vous renvoyons aux rapports annuels de 2024 et 2023.

Les méthodes comptables ont été appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

La version française du rapport annuel a été établie conformément aux exigences de reporting ESEF (European Single Electronic Format). Conformément aux exigences ESEF,

les états financiers primaires sont étiquetés avec des tags XBRL et les commentaires sur les comptes annuels sont également pourvus d'un block tag. Le rapport annuel au format iXBRL peut être consulté à l'adresse [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu). Nous vous renvoyons également au chapitre 10. *Annexes - Rapport du commissaire sur les comptes annuels*.

#### Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert à compter du 1er janvier 2025

- **Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères** : manque d'échangeabilité, publiés le 15 août 2023. Ces amendements précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. L'objectif lors de l'estimation d'un cours de change au comptant est de refléter le cours de change qui aurait été appliqué à la date de la transaction dans le cadre d'une opération de change régulière entre intervenants du marché compte tenu des conditions économiques qui existent à cette date. Les amendements ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un taux de change. À la suite de ces amendements, les entités seront tenues de fournir de nouvelles informations afin d'évaluer l'impact de l'utilisation d'un taux de change estimatif sur les états financiers.

#### Normes et interprétations nouvelles ou modifiées qui ne sont pas encore entrées en vigueur

Plusieurs nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur en 2025, mais peuvent être appliquées plus tôt. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour WDP, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2026 et ultérieurement.

Ces normes n'auront aucun impact ou qu'un impact négligeable sur les comptes annuels consolidés, sauf pour la norme IFRS 18. WDP en examinera l'impact.

- **Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers**, publiés le 30 mai 2024, visent à garantir la clarté et la cohérence des informations financières. Les amendements comprennent :

## Commentaires

- Des clarifications sur la classification des actifs financiers présentant des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (« ESG ») et des caractéristiques similaires - les caractéristiques liées à l'ESG dans les prêts pourraient avoir un impact sur le fait que les prêts soient évalués au coût amorti ou à la juste valeur. Pour assurer une cohérence dans la pratique, les amendements clarifient la manière dont les flux de trésorerie contractuels de ces prêts doivent être évalués.

- Une clarification de la date de décomptabilisation d'un actif financier ou d'un passif financier. L'IASB a également décidé de développer une option de méthode comptable permettant à une entreprise de décomptabiliser un passif financier avant la date de règlement (« settlement date ») si des critères spécifiques sont remplis.

L'IASB a également introduit des obligations de fournir des informations supplémentaires dans les annexes afin d'améliorer la transparence pour les investisseurs en ce qui concerne les investissements dans des instruments de capitaux propres désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et les instruments financiers présentant des caractéristiques conditionnelles, par exemple des caractéristiques liées à des objectifs ESG.

Les amendements sont applicables aux périodes annuelles commençant à partir du 1er janvier 2026, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces amendements ont été approuvés par l'UE.

- **Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7**, publiés le 18 décembre 2024, aideront les entités à mieux rendre compte des impacts financiers des contrats d'électricité dépendante de la nature, qui sont souvent structurés sous forme de contrats d'achat d'électricité (Power Purchase Agreements – PPA's). Les contrats d'électricité dépendante de la nature aident les entités à garantir leur approvisionnement en électricité à partir de sources telles que l'énergie éolienne et solaire. La quantité d'électricité produite dans le cadre de ces contrats peut varier en fonction de facteurs incontrôlables tels que les conditions météorologiques. Les normes comptables actuelles peuvent ne pas refléter de manière adéquate l'incidence de ces contrats sur les performances d'une entité.

Les amendements ont pour objectif de :

- Clarifier les critères d'application de l'exemption pour 'usage propre';
- Assouplir les conditions d'application de la comptabilité de couverture si ces contrats sont utilisés comme instruments de couverture ; et

- Définir les informations supplémentaires à fournir dans les annexes afin de permettre aux investisseurs de comprendre l'effet de ces contrats sur les performances financières et les flux de trésorerie d'une entité.

Les amendements entrent en vigueur pour les périodes annuelles commençant à partir du 1er janvier 2026 ; une adoption anticipée étant possible. Les amendements ont été approuvés par l'UE.

- **Améliorations annuelles – Volume 11**, publiée le 18 juillet 2024, comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer la cohérence de plusieurs normes IFRS.

Les normes modifiées sont les suivantes :

- IFRS 1 Première adoption des normes IFRS ;
- IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir et guide d'application sur la mise en œuvre de l'IFRS 7 ;
- IFRS 9 Instruments financiers ;
- IFRS 10 États financiers consolidés ; et
- IAS 7 Tableau des flux de trésorerie.

Les amendements entrent en vigueur pour les périodes annuelles commençant à partir du 1er janvier 2026 ; une adoption anticipée étant autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'UE.

- **IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers**, publiée le 9 avril 2024, remplacera la norme IAS 1 *Présentation des états financiers*. La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :

- Les entités seront tenues de classer tous les produits et charges dans cinq catégories du compte de résultat, à savoir exploitation, investissement, financement, activités abandonnées et impôt sur le résultat. Les entités seront également tenues de présenter un nouveau sous-total « résultat d'exploitation ». Le résultat net des entités ne changera pas.
- Les mesures de performance définies par la direction (« Management Performance Measures » ou « MPM's ») seront présentées dans une note unique dans les états financiers.
- Des indications supplémentaires seront fournies sur la manière de regrouper les informations dans les états financiers.

En outre, toutes les entités seront tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ du tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie liés à l'activité selon la méthode indirecte.

## Commentaires

La norme entre en vigueur pour les périodes annuelles commençant à partir du 1er janvier 2027 ; une adoption anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'UE.

- **IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public** : Informations à fournir, publiée le 9 mai 2024, et les amendements, publiés le 21 août 2025, permettront aux filiales éligibles d'appliquer les normes IFRS avec des obligations d'information réduites. Une filiale pourra appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés, séparés ou individuels si à la date de clôture :
  - elle n'a pas d'obligation d'information du public; et
  - sa société mère produit des états financiers consolidés conformes aux normes IFRS.

La norme (et ses amendements) entre en vigueur pour les périodes annuelles débutant à partir du 1er janvier 2027 ; une adoption anticipée étant autorisée. La norme (et les amendements) n'a pas encore été approuvés par l'UE.

- **Conversion dans une monnaie de présentation qui est celle d'une économie hyperinflationniste - Amendements à IAS 21**, publiés le 13 novembre 2025, clarifient la manière dont les entités doivent convertir leurs états financiers d'une monnaie non hyperinflationniste vers une monnaie hyperinflationniste. Pour assurer une cohérence dans la pratique et améliorer l'utilité des informations pour les investisseurs, les amendements précisent que :
  - une entité dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste utilise le taux de clôture à la dernière date de clôture pour convertir tous les montants des états financiers (y compris les comparatifs) dans sa monnaie de présentation ; et
  - une entité utilise le taux de clôture à la dernière date de clôture pour convertir tous les montants (à l'exception des comparatifs) d'une opération étrangère dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste et applique l'indice général des prix pour retraiter les comparatifs.

Les amendements entrent en vigueur pour les périodes annuelles débutant à partir du 1er janvier 2027 ; une adoption anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'UE.

## III. Règles de valorisation matérielle

### Principes de consolidation

#### Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Une entreprise exerce donc le contrôle sur la filiale si et seulement si la société mère :

- a du contrôle sur la participation ;
- est exposée à ou a des droits sur des produits variables en raison de son implication dans la participation ; et
- a la possibilité d'exercer son contrôle sur la participation pour influencer sur le volume des produits de l'investisseur.

Les sociétés pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de déterminer la politique financière et opérationnelle afin de tirer 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 détenues ni directement ni indirectement par le Groupe.

#### Joint ventures et sociétés associées

Les joint ventures sont les entreprises sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint, défini par un accord contractuel. Ce contrôle conjoint existe lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles relatives à l'activité nécessitent l'accord unanime des parties qui partagent le contrôle (les participants à la joint venture).

Les entreprises associées sont les entreprises sur lesquelles il est établi que le Groupe exerce une influence notable.

Selon la définition de l'IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des joint ventures*, les résultats et l'impact sur le bilan des joint ventures sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Les statistiques liées au compte rendu concernant le portefeuille présentent encore la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille.

## Commentaires

Le résultat sur les transactions avec les joint ventures susmentionnées n'est pas éliminé à raison de la part du Groupe WDP, mais est entièrement reconnu dans le résultat (à savoir en rubrique *Frais généraux de la Société et Résultat financier*).

### Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque WDP acquiert le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs, comme défini dans l'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs conditionnels identifiables de la société acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill (fonds de commerce) représente la différence positive entre le coût d'acquisition et la part du Groupe dans la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative (goodwill négatif), elle est immédiatement comptabilisée au résultat après une réévaluation des valeurs.

### Devise étrangère

Les comptes annuels individuels de chaque membre du Groupe sont présentés dans l'unité monétaire de l'environnement économique primaire 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, à savoir la devise fonctionnelle de la société mère et les devises pour la présentation des comptes annuels consolidés.

### Transactions en devise étrangère

Les transactions en devise étrangère sont immédiatement comptabilisées au taux de change à la date des transactions. Les actifs et les passifs monétaires en devise étrangère 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 intra-groupe répondant à la définition d'un investissement net dans une activité étrangère. Dans ce cas, les différences de cours de change sont comptabilisées dans une composante séparée des capitaux propres et sont traitées dans le compte de profits et pertes après défaisance d'un investissement net.

### Activités étrangères

Les actifs et les passifs sont convertis au cours de clôture, sauf les biens immobiliers, qui sont convertis au cours historique. Le compte de résultat est converti au cours moyen de l'exercice.

Les écarts de conversion qui en résultent sont comptabilisés dans une composante distincte des capitaux propres. Ces écarts de conversion sont comptabilisés dans le compte de résultat lorsque l'entité étrangère est aliénée, vendue ou liquidée.

### Immeubles de placement

Les terrains et les bâtiments qui sont conservés pour obtenir des revenus locatifs (futurs) à long terme sont comptabilisés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués lors de la première comptabilisation au prix d'acquisition, en ce compris les frais de transaction, les frais de financement (conformément à l'IAS 23) et les dépenses directement imputables.

Les terrains qui sont conservés dans le but de lancer des développements de projets 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) (réserve foncière) sont également considérés comme immeubles de placement.

Les droits d'usage comptabilisés au bilan pour la concession ou l'emphytéose ou des conventions locatives similaires (à la suite de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16) sont également considérés comme immeubles de placement.

Après la comptabilisation initiale, l'évaluation 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 frais de transaction. Ces frais de transaction déduits dépendent de la situation géographique du bien.

Ceci implique que les frais de transaction sont comptabilisés via le compte de résultat, conformément à l'IAS 40. Selon l'AR SIR, ils doivent être repris dans les réserves adéquates à la fin de l'exercice.

## Commentaires

Après la comptabilisation initiale, les projets sont évalués à la juste valeur. Cette juste valeur prend en compte les risques de développement substantiels. 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 développement de projet ont été obtenus et une partie substantielle du développement de projet est préluée (signature définitive du contrat de bail). Cette évaluation à la juste valeur (fair value) est basée sur l'évaluation effectuée par l'expert en évaluation indépendant (selon les méthodes et les hypothèses usuelles) et tient compte des frais restant à engager pour mener le projet à terme intégralement (y compris une estimation des frais imprévus).

Le bénéfice/les pertes réalisés sur la vente sont comptabilisés au compte de résultat dans la rubrique *Résultat de la vente d'immeubles de placement*. Le résultat réalisé est déterminé conformément à l'IAS 40 et correspond à la différence entre le prix de vente et la juste valeur établie lors de la dernière valorisation. Ce résultat réalisé est inscrit au moment où l'acte notarié relatif à la vente est passé.

### Autres immobilisations corporelles

#### Panneaux solaires

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

La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à trente ans, sans tenir compte de la valeur résiduelle.

La plus-value lors du démarrage 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 chute sous le coût initial moins les amortissements cumulés. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

### Contrat de location

#### WDP en tant que preneur

Au début de la période de location, les contrats de location (à l'exception des locations d'une durée de maximum 12 mois et des locations dans le cadre desquelles la valeur de l'actif sous-jacent est faible) sont comptabilisés au bilan au titre de droit d'utilisation et obligation de location à la valeur actuelle des loyers futurs. Par la suite, tous les droits d'utilisation, qui sont classés comme immeuble de placement, sont évalués à la juste valeur conformément aux règles d'évaluation décrites en rubrique *Immeubles de placement*. Les loyers minimaux sont inscrits partiellement au titre de frais de financement et partiellement comme amortissement de l'obligation en cours de manière à ce que cela génère un intérêt périodique constant sur le solde restant de l'obligation. Les charges financières sont directement imputées à charge du résultat. Les paiements de loyers conditionnels sont inscrits comme charges dans les périodes où ils sont effectués.

#### WDP en tant que bailleur

Si un contrat de location répond aux conditions d'une location financière (suivant la norme IFRS 16), WDP actera dès le début au bilan, en tant que bailleur, le contrat de location comme une créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de la propriété louée (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel détenu par WDP) au début du contrat de location sera reconnue dans les comptes 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 de bilan. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra, au terme du contrat de location, à la valeur de marché du droit de propriété complet. Ces augmentations seront comptabilisées en rubrique *Variations de la juste valeur des immeubles de placement* dans le compte de résultat.

## Commentaires

### Instruments financiers

#### Immobilisations financières

Tous les actifs financiers sont portés au bilan ou sortis de celui-ci à la date de transaction lorsque l'acquisition ou la vente d'un actif financier s'effectue en vertu d'un contrat dont les conditions prescrivent la remise de l'actif dans le délai prescrit sur le marché concerné ou le délai convenu, et sont valorisés initialement 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'IFRS 9 *Instruments financiers* sur la base tant du modèle économique de l'entité pour la gestion des actifs financiers que des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont enregistrés lors de leur comptabilisation initiale. Cette classification détermine la valorisation des actifs financiers aux dates de bilan futures : prix coûtant amorti ou juste valeur.

#### Actifs financiers à la juste valeur via le résultat

Les actifs financiers sont classés à la juste valeur avec les modifications de valeur via le résultat lorsqu'ils sont détenus à des fins commerciales. Les actifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur via le résultat sont évalués à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés au résultat. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur avec modifications de valeur via le résultat, sauf s'ils sont qualifiés de couverture et sont effectifs.

#### Actifs financiers à la juste valeur via les capitaux propres

Les actifs financiers sont classés à la juste valeur avec modifications de valeur via les capitaux propres lorsqu'ils sont détenus à des fins de comptabilité de couverture. Les actifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur via les capitaux propres sont évalués à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés dans les capitaux propres. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur avec modifications de valeur via les capitaux propres lorsqu'ils sont qualifiés de couverture et sont effectifs.

#### Actifs financiers au prix coûtant amorti

Les actifs financiers au prix coûtant amorti sont des instruments financiers non dérivés qui sont détenus dans un modèle d'exploitation mis en place pour détenir des actifs financiers afin de percevoir des flux de trésorerie contractuels (Held to collect) et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent, à certaines dates, lieu à des flux de trésorerie qui concernent uniquement des amortissements et des paiements d'intérêts sur le montant principal en souffrance (Solely Payments of Principal and Interest – SPPI). Relèvent de cette catégorie : la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme et les créances commerciales. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme hautement liquides qui peuvent être immédiatement convertis en un montant en espèces connu, et qui ont une durée initiale de maximum trois mois et ne comportent aucun risque substantiel de modification de valeur. Les équivalents de trésorerie détenus par WDP sont exclusivement composés de dépôts bancaires et sont par conséquent intégralement valorisés au prix coûtant amorti.

#### Passifs financiers

Les passifs financiers sont classés comme passifs financiers à la juste valeur via le résultat ou comme passifs financiers au prix coûtant amorti.

#### Passifs financiers à la juste valeur via le résultat

Les passifs financiers sont classés à la juste valeur via le résultat lorsqu'ils sont détenus à des fins commerciales. Pour WDP, cela concerne spécifiquement les swaps de taux d'intérêt pour lesquels aucune comptabilité de couverture n'est appliquée dans la mesure où ils ont une juste valeur négative. Les passifs financiers à la juste valeur via le résultat sont valorisés à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés au résultat. Un passif financier est repris dans cette catégorie lorsqu'il a été acquis essentiellement en vue d'une revente à court terme. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur via le résultat, sauf s'ils sont qualifiés de couverture et sont effectifs.

#### Passifs financiers à la juste valeur via les capitaux propres

Les passifs financiers sont classés à la juste valeur via les capitaux propres lorsqu'ils sont détenus à des fins de comptabilité de couverture. Les passifs financiers à la juste valeur via les capitaux propres sont évalués à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés dans les capitaux propres. Les dérivés relèvent

## Commentaires

également de la catégorie à la juste valeur via les capitaux propres lorsqu'ils sont qualifiés de couverture et sont effectifs.

### Passifs financiers valorisés au prix coûtant amorti

Les passifs financiers valorisés au prix coûtant amorti, en ce compris les dettes, sont valorisés initialement 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 évalués au prix coûtant amorti comprennent les obligations financières à longue échéance (dettes bancaires, dettes de leasing, emprunts obligataires), les autres obligations à longue échéance, les obligations financières à courte échéance, les dettes commerciales et les dividendes à payer dans les autres passifs à courte échéance.

Les réévaluations dues aux variations en devise étrangère des passifs financiers évalués au prix coûtant amorti en devise étrangère sont un élément hors trésorerie et sont donc considérées comme indisponibles.

### Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur la base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend l'intérêt restant dans l'actif du Groupe, après déduction de toutes les obligations. Les bases de compte rendu financier concernant les instruments de capitaux propres sont décrites ci-dessous.

Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes perçues (après déduction des frais d'émission directement imputables).

### Dérivés

Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter les risques liés à des taux d'intérêt défavorables résultant 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 modifications de la juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés de transactions de couverture sont immédiatement reprises dans le résultat en rubrique *Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers*. Les modifications de la juste valeur de dérivés qui sont affectés spécifiquement à la couverture de la variabilité des flux de trésorerie d'un actif ou d'un passif comptabilisé au bilan ou d'une transaction prévue sont reprises en rubrique *Autres éléments du résultat global*.

### Produits

Les revenus locatifs comprennent les loyers et les produits qui s'y rapportent directement, comme les indemnités de rupture anticipée de bail.

Les produits sont valorisés à la juste valeur de l'indemnité qui est perçue ou sur laquelle un droit a été obtenu. Les produits ne sont comptabilisés que 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 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.

Les revenus de la vente d'électricité verte au locataire, ainsi que de la vente d'électricité verte au bailleur et de certificats verts sont comptabilisés au moment où l'électricité verte est produite.

### Charges

Les frais liés à la location concernent des moins-values et des reprises sur créances commerciales qui sont comptabilisées au résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée et au loyer à payer pour les actifs loués.

Les charges locatives et impôts sur les bâtiments loués et la récupération de ces charges concernent des frais qui, en vertu de la loi ou des usages, sont à charge du preneur. Le propriétaire refacturera ou non ces frais au locataire conformément aux accords contractuels passés avec lui.

## Commentaires

Les *Autres revenus et dépenses liés à la location* comprennent l'imputation des commissions de gestion aux locataires, ainsi que les autres revenus ne relevant pas des revenus locatifs (dont les revenus provenant des investissements dans l'énergie).

Les *Frais généraux de la Société* sont des coûts liés à la gestion et au fonctionnement général de WDP. Il s'agit entre autres des frais administratifs généraux, des frais de personnel liés à la gestion générale et des 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 :

- **entretien et réparations** : les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés comme charges immobilières de la période comptable, 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, rémunérations 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 la toiture, rénovation importante de la totalité ou d'une partie du bâtiment. Les chantiers pour lesquels des coûts sont capitalisés sont préalablement identifiés selon les critères susmentionnés.

Les *Charges d'intérêt nettes* indiquent les intérêts nets sur les instruments de couverture autorisés. Ceux-ci figurent également en net dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique *Intérêts payés*.

### Impôts sur le résultat

Le statut de SIR prévoit un statut fiscal transparent, étant donné qu'elle n'est plus soumise à des impôts que sur des éléments spécifiques du résultat, comme les dépenses rejetées et les avantages anormaux et bénévoles. Aucun impôt des sociétés n'est payé sur le bénéfice provenant de locations et de plus-values réalisées.

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts dus et imputables sur les périodes de compte rendu et les périodes de compte rendu antérieures, les impôts différés ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée dans le compte de résultat, sauf si elle se rapporte à des éléments immédiatement comptabilisés dans les capitaux propres. Dans ce dernier cas, l'impôt est également comptabilisé à charge des capitaux propres.

Les taux d'imposition en vigueur à la date du bilan sont appliqués pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice fiscal de l'année.

Les exit taxes – l'impôt sur la plus-value suite à la fusion d'une SIR avec une société qui n'est pas une SIR – sont déduites de la plus-value de revalorisation constatée à la fusion et comptabilisées le cas échéant comme passif.

De manière générale, 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 de 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 compenser 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.

## Commentaires

## IV. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

### Jugements significatifs concernant l'établissement des états financiers

- Déterminer si un contrôle, un contrôle conjoint ou une influence notable est exercé(e) sur les investissements (nous vous renvoyons au commentaire *III. Règles de valorisation matérielle*). En 2025, aucun contrôle matériel n'a été exercé sur les nouveaux investissements.
- Déterminer si une entité détenant des immeubles de placement est une entreprise et, par conséquent, déterminer lors de la prise de contrôle d'une telle entité si l'acquisition est considérée comme un IFRS 3 *Regroupement d'entreprises* est un jugement significatif. Les acquisitions d'Alcovil SA, Matemco SA, Pielon SRL, Site Industriel SA, Sisa Foetz SA, Sisa Energy SA et WDP Brownfieldaan SRL ne sont pas considérées comme un regroupement d'entreprises. Lors de l'acquisition des sociétés susmentionnées, la direction a estimé que ces opérations ne constituaient pas un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3. Cette conclusion repose sur le constat que les processus existants ne peuvent être considérés comme substantiels et que la juste valeur des actifs acquis est presque entièrement concentrée dans un seul portefeuille d'actifs similaires.

### Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts en évaluation indépendants conformément à la réglementation SIR (voir commentaire XII. *Immeubles de placement*).

## Commentaires

## V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation

		FY 2025									
en euros (x 1 000)		Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxem- bourg <sup>2</sup>	Roumanie	Montants non affectés	Total IFRS	Luxem- bourg <sup>3</sup>	Autres co-entre- prises <sup>3</sup>
I.	Revenus locatifs	122 608	176 514	27 950	8 145	7 516	109 026	0	451 759	5 531	4 010
III.	Charges relatives à la location	256	297	17	0	116	-2 324	0	-1 638	0	0
<b>Résultat locatif net</b>		<b>122 864</b>	<b>176 811</b>	<b>27 967</b>	<b>8 145</b>	<b>7 631</b>	<b>106 703</b>	<b>0</b>	<b>450 121</b>	<b>5 531</b>	<b>4 010</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13 113	3 555	2 522	380	0	25 465	0	45 035	339	207
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-14 723	-8 581	-2 593	-380	-55	-25 407	0	-51 738	-345	-212
VIII.	Autres revenus et dépenses relatifs à la location <sup>1</sup>	11 049	11 215	239	99	406	3 968	0	26 976	443	904
<b>Résultat immobilier</b>		<b>132 302</b>	<b>183 000</b>	<b>28 135</b>	<b>8 243</b>	<b>7 983</b>	<b>110 729</b>	<b>0</b>	<b>470 393</b>	<b>5 968</b>	<b>4 909</b>
IX.	Frais techniques	-2 412	-4 200	-168	-55	-73	-4 463	0	-11 371	-117	235
X.	Frais commerciaux	-1 184	-265	-41	-54	73	-566	0	-2 037	0	-4
XII.	Frais de gestion immobilière	-3 258	-654	-31	35	-528	-2 375	0	-6 811	-14	-6
<b>Charges immobilières</b>		<b>-6 854</b>	<b>-5 119</b>	<b>-240</b>	<b>-74</b>	<b>-527</b>	<b>-7 404</b>	<b>0</b>	<b>-20 219</b>	<b>-131</b>	<b>225</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>125 448</b>	<b>177 882</b>	<b>27 895</b>	<b>8 169</b>	<b>7 456</b>	<b>103 325</b>	<b>0</b>	<b>450 175</b>	<b>5 837</b>	<b>5 134</b>
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	-25 207	-25 207	-251	-413
XV.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-7 086	-2 209	0	0	-256	-1 898	0	-11 449	-147	-863
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>		<b>118 362</b>	<b>175 673</b>	<b>27 895</b>	<b>8 169</b>	<b>7 200</b>	<b>101 427</b>	<b>-25 207</b>	<b>413 518</b>	<b>5 439</b>	<b>3 857</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 895	0	0	0	0	3 716	0	5 611	0	-195
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7 321	48 641	13 939	1 840	2 888	8 627	0	68 614	-380	2 887
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>112 936</b>	<b>224 314</b>	<b>41 834</b>	<b>10 009</b>	<b>10 089</b>	<b>113 770</b>	<b>-25 207</b>	<b>487 743</b>	<b>5 059</b>	<b>6 549</b>

1 Les produits des investissements dans le domaine de énergie se sont montés au 2025 à 25,500 million d'euros et au 2024 à 22,830 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (10,368 million d'euros), aux Pays-Bas (10,831 million d'euros), France (0,003 million d'euros), Luxembourg (0,322 million d'euros) et en Roumanie (3,976 million d'euros). Les co-entreprises WDP Luxembourg, WDP of Ghent Big Box et Gosselin-WDP ont généré 0,311 million d'euros, 0,713 million d'euros et 0,004 million d'euros au 2025. Outre les produits des investissements dans le domaine de l'énergie, l'indemnité de gestion du bien immobilier et les Autres revenus/charges opérationnels font partie de la rubrique *Autres revenus et dépenses relatives à la location*.

2 Début 2025, WDP Invest a acquis 100 % des actions des sociétés luxembourgeoises Site Industriel SA (propriétaire du site de Hautcharage), Sisa Foetz SA (propriétaire du site de Foetz) et SISA Energy SA.

3 Les co-entreprises sont traitées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 Partenariats. Le tableau indique le résultat d'exploitation selon la participation proportionnelle de WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation proportionnelle dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS.

## Commentaires

		FY 2024									
in euro (x 1.000)		Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxem- bourg <sup>2</sup>	Roumanie	Montants non affectés	Total IFRS	Luxem- bourg <sup>3</sup>	Autres co-entre- prises <sup>3</sup>
I.	Revenus locatifs	108 676	168 634	12 086	4 051	0	104 736	0	398 183	5 228	3 424
III.	Charges relatives à la location	279	792	-335	0	0	-524	0	213	0	5
<b>Résultat locatif net</b>		<b>108 955</b>	<b>169 426</b>	<b>11 751</b>	<b>4 051</b>	<b>0</b>	<b>104 212</b>	<b>0</b>	<b>398 396</b>	<b>5 228</b>	<b>3 429</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12 155	2 736	2 321	99	0	22 869	0	40 179	390	207
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13 691	-7 745	-2 382	-99	0	-23 882	0	-47 799	-414	-216
VIII.	Autres revenus et dépenses relatifs à la location <sup>1</sup>	10 210	12 105	178	57	0	4 191	0	26 742	391	731
<b>Résultat immobilier</b>		<b>117 629</b>	<b>176 522</b>	<b>11 868</b>	<b>4 108</b>	<b>0</b>	<b>107 390</b>	<b>0</b>	<b>417 519</b>	<b>5 596</b>	<b>4 152</b>
IX.	Frais techniques	-2 787	-4 200	-222	-36	0	-3 493	0	-10 738	-73	223
X.	Frais commerciaux	-980	-70	161	-54	0	-671	0	-1 614	-2	-2
XII.	Frais de gestion immobilière	-4 078	-296	63	-9	0	-2 031	0	-6 351	-21	-5
<b>Charges immobilières</b>		<b>-7 845</b>	<b>-4 566</b>	<b>1</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>	<b>-6 194</b>	<b>0</b>	<b>-18 703</b>	<b>-96</b>	<b>215</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>109 784</b>	<b>171 956</b>	<b>11 870</b>	<b>4 009</b>	<b>0</b>	<b>101 196</b>	<b>0</b>	<b>398 816</b>	<b>5 500</b>	<b>4 367</b>
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	-22 230	-22 230	-299	-370
XV.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-4 524	-3 896	0	0	0	-2 133	0	-10 553	-119	-626
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>		<b>105 260</b>	<b>168 060</b>	<b>11 870</b>	<b>4 009</b>	<b>0</b>	<b>99 063</b>	<b>-22 230</b>	<b>366 032</b>	<b>5 082</b>	<b>3 371</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	728	4	0	0	0	-15	0	717	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9 263	51 643	44 119	-657	0	46 770	0	151 138	230	3 543
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>115 251</b>	<b>219 707</b>	<b>55 988</b>	<b>3 352</b>	<b>0</b>	<b>145 819</b>	<b>-22 230</b>	<b>517 887</b>	<b>5 312</b>	<b>6 914</b>

1 Les produits de l'énergie solaire se sont montés au 2024 à 22,830 million d'euros et au 2023 à 24,056 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (7,308 million d'euros), aux Pays-Bas (12,072 million d'euros), en France (0,001 million d'euros) et en Roumanie (3,448 million d'euros). Les co-entreprises WDP Luxembourg et WDPport of Ghent Big Box ont généré 0,281 million d'euros et 0,708 million d'euros au 2024. Outre produits des investissements dans le domaine de l'énergie, l'Indemnité de gestion du bien immobilier et les Autres revenus/charges opérationnels font partie de la rubrique *Autres revenus et dépenses relatives à la location*.

2 Début 2025, WDP Invest a acquis 100 % des actions des sociétés luxembourgeoises Site Industriel SA (propriétaire du site de Hautcharage), Sisa Foetz SA (propriétaire du site de Foetz) et SISA Energy SA.

3 Les co-entreprises sont traitées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 Partenariats. Le tableau indique le résultat d'exploitation selon la participation proportionnelle de WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation proportionnelle dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS.

## Commentaires

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 six régions. Le Luxembourg est indiqué deux fois parce que les entreprises luxembourgeoises Site Industriel SA, Sisa Foetz SA et SISA Energy SA sont détenues à 100 % par le Groupe WDP et incluses intégralement dans les chiffres IFRS. WDP Luxembourg est une joint venture qui est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

De plus amples informations sur les filiales situées dans les régions géographiques sont disponibles dans la structure du groupe (nous vous renvoyons au commentaire VII. *Données concernant les filiales*).

Cette base de segmentation est importante pour WDP, étant donné que la nature de l'activité, la clientèle, etc. présentent des caractéristiques économiques comparables à l'intérieur de ces segments. Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et plusieurs indicateurs clés de performance (tels que les revenus locatifs et le taux d'occupation) sont ainsi suivis.

## Commentaires

## VI. Informations segmentées – Actifs

31.12.2025

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 512 872</b>	<b>3 125 248</b>	<b>695 228</b>	<b>160 588</b>	<b>113 659</b>	<b>1 600 325</b>	<b>8 207 921</b>	<b>99 612</b>	<b>87 495</b>
Bâtiments existants	2 430 678	2 955 968	682 015	160 588	113 659	1 378 359	7 721 268	99 612	81 936
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	44 026	149 354	9 119	0	0	72 075	274 573	0	5 560
Réserves foncières	38 168	19 926	4 093	0	0	149 891	212 079	0	0
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>67 211</b>	<b>75 630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>991</b>	<b>43 109</b>	<b>186 941</b>	<b>3 479</b>	<b>7 341</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	5 389	164	0	0	0	1 941	7 494	0	1 255
Autres : actifs énergétiques	61 822	75 467	0	0	991	41 168	179 447	3 479	6 085

31.12.2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 303 142</b>	<b>2 985 017</b>	<b>561 335</b>	<b>158 428</b>	<b>0</b>	<b>1 505 567</b>	<b>7 513 487</b>	<b>98 389</b>	<b>73 190</b>
Bâtiments existants	2 182 483	2 904 929	553 949	158 428	0	1 312 566	7 112 354	98 380	70 763
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	94 158	43 411	3 293	0	0	52 406	193 267	9	2 426
Réserves foncières	26 501	36 677	4 093	0	0	140 595	207 866	0	0
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>71 501</b>	<b>82 637</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>26 822</b>	<b>180 962</b>	<b>3 998</b>	<b>7 559</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 186	182	0	2	0	2 389	6 760	0	1 074
Autres : actifs énergétiques	67 315	82 454	0	0	0	24 433	174 202	3 998	6 485

La juste valeur (telle que déterminée par la norme IFRS 13) est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction ordonnée entre des acteurs du marché à la date d'évaluation, sur le marché principal de l'actif ou du passif. Du point de vue du vendeur, il s'agit de la valeur de l'immeuble de placement nette des droits de mutation. En Belgique, le montant effectif de ces droits dépend du mode de transfert, du statut de l'acheteur et de la localisation

géographique de l'actif. Les deux premiers éléments, et donc le montant total des droits dus, ne sont donc connus qu'une fois le transfert de propriété finalisé.

De plus amples informations sur la taxe de transfert appliquée sur le marché belge sont disponibles dans le commentaire *XII. Immeubles de placement - Méthodologie d'évaluation*.

## Commentaires

## VII. Données concernant les filiales

	<b>31.12.2025</b>		<b>31.12.2024</b>
Dénomination	% Propriété / Droit de vote	Méthode de consolidation	% Propriété / Droit de vote
WDP NV	Société mère		Société mère
WDP France SARL	100 %	Consolidation intégrale	100 %
WDP Nederland N.V.	100 %	Consolidation intégrale	100 %
WDP Development NL N.V. <sup>1</sup>	100 %	Consolidation intégrale	100 %
WDP Services NL B.V. <sup>2</sup>		Consolidation intégrale	100 %
Eurologistik 1 Freehold BV <sup>3</sup>	100 %	Consolidation intégrale	100 %
WDP Invest NV/SA <sup>4</sup>	100 %	Consolidation intégrale	100 %
WDP Romania SRL <sup>4</sup>	100 %	Consolidation intégrale	85 %
I Love Hungaria NV/SA <sup>5</sup>	50 %	Méthode de mises en équivalence	50 %
WDPort of Ghent Big Box NV/ SA <sup>6</sup>	50 %	Méthode de mises en équivalence	50 %
Gosselin-WDP NV/SA <sup>7</sup>	29 %	Méthode de mises en équivalence	29 %
nanoGrid BV <sup>8</sup>	25 %+1	Méthode de mises en équivalence	25 %+1
WDP Luxembourg SA <sup>9</sup>	55 %	Méthode de mises en équivalence	55 %
WDP Deutschland GmbH <sup>10</sup>	100 %	Consolidation intégrale	100 %
Catena AB <sup>11</sup>	10 %	Méthode de mises en équivalence	10 %
Expo Market Doraly SRL <sup>12</sup>	100 %	Consolidation intégrale	85 %
WDP Deutschland Services GmbH <sup>13</sup>	100 %	Consolidation intégrale	100 %
Matemco NV <sup>14</sup>	100 %	Consolidation intégrale	
Alcovil NV <sup>14</sup>	100 %	Consolidation intégrale	
Pielon BV <sup>15</sup>	100 %	Consolidation intégrale	
Site Industriel SA <sup>16</sup>	100 %	Consolidation intégrale	
Sisa Foetz SA <sup>16</sup>	100 %	Consolidation intégrale	
Sisa-Energy SA <sup>16</sup>	100 %	Consolidation intégrale	
WDP Brownfieldlaan BV <sup>17</sup>	100 %	Consolidation intégrale	

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

2 WDP Services NL B.V. a été créée en juin 2023 et est une filiale à 100 % de WDP Nederland N.V. La société a fusionné avec WDP Nederland N.V. le 1er octobre 2025.

3 Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions d'Eurologistik 1 Freehold, qui détient les droits sur un site logistique existant à Vilvorde.

4 Dans le cadre de la rationalisation du Groupe et de ses participations étrangères hors REIT, les actions de Warehouses De Pauw Romania SRL et de WDP Luxembourg SA détenues par WDP SA ont été apportées dans WDP Invest SA le 22 décembre 2020 par le biais d'une augmentation du capital par apport en nature. WDP Invest agit comme un véhicule d'investissement et de financement autonome pour les activités internationales du Groupe à partir de la date susmentionnée. Début 2025, WDP Invest est devenue propriétaire à 100 % de Warehouses De Pauw Romania SRL.

5 Il s'agit d'une co-entreprise constituée en mai 2015 entre WDP SA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue de la reconversion du bâtiment Hungaria à Leuven. Par acte notarié du 30 janvier 2026, la société a été dissoute et mise en liquidation, étant donné que toutes les unités d'habitation ont été vendues et que l'objet de la société a, par conséquent, été réalisé.

6 La co-entreprise a été créée en décembre 2020 entre WDP SA et les co-actionnaires Sakolaki et Vendis Capital (actionnaires de Exterio, Juntoo et X<sup>2</sup>O Badkamers), en vue de la réalisation d'un site au port de Gand qui est loué par deux de ces entreprises de vente au détail. En 2023, WDP a acquis 21 % des actions de Sakolaki NV, portant ainsi sa participation à 50 %. La société WDPort of Ghent Big Box est placée sous contrôle conjoint.

7 La co-entreprise a été créée en juin 2023 entre WDP SA et Warehousing & Warehouse Related Services SA dans le cadre de transactions immobilières. Sur la base des règles de prise de décision au sein du Conseil d'Administration, cette société est administrée sous contrôle conjoint.

8 Au dernier trimestre 2021, WDP a pris une participation de 25%+1 dans la société de proptech énergétique nanoGrid (fondée par Joost Desmedt). Le résultat consolidé avant impôts de nanoGrid BV s'élève à 0,01% du résultat consolidé avant impôts de WDP NV. Les actifs consolidés de nanoGrid BV s'élèvent à 0,02% des actifs consolidés de WDP NV.

9 Il s'agit d'une co-entreprise, dont les pouvoirs publics luxembourgeois détiennent 45 % et dont WDP a acquis 55 % des actions le 13 octobre 2017. Sur la base des règles de prise de décision au sein du Conseil d'Administration, cette société est administrée sous contrôle conjoint.

10 Le 18 décembre 2019, WDP, via sa filiale à 100% WDP Invest NV, a acquis une participation de 50 % dans WVI GmbH, une co-entreprise avec VIB Vermögen. Depuis juillet 2022, WVI GmbH est une filiale à 100 % de WDP Invest SA, nommée WDP Deutschland GmbH. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

11 Début avril 2022, WDP et Catena AB ont conclu un partenariat stratégique. Joost Uwents a été nommé administrateur au Conseil d'Administration de Catena AB lors de l'Assemblée Générale annuelle de Catena AB.

12 Fin mars 2024, Warehouses De Pauw Romania a acquis 100 % des actions de la société Expo Market Doraly SRL, propriétaire d'un pôle logistique urbain à haut rendement à Bucarest. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Hors immobilier, 4 millions d'euros d'actifs courants et 55 millions d'euros de passif ont également été acquis.

13 WDP Deutschland Services GmbH a été créée en novembre 2024 et est une filiale à 100% de WDP Invest N.V.

14 En janvier 2025, WDP NV a acquis 100 % des actions des sociétés Matemco NV et Alcovil NV, propriétaires du site emblématique de Renault à Vilvorde. Hors immobilier, 9 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie et 19 millions d'euros de passifs ont été acquis. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

15 Le 19 février 2025, WDP NV a acquis la société Pielon BV par apport en nature d'actions. Cette société possède un site logistique dans le parc d'activités de Londerzeel. Hors immobilier, 1 million d'euros de passif ont également été acquis. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

16 Début 2025, WDP Invest a acquis 100 % des actions des sociétés Site Industriel SA, Sisa Foetz SA et Sisa Energy SA. WDP est ainsi devenu propriétaire d'un pôle multi-locataires innovant à Hautcharage et de trois bâtiments à Foetz. Hors immobilier, 44 millions d'euros de dettes ont été repris, 10 millions d'euros d'impôts différés liés à l'immobilier et 27 millions d'euros de fonds de roulement. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

17 Au cours du dernier trimestre 2025, WDP SA a acquis 100 % des actions de la société WDPBrownfieldlaan BV. WDP est ainsi devenue propriétaire d'un terrain stratégiquement situé à Willebroek. Le prix d'acquisition se composait principalement de l'immobilier. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

## Commentaires

La structure du groupe est représentée visuellement au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.

I love Hungaria SA, WDPort of Ghent Big Box SA, Gosselin-WDP SA, nanoGrid SRL et WDP Luxembourg SA sont les joint ventures du Groupe, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. La participation dans l'entreprise associée Catena AB est également comptabilisée dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Dans les informations segmentées, WDP Luxembourg SA est traitée séparément compte tenu de la répartition géographique. I Love Hungaria SA, WDPort of Ghent Big Box SA, Gosselin-WDP SA et nanoGrid SRL sont reprises à la rubrique *Autres joint ventures*.

## VIII. Aperçu des revenus locatifs futurs

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
Revenus locatifs futurs		
à moins d'un an	448 918	406 062
entre un et deux ans	397 099	355 894
entre deux et trois ans	341 096	312 042
entre trois et quatre ans	295 397	272 188
entre quatre et cinq ans	234 608	235 905
à plus de cinq ans	885 691	848 641
<b>Total</b>	<b>2 602 809</b>	<b>2 430 732</b>

Ce tableau comprend un aperçu des revenus locatifs futurs conformément aux contrats de bail en cours. Ceux-ci sont basés sur les loyers non indexés qui seront perçus jusqu'à la première date d'échéance convenue dans les contrats de bail.

L'impact de l'indexation des loyers représente respectivement 2,3 % et 3,0 % en moyenne pour les exercices 2025 et 2024.

Les revenus locatifs futurs ont augmenté de 7,1% par rapport à l'année passée. Cela résulte principalement de la forte croissance du portefeuille (nous vous renvoyons aussi au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*) ainsi que de l'impact de l'indexation de 2025 et 2024, comme expliqué ci-dessus.

WDP peut compter sur un profil de flux de trésorerie bien protégé de l'inflation grâce aux clauses d'indexation de ses contrats de bail, combinées à la hausse des loyers du marché.

### Contrat de bail type

Généralement, les loyers sont payés d'avance tous les mois (parfois trimestriellement). Ils sont indexés chaque année à la date anniversaire du contrat de bail.

Selon les dispositions contractuelles, les impôts et les taxes (précompte immobilier compris), la prime d'assurance et les frais communs sont imputés au locataire, qui est tenu de verser tous les mois (ou tous les trimestres) une provision à cet effet. Un décompte des dépenses effectives lui est ensuite envoyé chaque année.

Afin de garantir le respect des obligations qui sont imposées au locataire en vertu du contrat, le locataire est tenu d'apporter une garantie locative qui revêt la plupart du temps la forme d'une garantie bancaire pour six mois de loyer.

Au début du contrat, les parties font appel à un expert indépendant chargé d'établir un état des lieux contradictoire. À l'expiration du contrat, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état décrit dans l'état des lieux établi au début du contrat sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi. Le locataire est responsable de la réparation des dommages constatés et de l'indisponibilité éventuelle de ces locaux pendant la réparation desdits dommages.

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 de tous les dommages consécutifs.

## Commentaires

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 responsable de manière solidaire et indivisible à l'égard 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)	FY 2025	FY 2024
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	54 095	11 139
Valeur comptable des immeubles vendus	-48 484	-10 422
<b>Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>5 611</b>	<b>717</b>

Une plus-value de 5,6 millions d'euros a été réalisée. En 2025, le site de Liège - Triligiport (Belgique), une parcelle de terrain à Bucarest (Roumanie) et une partie du site de Leuven - Vaart 25-35 (Belgique) ont été vendus.

## X. Résultat financier

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
<b>Revenus financiers</b>	<b>778</b>	<b>893</b>
Intérêts et dividendes perçus	588	633
Autres revenus financiers	190	260
<b>Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-74 062</b>	<b>-38 620</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	-76 015	-49 395
Intérêts intercalaires activés	7 823	11 871
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-575	0
Revenus résultant d'instruments de couverture autorisés	3 928	9 743
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	-4 304	-3 500
Autres charges d'intérêts	-4 918	-7 339
<b>Autres charges financières</b>	<b>-4 052</b>	<b>-3 017</b>
Frais bancaires et autres commissions	-121	-113
Autres charges financières	-3 931	-2 905
<b>Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-12 415</b>	<b>-23 667</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-89 752</b>	<b>-64 411</b>

Les commentaires sur le résultat financier se trouvent au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) a atteint -77,3 millions d'euros au cours de l'exercice 2025, contre -40,7 millions d'euros en 2024. Cette augmentation est principalement due au coût des dettes supplémentaires contractées pour financer les opportunités de croissance et conforme au budget, l'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) ayant augmenté à 3 504,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 3 063,8 millions d'euros au 31 décembre 2024.

## Commentaires

Grâce à la gestion financière proactive de WDP, le taux d'intérêt total moyen reste faible à 2,4 % pour l'exercice 2025 (contre 1,9 % en 2024), soutenu par un ratio de couverture élevé de 89 %, égal au niveau de 2024.

La politique en matière de risque pratiquée par WDP dans le cadre de sa politique financière est présentée au chapitre 7. *Facteurs de risque*.

## XI. Impôts

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
Impôts des sociétés et exit tax	-16 293	-8 771
Impôts différés	-49 829	-15 077
Précompte mobilier sur les dividendes versés par les filiales	0	506
<b>Total</b>	<b>-66 122</b>	<b>-23 342</b>

Depuis le 1er janvier 2025, le régime FBI ne s'applique plus aux activités néerlandaises de WDP. Cela est dû à une modification de la loi par le gouvernement néerlandais qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI. Cette modification a eu un impact de -11 millions d'euros sur l'impôt des sociétés à partir de 2025. Cela se traduit par un impact de -0,05 euro sur le résultat EPRA par action.

L'impôt latent a augmenté de 35 millions d'euros. Étant donné que WDP Nederland est exclue du régime FBI, cela a pour effet qu'un impôt latent doit désormais aussi être comptabilisé sur le résultat du portefeuille néerlandais. Celui-ci s'élevait à 32 millions d'euros en 2025. Cet impôt latent n'a pas d'impact sur les flux de trésorerie ou le résultat EPRA, mais reflète l'effet fiscal sur les réévaluations et les amortissements fiscaux. Ceci explique la forte augmentation des impôts latents.

Pour 2024, WDP établit toujours ses comptes en appliquant le régime FBI pour ses activités aux Pays-Bas.

WDP a le statut de REIT en Belgique et en France (respectivement en tant que SIR et SIIC). De plus amples informations sur ces statuts transparents sur le plan fiscal sont disponibles au chapitre 10. *Annexes*.

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>67 330</b>	<b>45 948</b>
Impôts différés sur le résultat du portefeuille via le compte de résultat	49 829	15 077
Impôts différés sur le résultat du portefeuille via autres éléments du résultat global	-1 571	0
Impôt différé lors de l'acquisition de sociétés immobilières <sup>1</sup>	20 205	6 304
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>135 793</b>	<b>67 330</b>

<sup>1</sup> Il s'agit ici de l'impôt différé qui a été déduit du prix d'achat lors de l'acquisition de sociétés immobilières.

La rubrique *Impôts latents – Passifs* s'élève à 136 millions d'euros. Outre les impôts différés relatifs aux biens immobiliers, des impôts à court terme ont également été comptabilisés pour un montant de 29 millions d'euros.

## Commentaires

## XII. Immeubles de placement

31.12.2025

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>2 303 142</b>	<b>2 985 017</b>	<b>561 335</b>	<b>158 428</b>	<b>0</b>	<b>1 505 567</b>	<b>7 513 487</b>	<b>98 389</b>	<b>73 190</b>
Investissements	41 159	68 552	3 128	321	961	71 858	185 979	1 603	11 724
Nouvelles acquisitions	121 524	23 038	116 825	0	109 811	29 252	400 450	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions (apport en nature)	87 991	0	0	0	0	0	87 991	0	0
Immeubles de placement des entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	-306
Aliénations	-33 623	0	0	0	0	-14 979	-48 602	0	0
Variations de la juste valeur	-7 321	48 641	13 939	1 840	2 888	8 627	68 614	-380	2 887
<b>Juste valeur au 31.12.2025</b>	<b>2 512 873</b>	<b>3 125 248</b>	<b>695 228</b>	<b>160 588</b>	<b>113 659</b>	<b>1 600 325</b>	<b>8 207 921</b>	<b>99 612</b>	<b>87 494</b>
Valeur d'acquisition	1 723 743	2 487 861	579 237	131 085	110 522	1 432 902	6 465 350	71 233	72 717
Valeur assurée <sup>1</sup>	1 639 336	2 273 879	441 207	81 163	98 505	1 204 489	5 738 579	81 153	57 229
Revenus locatifs en 2025	122 608	176 514	27 950	8 145	7 516	108 049	450 782	5 366	4 010

1. A l'exclusion du terrain.

## Commentaires

31.12.2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>2 179 794</b>	<b>2 847 664</b>	<b>166 436</b>	<b>75 882</b>	<b>0</b>	<b>1 169 688</b>	<b>6 439 464</b>	<b>94 931</b>	<b>62 036</b>
Investissements	50 676	90 310	2 300	126	0	86 082	229 493	3 227	7 610
Nouvelles acquisitions	27 425	0	348 480	83 077	0	211 256	670 238	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions (apport en nature)	40 079	0	0	0	0	0	40 079	0	0
Immeubles de placement des entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-4 094	0	0	0	0	0	-4 094	0	0
Aliénations	0	-4 600	0	0	0	-8 229	-12 829	0	0
Variations de la juste valeur	9 263	51 643	44 119	-657	0	46 770	151 138	230	3 543
<b>Juste valeur au 31.12.2024</b>	<b>2 303 142</b>	<b>2 985 017</b>	<b>561 335</b>	<b>158 428</b>	<b>0</b>	<b>1 505 567</b>	<b>7 513 487</b>	<b>98 389</b>	<b>73 190</b>
Valeur d'acquisition	1 506 752	2 398 718	459 423	130 764	0	1 348 771	5 844 428	70 231	60 514
Valeur assurée <sup>1</sup>	1 427 001	2 196 024	323 387	81 163	0	1 090 165	5 117 742	81 153	47 455
Revenus locatifs en 2024	108 676	168 634	12 086	4 051	0	93 736	387 183	5 228	3 424

1. A l'exclusion du terrain.

Les dépenses en capital (en ce compris les intérêts activés) ont trait aux investissements effectués dans le cadre des nouvelles acquisitions, des développements de projets et des investissements de la Société au sein du portefeuille existant (pour de plus amples détails, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances*).

Les investissements et les nouvelles acquisitions s'élèvent à un total de 586 millions d'euros en 2025. Dans le tableau des flux de trésorerie, la rubrique *Paiements pour les acquisitions d'immeubles de placement* s'élève à 358 millions d'euros. Pour 213 millions d'euros, la différence de 228 millions d'euros est due aux immeubles de placement acquis par le biais de l'achat de sociétés immobilières.

La différence entre les 213 millions d'euros ci-dessus et les 137 millions d'euros visés dans la rubrique *Paiements pour les acquisitions par le biais d'actions de sociétés immobilières moins trésorerie nette acquise* du tableau des flux de trésorerie s'explique par le fait qu'en plus des biens immobiliers, les actifs et passifs courants des sociétés ont été repris.

Le portefeuille immobilier est évalué à sa juste valeur, déterminée directement par des experts en évaluation indépendants. 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 des justes valeurs déterminée dans la norme IFRS. En 2025, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie des justes

## Commentaires

valeurs. Pour information, le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs prévoit que la juste valeur soit calculée sur la base des cours cotés (non ajustés) 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 évalués en fonction de leur niveau d'utilisation le plus élevé et le meilleur étant donné que cette utilisation n'est, dans aucun cas, inférieure au niveau le plus élevé et le meilleur.

Après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut se monte à 6,2 % au 31 décembre 2025. Il est resté stable par rapport aux 6,2 % enregistrés fin 2024.

En 2025, WDP a réalisé un volume d'investissement total d'environ 600 millions d'euros (composé de nouveaux projets prélués en cours d'exécution, d'acquisitions et d'investissements dans des projets énergétiques), ce qui représente un rendement du NOI<sup>1</sup> de 6,8 %.

Les nouveaux projets prélués en cours d'exécution s'élevaient à environ 204 millions d'euros avec un rendement du NOI attendu de 7,5 %. Un tiers d'entre eux seront développés sur les réserves foncières existantes de WDP.

Au cours de 2025, WDP a réalisé de nouvelles acquisitions, tant des bâtiments que des banques foncières, pour un volume total d'environ 320 millions d'euros contre un rendement du NOI moyen de 6,3 %.

En 2025, WDP a ajouté environ 42 millions d'euros de nouveaux investissements dans l'énergie au pipeline d'investissements, soit une forte extension de sa capacité pour la production d'énergie solaire sur site. WDP vise, pour ces investissements, un TRI de ~8 %, ce qui représente un rendement sur coût de ~10-15 %. En outre, WDP a entamé la construction de deux hubs de recharge, pour un investissement total d'environ 4 millions d'euros et un TRI attendu d'environ 10 %.

Pour une description détaillée des acquisitions individuelles et des projets (prélués) réalisés ou en cours d'exécution, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances*.

### Biens acquis

Le tableau suivant montre la comparaison entre le revenu locatif annuel pour les bâtiments achetés et les loyers effectivement perçus en 2025 et 2024 (l'année de l'acquisition de ces bâtiments) depuis leur acquisition.

en euros (x 1 000)	Pays	Revenus locatifs annuels	Revenus locatifs effectifs 2025
Londerzeel, Nijverheidsstraat 18	BE	477	399
Vilvoorde, Schaarbeeklei 245-625	BE	7 120	7 090
Courcelles, rue de Liège 80	BE	1 072	922
Antwerpen, Kielsbroek 44	BE	449	244
Namur, rue de l'Artisanat 16	BE	219	119
Wevelgem, Kortrijkstraat 345	BE	561	305
Sint-Katelijne-Waver, Mechelsesteenweg 84	BE	340	185
Evergem, Noorwegenstraat 39	BE	406	223
Lokeren, Bouwstraat 2	BE	2 412	683
Mechelen, Blarenberglaan 19	BE	902	0
Maastricht, Habitatsingel 59	NL	647	910
Nijverdal, Thiolon	NL	1 336	0
Zwolle, Russenweg	NL	803	0
Zwolle, Grote Voort 5	NL	352	147
Reims, chemin de Vrilly	FR	462	0
Saint-Caradec, Parc d'activités du Bel Air	FR	2 582	1 277
Le Havre, Port 3196, Chaussée de quai de la Moselle	FR	3 672	85
Site Industriel, Rue Bommel 5, Bascharage	LU	4 711	4 653
Sisa Foetz, Rue de l'industrie 12, 3895 Foetz	LU	2 885	2 863
Timisoara 3, Calea Stan Vidrighin 5D, 300571 Timisoara-Timis	RO	798	25
<b>Total</b>		<b>32 469</b>	<b>19 867</b>

<sup>1</sup> Le rendement du NOI est défini comme le revenu d'exploitation net (revenus locatifs bruts moins frais d'exploitation non récupérables) divisé par l'investissement total.

## Commentaires

en euros (x 1 000)	Pays	Revenus locatifs annuels	Revenus locatifs effectifs 2024
Willebroek, Brownfieldlaan 39	BE	443	361
Willebroek, Brownfieldlaan 15	BE	344	270
Waregem, Rotterijstraat 141, 205	BE	2 977	943
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19	BE	27	13
Saint-Martin-sur-le-Pré, rue Charles Marie Ravel 25	FR	3 004	2 303
Saint-Martin-sur-le-Pré, rue Charles Marie Ravel 25	FR	1 950	0
Longvic, Parc d'activité de Beauregard	FR	430	215
Rombas, rue Poincaré 24	FR	715	359
Rombas, rue Poincaré	FR	314	157
Montataire, rue Dheisheh-rue Finsterwalde	FR	633	317
Verson, rue du Sault de la Mare 245	FR	537	198
Evreux, rue Jean Monnet 676	FR	368	184
Puceul, Avenue du coeur de l'ouest 29	FR	1 754	90
Bollène 1, ZAC Pan Europarc 1 - 1780 Route de Lapalud	FR	1 475	75
Bollène 2, ZAC Pan Europarc 2 - 1786 Route de Lapalud	FR	2 958	0
Bollène 3, ZAC Pan Europarc 3 - 1790 Route de Lapalud	FR	4 762	68
Zülpich, Mercatorstraße 1 - 1a	DE	4 406	392
Arcestii Rahtivani	RO	797	626
Boekarest (Expo Market Doraly)	RO	14 356	10 773
Chitila - Constanta - Targu Mures	RO	101 899	3 342
<b>Total</b>		<b>144 150</b>	<b>20 685</b>

En 2025, il a également été décidé de vendre quelques sites non stratégiques à Liège (BE) et à Leuven (BE) te, ainsi qu'une parcelle de terrain à Bucarest (RO). Ces sites n'ont pas généré de loyers en 2025.

## Méthodologie de valorisation

Les experts en évaluation indépendants déterminent la juste valeur comme étant le prix auquel un actif immobilier pourrait être négocié à une date donnée dans le cadre d'une transaction ordonnée entre des acteurs du marché bien informés et agissant sans contrainte, en tenant compte des caractéristiques du marché principal pertinent sur lequel le bien immobilier est situé. Dans le cadre de leur mission d'évaluation, les experts en évaluation indépendants partent généralement d'une valeur d'investissement, c'est-à-dire du prix total qu'un acteur du marché serait prêt à payer pour l'actif immobilier. Pour déterminer la juste valeur selon les normes IFRS, ils tiennent ensuite compte des frais de transaction estimés par eux et de la TVA éventuelle, dans la mesure où ces frais sont inhérents à une vente sur le marché concerné et conformes à la norme IFRS 13. Pour le calcul de la variation de la juste valeur, les frais de transaction théoriques locaux sont déduits de la valeur d'investissement. L'estimation de ces frais de transaction fait partie intégrante de la juste valeur déterminée par les experts en évaluation indépendants et n'est pas calculée ou ajustée séparément par WDP. Les frais de transaction moyens appliqués par pays sont les suivants : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 10,6 %, France : 4,1 %, Allemagne : 7,8 %, Luxembourg : 7 % et Roumanie : 1,0 %.

En 2006, 2016 et plus récemment en 2025<sup>2</sup>, un panel d'experts immobiliers indépendants a analysé un nombre représentatif de transactions afin de déterminer l'impact moyen des droits de mutation sur le marché belge. Le panel a constaté qu'il n'y avait pas de différences significatives selon le sous-secteur et que les coûts de transaction moyens pour les biens supérieurs à 2,5 millions d'euros étaient d'environ 2,5 %, conformément aux exercices précédents. En dessous de ce seuil, le taux normal de droits d'enregistrement s'appliquait. La responsabilité finale de la détermination de la juste valeur pour chaque évaluation individuelle incombe à l'expert en évaluation indépendant qui la détermine en fonction des circonstances spécifiques du bien en question.

Les experts en évaluation indépendants de WDP ont, sur la base de leur évaluation professionnelle du marché immobilier belge et des caractéristiques des actifs en question, tenu compte des frais de transaction estimés à environ 2,5 % pour déterminer la juste valeur des biens immobiliers belges dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions d'euros. Pour les biens immobiliers individuels dont la valeur d'investissement est inférieure à 2,5 millions d'euros (trois biens), les experts en évaluation indépendants ont tenu compte de 12,5 % de frais de transaction.

<sup>2</sup> Pour la méthode de valorisation précise, nous vous renvoyons au [communiqué de presse](#) BE-REIT du 9 juillet 2025.

## Commentaires

**Intrants non observables dans la détermination de la juste valeur<sup>1</sup>**

Niveau selon IFRS	Classification selon région géographique	Juste valeur 31.12.2025 en euros (x 1 000)	Méthode de valorisation	Intrants	Fourchette (min./max.) (Moyenne pondérée) 31.12.2025	Fourchette (min./max.) (Moyenne pondérée) 31.12.2024
3	Belgique	2 600 367	Taux d'escompte & Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	34 - 115 euro/m <sup>2</sup> (51 euro/m <sup>2</sup> )	35 - 114 euro/m <sup>2</sup> (53 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,6 % - 7,9 % (5,6 %)	4,5 % - 7,4 % (5,5 %)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1 mois - 45,1 ans (5,8 ans)	1 mois - 46 ans (5,2 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1 mois - 45,1 ans (8,0 ans)	1 mois - 46 ans (7,8 ans)
3	Pays-Bas	3 125 248	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	45 - 103 euro/m <sup>2</sup> (70 euro/m <sup>2</sup> )	45 - 103 euro/m <sup>2</sup> (69 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,4 % - 8,5 % (5,7 %)	4,4 % - 9,3 % (5,6 %)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	2 mois - 27 ans (5,8 ans)	1 mois - 28 ans (5,5 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	2 mois - 39 ans (6,2 ans)	3 mois - 28 ans (5,7 ans)
3	France	695 228	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	46 - 107 euro/m <sup>2</sup> (56 euro/m <sup>2</sup> )	46 - 90 euro/m <sup>2</sup> (55 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	5,0 % - 6,1 % (5,3 %)	5,0 % - 5,7 % (5,2 %)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	3 mois - 29 ans (5,8 ans)	4 mois - 30 ans (6,8 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	3 mois - 29 ans (7,3 ans)	4 mois - 30 ans (8,0 ans)
3	Luxembourg	213 271	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	78 - 150 euro/m <sup>2</sup> (98 euro/m <sup>2</sup> )	78 - 95 euro/m <sup>2</sup> (85 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	5,3 % - 7,0 % (5,8 %)	5,3 % - 5,7 % (5,5 %)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	5 mois - 13 ans (3,8 ans)	10 mois - 14 ans (5,5 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	5 mois - 13 ans (4,9 ans)	11 mois - 14 ans (7,1 ans)
3	Allemagne	160 588	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	49 - 72 euro/m <sup>2</sup> (69 euro/m <sup>2</sup> )	50 - 75 euro/m <sup>2</sup> (71 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,6 % - 5,5 % (4,7 %)	4,7 % - 6,7 % (5,1 %)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	5 mois - 7 ans (4,0 ans)	1 ans - 8 ans (4,7 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1 ans - 7 ans (4,1 ans)	1 ans - 8 ans (4,7 ans)
3	Roumanie	1 600 325	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	28 - 149 euro/m <sup>2</sup> (58 euro/m <sup>2</sup> )	27 - 151 euro/m <sup>2</sup> (58 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	6,8 % - 10,7 % (7,7 %)	6,8 % - 10,5 % (7,7 %)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1 mois - 18 ans (5,8 ans)	4 mois - 19 ans (6,5 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1 mois - 25 ans (6,8 ans)	4 mois - 26 ans (7,4 ans)

1 Pour d'autres intrants non observables qui ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus, nous renvoyons au chapitre 5. Résultats financiers et perspectives et 4. *Performance et tendances*.

L'aperçu ci-dessus indique des intrants non observables pour la détermination de la juste valeur du portefeuille immobilier existant et des projets en cours d'exécution.

2 Pour la VLE, il a été tenu compte uniquement des loyers des espaces de stockage disponibles. La fourchette importante (min./max.) s'explique par la diversité des types d'espaces de stockage (du stockage extérieur aux entrepôts réfrigérés).

Les experts en évaluation indépendants intègrent les facteurs liés à la durabilité et au climat dans la détermination des paramètres des intrants utilisés pour les évaluations immobilières à la juste valeur. Cela se traduit notamment par des différences dans les taux de capitalisation en fonction de la performance énergétique des bâtiments, par des ajustements des charges d'exploitation futures et par une estimation adaptée de la rentabilité et du risque de vacance.

## Commentaires

### 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 de la juste valeur IFRS est (ceteris paribus) la suivante :

### Intrants non observables

	Impact sur la juste valeur en cas de:	
	Baisse	Hausse
VLE (en euros/m <sup>2</sup> )	négatif	positif
Taux d'escompte	positif	négatif
Rendement exigé	positif	négatif
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	négatif	positif
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	négatif	positif
Taux d'occupation (EPRA)	négatif	positif
Croissance attendue du loyer (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 une baisse (hausse) 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 5 % des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) de la juste valeur du portefeuille d'environ 393 millions d'euros (ceteris paribus), avec un impact sur la baisse (hausse) du degré d'endettement de respectivement 1,8 % et 1,9 %.

Une hausse (baisse) du rendement exigé de 50 points de base entraîne une baisse (hausse) de la juste valeur du portefeuille (et donc aussi des capitaux propres) de respectivement -606 millions d'euros et 717 millions d'euros, avec un impact sur le degré d'endettement d'environ 3,1 %.

La sensibilité susmentionnée est une estimation raisonnable qui tient compte de tous les paramètres connus à ce jour.

### Processus de valorisation

Le processus de valorisation 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. Par la même occasion, l'expert en évaluation indépendant assigné aux différentes parties du portefeuille immobilier est désigné. Généralement, des contrats sont conclus pour une période renouvelable de trois ans avec exigence de double rotation comme visé dans la loi du 12 mai 2014 dans le cadre des SIR. 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 en évaluation 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 en évaluation indépendants, pour veiller à ce que les spécificités de chaque région géographique et donc le caractère paneuropéen et diversifié du portefeuille immobilier soient correctement reflétés. Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre par les experts en évaluation indépendants. Les méthodes d'évaluation sont déterminées par les experts externes et fondées sur une approche multicritères. L'expert en évaluation indépendant détermine la valeur de marché réelle sur la base d'un modèle de discounted cash flow (flux de

## Commentaires

trésorerie actualisé), d'une méthodologie de capitalisation des revenus et/ou de transactions commerciales comparables. En outre, les estimations obtenues de la sorte sont comparées avec le rendement initial et les points de comparaison disponibles via des transactions récentes portant sur des biens comparables (dont ceux achetés par WDP cette même année). Le cycle d'évaluation sur l'exercice comprend une visite du site, après laquelle un rapport d'estimation détaillé est établi pour chaque bien individuel, ainsi que trois desktop reviews, qui reflètent et intègrent les nouvelles données fournies par WDP relativement à la situation locative, une éventuelle vacance (l'évaluation étant typiquement fondée sur une vacance de 3 à 12 mois en fonction de la situation du marché et de la spécificité du bâtiment et de la région) et les principales hypothèses liées aux intrants significatifs non observables.

Expert immobilier	Pays	Juste valeur en euros (x 1 000)	Partie du portefeuille
Stadim	Belgique <sup>1</sup>	1 417 874	17%
Jones Lang LaSalle Belgium	Belgique <sup>1</sup>	1 182 493	14%
CBRE The Netherlands	Pays-Bas	1 500 414	18%
Jones Lang LaSalle The Netherlands	Pays-Bas	1 624 835	19%
BNP Paribas Real Estate	France	695 228	8%
CBRE Romania	Roumanie	1 600 325	19%
CBRE Germany	Allemagne	160 588	2%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxembourg <sup>2</sup>	213 271	3%
<b>Total</b>		<b>8 395 027</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Y compris la part proportionnelle d'I Love Hungaria NV, Gosselin-WDP NV et WDP Port of Ghent Big Box NV.

<sup>2</sup> Y compris la part proportionnelle du portefeuille dans WDP Luxembourg SA.

Les experts en évaluation indépendants ont intégralement accès à toutes les données quantitatives et qualitatives liées au portefeuille immobilier. Les Controllers assurent le contact permanent et l'échange d'informations avec les experts en évaluation respectifs (tels que tous les contrats de bail, les informations liées au taux d'occupation, les échéances, les investissements, l'âge des bâtiments, les frais d'entretien et de réparation). En outre, deux fois par an, les plans d'asset management (tels que les investissements en capital et les redéveloppements) sont discutés en détail pour chaque bien par le CEO et le Country Manager. 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 les Controllers 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 en évaluation réalisent une estimation indépendante du profil de flux de trésorerie futur et précisent le risque par une combinaison de plusieurs projections de flux de trésorerie (par exemple hausse des 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.

## Commentaires

**XIII. Autres immobilisations corporelles****Mouvements durant l'exercice**

en euros (x 1 000)	31.12.2025			31.12.2024		
	Actifs énergétiques <sup>1</sup>	Autre <sup>2</sup>	Total IFRS	Actifs énergétiques <sup>1</sup>	Autre <sup>2</sup>	Total IFRS
<b>Niveau (IFRS)</b>	<b>0</b>	<b>3</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>174 202</b>	<b>6 760</b>	<b>180 962</b>	<b>159 177</b>	<b>6 859</b>	<b>166 036</b>
Investissements	29 757	1 599	31 356	29 244	520	29 764
Nouvelles acquisitions	0	0	0	0	0	0
Acquisitions par le biais de transactions sur actions	0	0	0	0	0	0
Aliénations	0	-89	-89	0	-3	-3
Revalorisation des panneaux solaires	-13 063	0	-13 063	-3 666	0	-3 666
Amortissements et réductions de valeur	-11 449	-776	-12 225	-10 553	-617	-11 170
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>179 447</b>	<b>7 494</b>	<b>186 941</b>	<b>174 202</b>	<b>6 760</b>	<b>180 962</b>
Valeur d'acquisition	198 345	13 393	211 738	170 448	11 999	182 447

1 Les actifs énergétiques se composent principalement d'investissements dans des panneaux solaires. Par conséquent, seules ces investissements sont présentés dans l'annexe aux états financiers.

2 Par Autre il convient d'entendre : Installations, machines et équipement, mobilier et matériel roulant et Autres immobilisations corporelles.

## Commentaires

## Panneaux solaires

Classification selon la répartition géographique	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Niveau (IFRS)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Valeur assurée (en euros x 1 000) 31.12.2025</b>	<b>47 399</b>	<b>65 728</b>	<b>635</b>	<b>2 071</b>	<b>29 367</b>	<b>145 200</b>	<b>2 814</b>	<b>8 196</b>
<b>Valeur assurée (en euros x 1 000) 31.12.2024</b>	<b>35 529</b>	<b>71 459</b>	<b>635</b>	<b>0</b>	<b>33 498</b>	<b>141 121</b>	<b>2 775</b>	<b>8 734</b>
<b>Juste valeur (en euros x 1 000) 31.12.2025</b>	<b>56 729</b>	<b>75 448</b>	<b>0</b>	<b>991</b>	<b>19 109</b>	<b>152 278</b>	<b>3 479</b>	<b>6 085</b>
<b>Juste valeur (en euros x 1 000) 31.12.2024</b>	<b>63 270</b>	<b>82 454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 433</b>	<b>170 157</b>	<b>3 998</b>	<b>6 470</b>
<b>Revenus 2025<sup>1</sup> (en euros x 1 000)</b>	<b>9 693</b>	<b>10 741</b>	<b>0</b>	<b>322</b>	<b>3 976</b>	<b>24 732</b>	<b>311</b>	<b>717</b>
dont certificats verts	6 929	4 223	0	0	1 756	12 909	0	25
dont électricité verte (diminuée des coûts y afférents)	2 764	6 518	0	322	2 219	11 823	311	692
<b>Revenus 2024<sup>1</sup> (en euros x 1 000)</b>	<b>7 155</b>	<b>12 012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 448</b>	<b>22 617</b>	<b>281</b>	<b>707</b>
dont certificats verts	5 778	4 713	0	0	987	11 478	0	5
dont électricité verte (diminuée des coûts y afférents)	1 377	7 300	0	0	2 462	11 139	281	703

1 Les revenus sont constitués de la vente des certificats d'énergie verte et d'énergie verte au locataire et / ou fournisseur d'énergie, déduction faite des coûts.

## Commentaires

## Méthodologie d'évaluation - Panneaux solaires

	Belgique	Pays-Bas	Luxembourg	Roumanie
<b>Méthode de valorisation</b>	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés
<b>Capacité</b>	La capacité (la puissance installée en MWc) est ajustée périodiquement en fonction des installations opérationnelles de panneaux solaires.	La capacité (la puissance installée en MWc) est ajustée périodiquement en fonction des installations opérationnelles de panneaux solaires.	La capacité (la puissance installée en MWc) est ajustée périodiquement en fonction des installations opérationnelles de panneaux solaires.	La capacité (la puissance installée en MWc) est ajustée périodiquement en fonction des installations opérationnelles de panneaux solaires.
<b>Durée d'ensoleillement implicite</b>	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite entre 960 et 1.020 heures par an en fonction d'année de construction de l'installation. Ce chiffre est fondé sur les statistiques météorologiques.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite entre 950 et 970 heures par an en fonction d'année de construction de l'installation. Ce chiffre est fondé sur les statistiques météorologiques.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 1.020 heures par an. Ce chiffre est fondé sur les statistiques météorologiques.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite entre 1.200 et 1.275 heures par an en fonction d'année de construction de l'installation. Ce chiffre est fondé sur les statistiques météorologiques.
<b>Certificats verts (CV)</b>	<p>En Flandre, les certificats verts (CV) sont attribués à chaque projet par le VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits-en Gasmarkt ou régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité) moyennant un prix fixe par certificat pendant une période de vingt ans. Pour les sites opérationnels, le niveau de prix des certificats varie entre 0 et 450 euros par MWh.</p> <p>En Wallonie, les certificats verts sont attribués par la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) pour chaque projet avec un prix garanti par certificat pendant une période de dix ans. Pour les sites opérationnels, le niveau du prix des certificats varie entre 0 et 185 euros par MWh.</p> <p>Aucun certificat n'a été attribué pour les installations les plus récentes.</p>	Les subsides sont octroyés par le RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, le Service fédéral pour l'entrepreneuriat néerlandais) pour une période de quinze ans. Le montant maximal de ces subsides par MWh produit dépend du moment de l'introduction de la demande et a été défini de sorte que le produit minimal, subsides compris, atteint 63-148 euros/MWh. Aucun subside n'a été attribué pour les installations les plus récentes.	Les subsides sont octroyés par Creos à chaque projet pour une période de quinze ans. Le montant de ces subsides par MWh dépend du prix du marché mensuel. Le subside prévoit un rendement minimum entre 102 et 326 euros par MWh.	Les subsides sont octroyés par l'ANRE (Autorité roumaine de régulation de l'énergie) qui attribue 6 CV par MWh d'énergie verte produite pendant une durée déterminée de quinze ans. Ces certificats peuvent ensuite être vendus sur le marché réglementé au prix de 29 euros par certificat. Compte tenu de la liquidité limitée du marché, WDP ne part pas du principe aujourd'hui que ces CV pourront être vendus.

## Commentaires

	Belgique	Pays-Bas	Luxembourg	Roumanie
<b>Prix de l'énergie</b>	Pour le prix de l'énergie, on se base sur des anticipations à long terme basées sur les "forwardprices" (Endex). Comme point de départ le prix Endex moyen CAL t+1, CAL t+2 and CAL t+3 est sélectionné après quoi un taux d'inflation annuel conforme au marché est appliqué.	Pour le prix de l'énergie, on se base sur des anticipations à long terme basées sur les "forwardprices" (Endex). Comme point de départ le prix Endex moyen CAL t+1, CAL t+2 and CAL t+3 est sélectionné après quoi un taux d'inflation annuel conforme au marché est appliqué.	Pour le prix de l'énergie, on se base sur des anticipations à long terme basées sur les "forwardprices" (Endex). Comme point de départ le prix Endex moyen CAL t+1, CAL t+2 and CAL t+3 est sélectionné après quoi un taux d'inflation annuel conforme au marché est appliqué.	Pour le prix de l'énergie, on se base sur des anticipations à long terme basées sur les "forwardprices" (Endex). Comme point de départ le prix Endex moyen CAL t+1, CAL t+2 and CAL t+3 est sélectionné après quoi un taux d'inflation annuel conforme au marché est appliqué.
<b>Prix de vente de l'énergie produite</b>	Pour chaque installation, un rapport entre l'électricité injectée et l'électricité vendue à un utilisateur final est déterminé, pour lequel un certain prix de vente s'applique selon une formule basée sur le prix de l'énergie brute	Toute l'énergie produite est vendue à un utilisateur final ou à un producteur d'électricité, auquel s'applique un certain prix de vente calculé selon une formule basée sur le prix de l'énergie brute.	Toute l'énergie produite est injectée dans le réseau électrique.	Pour chaque installation, un rapport entre l'électricité injectée et l'électricité vendue à un utilisateur final est déterminé, pour lequel un certain prix de vente s'applique selon une formule basée sur le prix de l'énergie brute
<b>Taux d'escompte</b>	L'exigence de rendement se calcule comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque de marché et du risque pays spécifique.	L'exigence de rendement se calcule comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque de marché et du risque pays spécifique.	L'exigence de rendement se calcule comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque de marché et du risque pays spécifique.	Le rendement exigé se calcule comme le coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime liée aux risques du marché et du risque pays spécifique.
<b>Baisse de rendement</b>	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,5 % par an et est mise hors service après trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation ni du coût de démantèlement de l'installation.	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,5 % par an et est mise hors service après trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation ni du coût de démantèlement de l'installation.	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,5 % par an et est mise hors service après trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation ni du coût de démantèlement de l'installation.	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,5 % par an et est mise hors service après trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation ni du coût de démantèlement de l'installation.
<b>Entretien et capex</b>	Les différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et un coût de maintenance décennal sont pris en compte afin de maintenir l'évolution attendue de l'état d'exploitation.	Les différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et un coût de maintenance décennal sont pris en compte afin de maintenir l'évolution attendue de l'état d'exploitation.	Les différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et un coût de maintenance décennal sont pris en compte afin de maintenir l'évolution attendue de l'état d'exploitation.	Les différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et un coût de maintenance décennal sont pris en compte afin de maintenir l'évolution attendue de l'état d'exploitation.
<b>Taux d'imposition</b>	Le taux d'imposition effectif sur les revenus solaires est appliqué pour obtenir les flux de trésorerie après impôts.	Le taux d'imposition effectif sur les revenus solaires est appliqué pour obtenir les flux de trésorerie après impôts.	Le taux d'imposition effectif sur les revenus solaires est appliqué pour obtenir les flux de trésorerie après impôts.	Le taux d'imposition effectif sur les revenus solaires est appliqué pour obtenir les flux de trésorerie après impôts.

## Commentaires

### 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 de la juste valeur IFRS est (ceteris paribus) la suivante :

Intrants significatifs non observable	Impact sur la juste valeur en cas de :	
	Baisse	Hausse
Ensoleillement implicite	négatif	positif
Certificats verts (GSC)	négatif	positif
Prix de l'énergie	négatif	positif
Taux d'escompte	positif	négatif
L'efficacité des panneaux solaires	négatif	positif
Entretien et réparation	positif	négatif

En outre, la sensibilité de la juste valeur des panneaux solaires peut être estimée comme suit : une augmentation de 1 % du rendement requis entraîne une baisse de la juste valeur des panneaux solaires d'environ 11 millions d'euros ; une diminution de 1 % du rendement requis entraîne une augmentation d'environ 12 millions d'euros.

### Processus d'évaluation

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

Le cycle d'évaluation sur l'exercice comprend une actualisation de fin d'année complète et détaillée de toutes les hypothèses et des cash-flows attendus ainsi que trois desktop reviews lors desquels a lieu une projection du modèle, et une rationalisation des principales hypothèses liées aux intrants significatifs non observables.

Les données et les intrants liés aux cash-flows futurs attendus sont vérifiés sur une base continue à l'aide des statistiques disponibles sur la totalité des installations PV, tandis qu'une étude comparable et cohérente est effectuée sur les exigences de rendement financier des investisseurs. Les estimations à la juste valeur finales sont validées chaque trimestre par le Comité d'audit.

## Commentaires

## XIV. Instruments financiers

31.12.2025

en euros (x 1 000)	Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Immobilisations financières</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2	35 480		35 480	35 480
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		4 782	4 782	4 782
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		237	237	237
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		40 746	40 746	40 746
Interest Rate Swap	II. E.	2	829		829	829
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		14 786	14 786	14 786
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. G.	2		576	576	576
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. G.	2	347		347	347
<b>Total</b>			<b>36 656</b>	<b>61 127</b>	<b>97 783</b>	<b>97 783</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Passifs financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		1 244 236	1 244 236	1 158 598
Dette bancaire	I. B.	2		1 997 229	1 997 229	1 972 380
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		989	989	989
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I. C.	2	3 423		3 423	3 423
Autres passifs financiers à long terme	I. C.	3		87 745	87 745	87 745
Passifs financiers courants						
Emprunt obligataire : placement privé	II. B.			60 000	60 000	59 768
Billets de trésorerie	II. B.	2		112 450	112 450	112 450
Dette bancaire	II. B.	2		89 548	89 548	89 548
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		234	234	234
Autres passifs financiers courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Autres passifs financiers courants	II. C.	3		203	203	203
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		86 848	86 848	86 848
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. F.	2		23 552	23 552	23 552
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. F.	2	0		0	0
<b>Total</b>			<b>3 423</b>	<b>3 703 034</b>	<b>3 706 458</b>	<b>3 595 739</b>

## Commentaires

31.12.2024						
en euros (x 1 000)	Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Immobilisations financières</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2	65 368		65 368	65 368
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		4 782	4 782	4 782
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		563	563	563
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		27 722	27 722	27 722
Interest Rate Swap	II. E.	2	1 195		1 195	1 195
Trésorerie et équivalents de trésorerie						
	II. F.	2		10 374	10 374	10 374
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. G.	2		0	0	0
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. G.	2	2 933		2 933	2 933
<b>Total</b>			<b>69 496</b>	<b>43 440</b>	<b>112 936</b>	<b>112 936</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Dettes financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		807 558	807 558	760 044
Dette bancaire	I. B.	2		2 181 955	2 181 955	2 149 446
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		1 223	1 223	1 223
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I.C.	2	8 500		8 500	8 500
Autres passifs financiers à long terme	I.C.	3		70 458	70 458	70 458
Dettes financiers courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		0	0	0
Billets de trésorerie	II. B.	2		0	0	0
Dette bancaire	II. B.	2		72 739	72 739	72 739
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		277	277	277
Autres passifs financiers courants						
Autres passifs financiers courants	II.C.	3		189	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes						
	II.D.	2		91 792	91 792	91 792
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. F.	2		19 579	19 579	19 579
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. F.	2	0		0	0
<b>Total</b>			<b>8 500</b>	<b>3 245 770</b>	<b>3 254 270</b>	<b>3 174 246</b>

## Commentaires

### Valorisation des instruments financiers

L'ensemble des instruments financiers du Groupe correspond aux niveaux 1, 2 et 3 de la hiérarchie des justes valeurs. L'évaluation à la juste valeur s'effectue à intervalles réguliers.

En cas de défaillance de l'une des deux parties contractantes, la position nette des dérivés sera prise en compte pour cette contrepartie.

Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs retient les placements en numéraire, ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie dont la juste valeur est fondée sur le cours boursier.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur se fonde sur des intrants observables et d'autres données, lesquels peuvent être directement ou indirectement constatés pour les actifs ou passifs concernés. Les méthodes d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes : la juste valeur des actifs et passifs financiers susmentionnés est évaluée à la valeur comptable, à l'exception du prêt obligataire et des prêts avec taux d'intérêt fixe dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'un modèle de discounted cash-flow basé sur les taux d'intérêt du marché en fin de trimestre. Comme les autres dettes financières sont contractées à un taux d'intérêt variable, la juste valeur avoisine la valeur comptable.

Le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs concerne le portefeuille immobilier et les passifs financiers constitués conformément à la norme IFRS 16 dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'intrants non observables.

### Détermination du passif financier conformément à la norme IFRS 16

Pour certains de ses investissements, WDP ne détient pas la pleine propriété, mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une concession, d'une emphytéose ou d'autres droits de ce type. Concrètement, un passif financier a été constitué à cet effet conformément à l'IFRS 16. Ce passif financier est compris dans les rubriques *Autres passifs financiers à long terme* et *Autres passifs financiers à court terme*. Le passif financier se rapporte à la valeur actuelle de tous les loyers futurs. Le taux d'escompte utilisé pour la détermination de ce passif est basé sur une combinaison de la courbe de

taux d'intérêt majorée d'un spread en fonction du risque de crédit de WDP, tous deux en ligne avec la durée restante du droit d'utilisation sous-jacent.

La sensibilité de la détermination de ce passif financier peut être évaluée comme suit (sur la base d'une approche ceteris paribus) : l'effet d'une hausse, ou d'une baisse, du taux d'escompte de 50 points de base aurait donné lieu à une baisse, ou à une hausse, du passif financier de respectivement 4,4 millions d'euros, ou 5,1 millions d'euros, avec un impact sur le degré d'endettement (conformément à l'AR SIR) d'environ 0,05 %.

### Obligation de liquidité aux échéances liées aux emprunts à long terme (flux de trésorerie contractuels et intérêts non actualisés)

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
Entre un et deux ans	636 930	662 491
Entre deux et cinq ans	1 879 686	1 259 469
Plus de cinq ans	1 534 986	1 706 609
<b>Total</b>	<b>4 051 602</b>	<b>3 628 569</b>

### Instruments financiers à la juste valeur suivant l'IFRS 9

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir le risque de taux sur ses dettes financières en vue de réduire la volatilité du résultat EPRA (qui constitue la base du dividende) tout en maintenant le coût de l'endettement à un niveau le plus bas possible. Compte tenu du taux de couverture élevé à la fin 2025, le risque de taux d'intérêt est limité, tout comme la volatilité du résultat EPRA. La gestion de ces couvertures a lieu de manière centralisée par le biais d'une politique de macro-couverture. Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de produits dérivés à des fins commerciales (trading).

Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 89 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 4,2 ans.

Les modifications de la juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés de transactions de couverture sont immédiatement reprises dans le résultat. Les modifications de la juste valeur de dérivés qui sont affectés spécifiquement à la couverture de la variabilité

## Commentaires

des flux de trésorerie d'un actif ou d'un passif comptabilisé au bilan ou d'une transaction prévue sont reprises dans la rubrique *Autres éléments du résultat global*.

En janvier 2022, le Groupe a contracté deux précouvertures (swaps de taux d'intérêt) pour un montant nominal total de 500 millions d'euros chacune, ce qui permet au Groupe de convertir le taux d'intérêt variable de ses futures émissions de dettes attendues en un taux d'intérêt fixe. Lors de l'émission de la dette (le placement de 500 millions d'euros en obligations vertes par le biais d'un placement privé US<sup>3</sup> et le prêt syndiqué de 440 millions d'euros<sup>4</sup>), les précouvertures ont été liquidées et leur juste valeur réglée en espèces à ce moment-là.

Le Groupe a établi que ces instruments financiers répondent aux conditions de la comptabilité de couverture. Ces instruments ont été initialement comptabilisés à leur juste valeur à la date à laquelle les dérivés couvrant le risque de taux d'intérêt ont été souscrits, puis évalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. Les précouvertures ont été considérées comme des instruments de couverture dans une relation de couverture de flux de trésorerie d'une transaction future hautement probable (émission de dette), les variations de la juste valeur des précouvertures ont été comptabilisées dans la rubrique *Autres éléments du résultat global* pour la période jusqu'à la liquidation des précouvertures. Cette valeur positive sera comptabilisée en résultat de manière échelonnée sur toute la durée des prêts émis. Étant donné que les conditions de ces précouvertures sont cohérentes avec les caractéristiques de la dette émise et que les précouvertures ont été liquidées à la date d'émission de la dette ou aux alentours de cette date, ces couvertures sont considérées comme totalement efficaces.

Les contrats sont évalués à la juste valeur à la date du bilan conformément à la norme IFRS 9. Ces informations sont reçues des différents établissements financiers et sont vérifiées par WDP par actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs sur la base des courbes de taux d'intérêt correspondantes.

<sup>3</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

<sup>4</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 28 novembre 2022.

La juste valeur est déterminée sur la base d'intrants observables et, par conséquent, les contrats IRS relèvent du niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie dans les IFRS. La juste valeur est déterminée en fonction d'un modèle de discounted cash-flow sur la base des taux d'intérêt du marché pertinents, tels que reflétés dans la courbe à terme des taux d'intérêt à la date du bilan. Au cours de l'année écoulée, il n'y a eu aucun changement dans le niveau de la hiérarchie de la juste valeur. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été conclu avant la date d'échéance. Un certain nombre d'instruments de couverture existants ont été prorogés, par lissage dans le temps de manière neutre sur le plan des liquidités.

### 31.12.2025

Classification selon IFRS	31.12.2025			
	Niveau selon IFRS	Montant nominal en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Swap de taux d'intérêt	2	1 592 425	0,64	3,3
<b>Total</b>		<b>1 592 425</b>	<b>0,64</b>	<b>3,3</b>

### 31.12.2024

Classification selon IFRS	31.12.2024			
	Niveau selon IFRS	Montant nominal en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Swap de taux d'intérêt	2	1 682 425	0,63	4,0
<b>Total</b>		<b>1 682 425</b>	<b>0,63</b>	<b>4,0</b>

## Commentaires

Les variations de la juste valeur et l'évaluation à la juste valeur des instruments de couverture à la date du bilan se présentent comme suit :

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Juste valeur à la date du bilan</b>	<b>32 886</b>	<b>58 063</b>
Immobilisations financières	35 480	65 368
Actifs à la juste valeur via le résultat	35 480	65 368
Créances fiscales et autres actifs courants	829	1 195
Instruments de couverture autorisés	829	1 195
Autres passifs financiers non courants	3 423	8 500
Instruments de couverture autorisés	3 423	8 500
Autres dettes financières courantes	0	0
Instruments de couverture autorisés	0	0
<b>Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-25 177</b>	<b>-17 422</b>
Revenus	0	0
Charges	-30 254	-14 454
Capitaux propres	5 077	-2 967

En plus de ce qui précède, -16 millions d'euros ont également été comptabilisés dans la rubrique *Autres éléments du résultat global* pour les instruments de précouverture.

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 2,00 % maximum.

Modification du taux	Impact de la modification en juste valeur des IRS au 31.12.2025 (en euros x 1 000 000)
-2,00 %	-87,8
-1,00 %	-42,8
0,00 %	0,0
1,00 %	40,8
2,00 %	79,8

Pour l'impact des modifications de taux sur le résultat EPRA, nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

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

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
Entre un et deux ans	46 516	41 844
Entre deux et cinq ans	50 875	54 731
Plus de cinq ans	568	4 069
<b>Total</b>	<b>97 958</b>	<b>100 644</b>

Pour un aperçu détaillé des risques financiers et autres, de leurs facteurs susceptibles de les atténuer et de leur maîtrise, nous vous renvoyons au chapitre 7. *Facteurs de risque*. Pour des explications sur la gestion des risques financiers (dont le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque d'intérêt et le risque de contrepartie), nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*. Il est également renvoyé à l'analyse de sensibilité du chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*, ainsi qu'au commentaire XX. *États des dettes*.

Commentaires

**XV. Actifs détenus en vue de la vente**

31.12.2025									
en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
Investissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	306
Aliénations	0	0	0	0	0	0	0	0	-318
<b>Juste valeur au terme de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

31.12.2024									
en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
Investissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reports des immeubles de placement	4 094	0	0	0	0	0	4 094	0	0
Aliénations	-4 094	0	0	0	0	0	-4 094	0	-109
<b>Juste valeur au terme de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>

Pour l'instant, aucun *Actif destiné à la vente* n'est inscrit au bilan.

## Commentaires

**XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux****Créances commerciales**

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
Clients	32 749	26 803
Moins-values comptabilisées sur débiteurs douteux	-5 644	-3 601
Factures à établir/notes de crédit à recevoir	13 641	4 520
<b>Créances commerciales</b>	<b>40 746</b>	<b>27 722</b>

Les créances commerciales sont payables préalablement à la période de location. Le tableau ci-dessous synthétise les créances commerciales échues.

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
Non échues et échues < 30 jours	18 881	17 603
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues 30-60 jours	1 353	707
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues 60-90 jours	-266	556
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues > 90 jours	12 781	7 936
dont qualifiées de créances douteuses	-5 644	-3 601
<b>Total clients</b>	<b>32 749</b>	<b>26 803</b>
<b>dont qualifiées de créances douteuses<sup>1</sup></b>	<b>-5 644</b>	<b>-3 601</b>

<sup>1</sup> Il s'agit du montant historique des créances commerciales en cours et non de la provision pour créances douteuses qui a été constituée au cours des exercices 2025 et 2024.

**Débiteurs douteux – tableau de mutation**

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>-3 601</b>	<b>-4 203</b>
Ajouts	-3 050	-1 632
Retraits	908	1 239
Autre	99	996
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>-5 644</b>	<b>-3 601</b>

Une provision supplémentaire de 2,142 millions d'euros a été constituée en 2025, contre 0,393 million d'euros en 2024. Ce montant représente respectivement 0,5 % et 0,1 % des revenus locatifs. Le taux de défaillance historique depuis l'introduction en bourse en 1999 est d'environ 0,25 %.

Une procédure claire est utilisée pour déterminer les provisions à constituer pour les débiteurs douteux ; les pertes attendues sur les créances commerciales en cours sont estimées sur une base trimestrielle et les réductions de valeur correspondantes sont pratiquées. La valeur comptable des créances commerciales avoisine ainsi leur juste valeur. En ce qui concerne la politique en matière de débiteurs, WDP procède à un contrôle régulier de la solvabilité de ses locataires. Parallèlement, les soldes de clients en souffrance sont rapportés mensuellement en interne au portfolio management, au business development management et au property management. Grâce à leurs contacts directs avec le client, ils peuvent assurer un suivi adéquat des arriérés de loyers.

Plus généralement, le risque de crédit est également limité par le fait que WDP garantit une diversification suffisante de ses locataires. Outre la norme légale de 20 %, un objectif interne a été fixé selon lequel 10 % maximum des revenus locatifs peuvent provenir d'un seul et même client (5,5 % pour l'instant). Pour les principaux locataires, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances*. Du reste, le risque de crédit est limité par le risque maximum par site de 5 % (2 % actuellement).

## Commentaires

## XVII. Participations dans des entreprises associées et joint ventures

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>357 741</b>	<b>303 750</b>
Création des entreprises associées et des co-entreprises	0	0
Acquisition des entreprises associées et des co-entreprises	0	0
Augmentations de capital dans des entreprises associées et des co-entreprises	957	47 072
Répartition du capital dans les entreprises associées et les coentreprises	-332	0
Entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100 % au cours de l'exercice	0	0
Part dans le résultat d'entreprises associées et des co-entreprises <sup>1</sup>	22 048	19 415
Dividendes reçues des entreprises associées et des co-entreprises	-4 976	-4 704
Ajustement de conversion de devise des entreprises associées et des co-entreprises	15 242	-7 819
Autres	97	28
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>390 777</b>	<b>357 741</b>

<sup>1</sup> Le part dans le résultat d'entreprises associées et des co-entreprises provient principalement de Catena (15,5 million d'euros), WDP Luxembourg (3,0 millions d'euros), Gosselin-WDP (2,5 million d'euros) et de WDP Port of Ghent Big Box (1,1 millions d'euros). Par ailleurs, -0,2 million d'euros proviennent des autres entreprises associées et des co-entreprises.

La participation dans les entreprises associées et les joint ventures s'élève à 391 millions d'euros, dont environ 312 millions d'euros correspondent à la participation dans Catena AB. De plus amples informations sur les données financières de l'entreprise associée sont disponibles sur <https://www.catena.se>.

## XVIII. Créances fiscales et autres actifs courants

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
Créances fiscales	2 106	14 218
Autres actifs courants	15 146	12 185
<b>Total</b>	<b>17 252</b>	<b>26 402</b>

Les créances fiscales en 2024 sont principalement liées à la TVA française récupérable sur les achats réalisés au quatrième trimestre 2024.

En 2025, tout comme en 2024, les autres actifs courants sont principalement liés aux créances à court terme sur les joint ventures et aux paiements anticipés pour les acquisitions.

## Commentaires

**XIX. Capital**

		Évolution Capital souscrit au 31.12.2025 en euros (x 1 000)	Nombre d'actions <sup>1</sup>
	Constitution de Rederij De Pauw	50	0
	Augmentation de capital par incorporation des réserves	12	0
	Augmentation de capital par émission publique (y compris la prime d'émission)	69 558	0
	Augmentation de capital par le biais de transactions de fusion et de scission	53	0
	Augmentation de capital par incorporation des réserves afin d'arrondir le montant en euros	327	0
	Augmentation de capital par apurement des pertes	-20 575	0
<b>1999</b>	<b>Capital souscrit et nombre d'actions au moment de l'entrée en bourse (juin 1999)</b>	<b>49 425</b>	<b>46 480 000</b>
2001	Augmentation de capital suite à une fusion par absorption de Caresta	2 429	1 817 151
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	6 899 592
2006	Augmentation de capital en raison de la scission partielle de Partners in Lighting International	29 415	4 952 304
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	5 654 131
2009	Augmentation de capital	25 130	21 934 388
2011	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	5 216	4 553 059
2011	Augmentation de capital suite à la transaction avec Betafence	3 642	3 179 022
2012	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4 988	4 354 091
2012	Augmentation de capital en raison de la scission partielle d'Immo Weversstraat	675	589 582
2012	Augmentation de capital suite à la transaction avec Lake Side bis	5 910	5 158 524
2013	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4 600	4 015 172
2013	Augmentation de capital en raison de la fusion directe avec trois sociétés à Geel	3 400	2 967 713
2014	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 693	3 222 219
2014	Augmentation de capital suite à la transaction de Tiel	7 213	6 293 560
2015	Augmentation de capital transaction Tiel	5 468	4 772 796
2015	Augmentation de capital suite à la transaction avec MLB	3 102	2 707 516
2016	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 603	3 144 561
2016	Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	19 004	16 586 920
2017	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 933	3 432 527
2017	Augmentation de capital par scission partielle suivie d'un apport en nature	1 547	1 350 111
2018	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 989	3 481 275
2018	Augmentation de capital transaction Asse-Zellik (1)	360	314 020

## Commentaires

		Évolution Capital souscrit au 31.12.2025 en euros (x 1 000)	Nombre d'actions <sup>1</sup>
2018	Augmentation de capital transaction Asse-Zellik (2)	956	834 582
2018	Augmentation de capital transaction Tiel, Veghel et Bleiswijk	3 133	2 734 914
2019	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	2 646	2 309 475
2019	Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	10 025	8 750 000
2020	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	2 549	2 224 662
2021	Augmentation de capital transaction Sip-Well	400	348 975
2021	Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	7 834	6 837 607
2021	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	2 409	2 102 558
2021	Augmentation de capital transaction DPG Media Services	881	769 186
2022	Augmentation de capital transaction Sigo SA	1 328	1 159 074
2022	Augmentation de capital transaction Qualiphar	718	626 526
2022	Augmentation de capital transaction Sedimmo / Sedis	5 146	2 398 747
2022	Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	14 816	15 023 823
2023	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 595	3 137 703
2023	Augmentation de capital transaction Wijnegem	228	199 426
2023	Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	13 882	12 116 317
2024	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	5 000	4 363 767
2024	Augmentation de capital transaction Waregem	1 990	1 737 100
2025	Augmentation de capital transaction Pielon <sup>2</sup>	357	311 295
2025	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	6 118	5 339 550
2025	Augmentation de capital transaction Metro AG <sup>3</sup>	1 682	1 468 380
2025	Augmentation de capital transaction KDL Lokeren <sup>4</sup>	2 245	1 959 823
2025	Augmentation de capital transaction Mechelen <sup>5</sup>	602	525 865
<b>Total</b>		<b>269 402</b>	<b>235 139 589</b>

<sup>1</sup> Afin d'augmenter la négociabilité, l'accessibilité et l'attractivité de l'action WDP, celle-ci a été scindée par un facteur 7 le 2 janvier 2020. Le tableau est adapté en conséquence.

<sup>2</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 19 février 2025..

<sup>3</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 11 juin 2025.

<sup>4</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 19 septembre 2025.

<sup>5</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 5 novembre 2025.

## Commentaires

	<b>31.12.2025</b>	31.12.2024
<b>Nombre d'actions en circulation au début d'exercice</b>	<b>225 534 676</b>	<b>219 433 809</b>
Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	5 339 550	4 363 767
Augmentation de capital par apport en nature	4 265 363	1 737 100
Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	0	0
<b>Nombre d'actions en circulation au terme de la période</b>	<b>235 139 589</b>	<b>225 534 676</b>
Résultat net (IFRS) – part du Groupe en euros (x 1 000)	353 918	435 499
Résultat net (IFRS) – part du Groupe par action en euros <sup>1</sup>	1,54	1,96

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

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

Toutes les actions ont été entièrement libérées et sont nominatives ou dématérialisées.

Le Conseil d'Administration est autorisé, dans les limites des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, à augmenter le capital conformément à l'autorisation en matière de capital autorisé qui lui a été accordée. Au 31 décembre 2025, le Conseil d'Administration avait eu recours à trois reprises à l'autorisation qui lui a été accordée le 30 avril 2025 pour les apports en nature réalisés respectivement par Wholesale Real Estate Belgium SA, Kris De Leeneer SRL et Hino Motors (Europe) SA. Pour plus d'informations sur l'autorisation en matière de capital autorisé, nous vous renvoyons au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.

Pour la structure de l'actionnariat à la date du bilan et la distribution de dividendes proposée, nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

## Commentaires

**XX. État des dettes**

	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
en euros (x 1 000)								
Billet de trésorerie	112 450	0	112 450	0				
Avances à terme fixe	29 193	7 305	29 193	7 305				
Crédits à taux révisable	60 355	65 434	60 355	65 434				
Prêt obligataire	60 000	0	60 000	0				
Autres	234	277	234	277				
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>262 232</b>	<b>73 016</b>	<b>262 232</b>	<b>73 016</b>				
Crédits à taux révisable	1 997 229	2 181 955			1 571 439	1 301 029	425 789	880 926
Prêt obligataire	1 244 236	807 558			99 850	159 774	1 144 386	647 784
Autres	989	1 223			631	542	358	681
<b>Dettes financières non-courantes</b>	<b>3 242 454</b>	<b>2 990 736</b>			<b>1 671 920</b>	<b>1 461 345</b>	<b>1 570 534</b>	<b>1 529 391</b>
<b>Total</b>	<b>3 504 686</b>	<b>3 063 752</b>	<b>262 232</b>	<b>73 016</b>	<b>1 671 920</b>	<b>1 461 345</b>	<b>1 570 534</b>	<b>1 529 391</b>

L'achat des actions des filiales Site Industriel, Sisa Foetz et Sisa-Energy comprenait 44 millions d'euros de dettes en plus des biens immobiliers. Cela explique la différence avec la somme de la contraction de crédits et des remboursements de crédits dans le tableau des flux de trésorerie.

Pour de plus amples informations sur les dettes financières, nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

Pour plus d'informations sur les conventions bancaires applicables, nous vous renvoyons au commentaire XXIV. *Droits et obligations hors bilan*. Pour un aperçu complet de la sensibilité, nous vous renvoyons au tableau concerné au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

Pour le calcul du degré d'endettement conformément à la législation SIR, nous vous renvoyons au chapitre 10. *Annexes*.

## Commentaires

**XXI. Autres passifs financiers non courants et courants**

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>87 745</b>	<b>70 458</b>
Passif financier conformément à la norme IFRS 16	87 745	70 458
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>203</b>	<b>189</b>
Passif financier conformément à la norme IFRS 16	203	189
<b>Total</b>	<b>87 948</b>	<b>70 647</b>

Pour certains de ses investissements, WDP ne détient pas la pleine propriété, mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une concession, d'une emphytéose ou d'autres droits de ce type. Le passif financier se rapporte à la valeur actuelle de tous les loyers futurs. Le tableau ci-dessous présente les dates d'échéance de ce passif.

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
à moins d'un an	203	189
entre un et deux ans	526	267
entre deux et trois ans	646	284
entre trois et quatre ans	690	302
entre quatre et cinq ans	736	321
à plus de cinq ans	85 147	69 284
<b>Total</b>	<b>87 948</b>	<b>70 647</b>

**XXII. Effectif moyen et ventilation des frais de personnel**

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Dans les entreprises entièrement consolidées</b>		
<b>Effectif moyen (en ETP<sup>1</sup>)</b>	<b>118,3</b>	<b>107,3</b>
a) Employés administratifs	66,1	58,0
b) Employés techniques	52,2	49,3
<b>Répartition géographique du personnel (en ETP<sup>1</sup>)</b>	<b>118,3</b>	<b>107,3</b>
Europe occidentale	90,6	81,7
Europe centrale et orientale	27,7	25,6
<b>Frais de personnel (en euros x 1 000)</b>	<b>19 188</b>	<b>17 115</b>
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	15 166	14 026
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	2 289	1 924
c) Primes patronales pour les assurances extralégales	1 236	679
d) Autres frais de personnel	498	486

1 ETP signifie Équivalent Temps Plein

WDP a conclu pour les membres de son personnel sous contrat fixe un contrat d'assurance groupe à cotisations définies (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurance externe. La Société contribue à ce fonds, qui est indépendant de la Société. Les cotisations au plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance groupe est conforme à la loi Vandebroucke sur les pensions. Le 31 décembre 2025, la compagnie d'assurance a confirmé que la pénurie touchant la garantie du rendement minimum légal n'est pas substantielle.

## Commentaires

**XXIII. Transactions entre parties liées**

Les rémunérations en 2025 des administrateurs non exécutifs d'un montant de 330 000 euros (contre 316 250<sup>5</sup> euros l'année précédente), la rémunération de Tony De Pauw d'un montant de 224 766,97 euros (contre 974 590 euros l'année précédente), la rémunération de Joost Uwents d'un montant de 1 312 140,67 euros (contre 1 894 001 euros l'année précédente) et la rémunération des membres du Comité exécutif d'un montant de 1 459 214,10 euros (à l'exclusion de la rémunération du CEO) sont expliquées dans le rapport de rémunération au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.

En 2025, il y a également eu des transactions entre WDP et ses joint ventures I Love Hungaria SA, WDPort of Ghent Big Box SA, Gosselin-WDP SA, nanoGrid SRL, WDP Luxembourg SA et son entreprise associée Catena AB. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des créances en souffrance de WDP sur les joint ventures. Il s'agit principalement des créances à long terme, des créances à court terme, des management fees facturés et des produits financiers comptabilisés chez WDP et reçus de I Love Hungaria SA, WDPort of Ghent Big Box SA, Gosselin-WDP SA, nanoGrid SRL et WDP Luxembourg SA. Les transactions ont eu lieu aux conditions du marché.

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Créances</b>	<b>9 136</b>	<b>9 408</b>
À plus d'un an	4 782	4 782
A un an ou moins d'un an	4 354	4 625
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>769</b>	<b>732</b>
Managementfees et autres	769	732
<b>Résultat financier</b>	<b>1 252</b>	<b>541</b>
Revenus d'immobilisationsères	1 252	541

5 Y compris la rémunération de Patrick O en tant qu'administrateur à partir d'avril 2024.

**XXIV. Droits et obligations hors bilan**

WDP a pris, dans le cadre de son programme d'investissement en cours, différents engagements liés à des projets et des acquisitions, comme indiqué au chapitre 4. *Performance et tendances*.

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

- Un cautionnement personnel à concurrence de 25 millions d'euros au profit d'ABN AMRO à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland S.A. (pour le financement de montants à court terme via une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros, dont 9,2 millions d'euros ont été utilisés).
- Un cautionnement personnel à concurrence de 25,6 millions d'euros au profit de Banque et Caisse d'Épargne de l'État à titre de sûreté des engagements de WDP Luxembourg SA.
- Un cautionnement au profit de KBC Bank NV à titre de sûreté des engagements de Gosselin-WDP SA à hauteur de 15,2 millions d'euros.

WDP prévoit les clauses restrictives suivantes dans ses contrats de financement :

- Un Interest Coverage Ratio<sup>6</sup> d'au moins 1,5x. Pour 2025, il s'élève à 5,0x.
- Un taux d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 31 décembre 2025, ces taux s'élèvent respectivement à 42,2 % et 41,6 %.
- Une limitation des projets qui ne sont pas encore prélués (development property ratio) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières). Au 31 décembre 2025, ce ratio s'élève à 0,2 %.
- Un maximum de 30 % des dettes financières auprès des filiales par rapport aux dettes financières du Groupe. Au 31 décembre 2025, ce subsidiary financial debt ratio s'élève à 1,6 %.

WDP a pris les engagements suivants avec des établissements financiers<sup>7</sup> :

- Engagement de ne pas grever les actifs de sûretés réelles comme des hypothèques (negative pledge). WDP confirme qu'aucune hypothèque ou autre sûreté réelle ne subsiste dans le portefeuille immobilier ou les autres actifs au 31 décembre 2025.

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

7 Par établissements financiers, il faut entendre les établissements de crédit, ainsi que les bailleurs de fonds par le biais des marchés des capitaux d'emprunt, comme les détenteurs d'obligations ou les investisseurs dans le programme de billets de trésorerie.

## Commentaires

- Engagement pour pouvoir conserver sa qualification en tant que SIR. Les conditions requises sont exposées dans la loi du 12 mai 2014 et dans l'AR du 13 juillet 2014. Pour plus d'informations, nous vous renvoyons au chapitre 10. *Annexes*.
- 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.

Au 31 décembre 2025, WDP remplit tous les cautionnements et engagements avec les établissements financiers.

## XXV. Relations financières avec des tiers

en euros	31.12.2025	31.12.2024
<b>Commissaire</b>		
Le(s) commissaire(s) et les personnes auxquelles il(s) est (sont) lié(s)		
Rémunération du commissaire	360 360	344 237
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la Société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions de contrôle	71 280	22 982
Autres missions en dehors des missions de révision	57 200	83 285
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la Société par des personnes liées au(x) commissaire(s)		
Due dilligence	43 200	0
Missions de conseil fiscal	0	55 271

En application de l'art. 3:64, §1-5 du Code des sociétés et des associations : sans préjudice des interdictions découlant de l'article 3:63, le commissaire ne peut prester des services autres que les missions confiées par la loi ou par la réglementation de l'Union européenne au commissaire, dans la mesure où le montant total des honoraires afférents à ces services dépasserait septante pour cent du montant total des honoraires visés à l'article 3:65, § 2.

La règle des 70 % doit s'entendre comme une moyenne sur la durée du mandat en cours. Pour ce calcul, le montant des honoraires des services facturés par KPMG Bedrijfsrevisoren BV est pris en compte, à l'exception des honoraires pour les missions légales confiées au commissaire de la Société. Pour WDP SA, les 70 % n'ont pas été dépassés au 31 décembre 2025.

en euros	31.12.2025	31.12.2024
<b>Honoraires payés pour service financier</b>	<b>26 743</b>	<b>25 754</b>

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Honoraires des experts immobiliers</b>	<b>783 142</b>	<b>703 510</b>
Stadim - Belgique	165 982	140 032
Jones Lang LaSalle - Belgique	120 015	84 150
CBRE - Pays-Bas	126 850	120 275
Jones Lang LaSalle - Pays-Bas	125 860	130 755
BNP Paribas Real Estate - France	50 225	36 033
CBRE - Allemagne	13 000	15 750
Jones Lang LaSalle - Luxembourg	18 860	8 565
CBRE - Roumanie	162 350	167 950

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Primes d'assurance</b>	<b>4 911</b>	<b>4 460</b>
Belgique	1 411	1 226
Pays-Bas	1 720	1 858
France	351	147
Allemagne	63	77
Panneaux solaires Belgique	117	139
Panneaux solaires Pays-Bas	178	183
Panneaux solaires France	2	0
Panneaux solaires Luxembourg	11	12
Panneaux solaires Roumanie	69	70

## Commentaires

## XXVI. Transition climatique

Partout dans le monde, nous assistons à un durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique afin de rendre l'économie moins dépendante des combustibles fossiles et de passer à une économie à plus faible émission de carbone. Cela peut entraîner l'imposition de restrictions au niveau de la location de bâtiments qui ne répondent pas aux normes minimales. Il en va de même pour les bâtiments technologiquement obsolètes, qui peuvent générer des coûts d'entretien ou des dépenses d'investissement plus élevés pour répondre aux normes d'efficacité minimales et permettre des modes de travail modernes. Cela pourrait avoir un impact sur la manière dont le marché perçoit ces risques et sur la façon dont ils se reflètent dans la vente et la location de biens immobiliers. Les experts immobiliers indépendants tiennent compte des facteurs de durabilité et de la réglementation sur le climat pour déterminer les paramètres de saisie des évaluations immobilières.

La gestion de ces risques liés au climat fait partie intégrante de la gestion des risques du Groupe WDP (nous vous renvoyons au chapitre 7. *Facteurs de risque*). C'est pourquoi WDP a lancé en janvier 2022 un plan d'action climatique ambitieux, le WDP Climate Action Plan. Le WDP Climate Action Plan est un cadre clair et transparent traitant à la fois des risques climatiques et des opportunités commerciales (nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances*). WDP a entre-temps continué à se préparer à la mise en œuvre de la CSRD et inclus à cette fin le chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité* dans le présent rapport annuel. WDP continue à se préparer aux obligations de reporting en tenant compte des évolutions actuellement en cours au niveau européen (notamment le paquet Omnibus I) et y adaptera sa *déclaration relative à la durabilité*.

## XXVII. Faits postérieurs à la date du bilan

- WDP a souscrit à une augmentation de capital de Catena, réalisée via un placement privé accéléré. Le 23 janvier 2026, un total de 604 204 actions ont été attribuées à WDP Invest SA pour un montant d'environ 276 millions SEK (environ 26 millions d'euros), ce qui a permis de maintenir le pourcentage de participation à 10 %.

### 3. Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

Le commissaire a émis sans réserve un rapport sur les comptes annuels statutaires de WDP SA qui a été établi conformément aux normes IFRS, telles qu'elles ont été adoptées au sein de l'Union européenne, et conformément l'AR du 7 décembre 2010. Au moment de la publication du présent rapport annuel, les comptes annuels statutaires n'étaient pas encore déposés.

#### Compte de résultat

en euros (x 1 000)

	FY 2025	FY 2024
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>115 637</b>	<b>109 464</b>
Loyer	115 637	109 464
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>327</b>	<b>-15</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location	256	193
Réductions de valeur sur créances commerciales	-814	-369
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	884	160
<b>Résultat locatif net</b>	<b>115 964</b>	<b>109 449</b>
<b>IV. Récupération de charges immobiliers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>13 172</b>	<b>12 391</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	3 429	3 475
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	9 743	8 917
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-14 800</b>	<b>-13 946</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-3 473	-3 535
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-11 327	-10 412
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>11 050</b>	<b>10 216</b>
Indemnité de gestion du bien immobilier	1 297	1 257
Autre produits/charges opérationnels	-805	1 594
Revenus des investissements énergétiques	10 558	7 365
<b>Résultat immobilier</b>	<b>125 386</b>	<b>118 109</b>

en euros (x 1 000)

	FY 2025	FY 2024
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-3 067</b>	<b>-2 840</b>
Frais techniques récurrents	-2 947	-2 887
- Réparations	-2 641	-2 686
- Primes d'assurances	-306	-201
Frais techniques non récurrents	-121	47
- Sinistres	-121	47
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-1 212</b>	<b>-980</b>
Commissions d'agence	-192	-101
Publicité	-882	-821
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-138	-58
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-3 261</b>	<b>-4 143</b>
Frais (internes) de gestion du patrimoine	-3 261	-4 143
<b>Charges immobilières</b>	<b>-7 540</b>	<b>-7 962</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>117 845</b>	<b>110 210</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>45 751</b>	<b>11 842</b>
<b>XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)</b>	<b>-7 086</b>	<b>-4 524</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>156 511</b>	<b>117 466</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>1 895</b>	<b>728</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	35 518	5 188
Valeur comptable des immeubles vendus	-33 623	-4 461
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>-7 326</b>	<b>8 258</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	46 598	44 132
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-53 924	-35 875
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>151 080</b>	<b>126 451</b>

## Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>136 306</b>	<b>117 561</b>
Intérêts et dividendes perçus	136 238	122 363
Autres revenus financiers	68	-4 802
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-77 985</b>	<b>-46 806</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	-75 603	-49 184
Intérêts intercalaires activés	1 875	2 398
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-575	0
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	3 928	9 743
Autres charges d'intérêts	-7 610	-9 763
<b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>-3 232</b>	<b>-2 730</b>
Frais bancaires et autres commissions	-77	-81
Autres charges financières	-3 155	-2 649
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-12 415</b>	<b>-23 667</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-12 415	-23 667
<b>Résultat financier</b>	<b>42 673</b>	<b>44 358</b>
<b>Part dans le bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, sociétés associées et co-entreprises comptabilisées administrativement selon la méthode de la mise en équivalence</b>	<b>160 889</b>	<b>267 783</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>354 642</b>	<b>438 591</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>	<b>-723</b>	<b>-3 092</b>
<b>XXV. Exit tax</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts</b>	<b>-723</b>	<b>-3 092</b>
<b>Résultat net</b>	<b>353 918</b>	<b>435 499</b>

**État du résultat global**

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
<b>I. Résultat net</b>	<b>353 918</b>	<b>435 499</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>	<b>-5 543</b>	<b>-20 547</b>
G. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	-5 543	-20 547
Revalorisation des panneaux solaires Belgique	-8 665	-564
Revalorisation des panneaux solaires des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-1 465	-1 194
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	15 254	-48
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-10 667	-18 741
<b>Résultat global</b>	<b>348 376</b>	<b>414 952</b>

Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

**Composants du résultat net**

en euros (x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Résultat EPRA</b>	<b>217 961</b>	<b>186 923</b>
Résultat sur le portefeuille	-5 431	8 985
Part dans le bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, sociétés associées et co-entreprises comptabilisées administrativement selon la méthode de la mise en équivalence	160 889	267 783
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-12 415	-23 667
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-7 086	-4 524
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>353 918</b>	<b>435 499</b>

en euros (par action) <sup>1</sup>	31.12.2025	31.12.2024
<b>Résultat EPRA</b>	<b>0,95</b>	<b>0,84</b>
Résultat sur le portefeuille	-0,02	0,04
Part dans le bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, sociétés associées et co-entreprises comptabilisées administrativement selon la méthode de la mise en équivalence	0,70	1,20
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-0,05	-0,11
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,03	-0,02
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>1,54</b>	<b>1,96</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	230 529 703	222 736 116

en euros (par action) (diluée) <sup>1</sup>	31.12.2025	31.12.2024
<b>Résultat EPRA</b>	<b>0,95</b>	<b>0,84</b>
Résultat sur le portefeuille	-0,02	0,04
Part dans le bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, sociétés associées et co-entreprises comptabilisées administrativement selon la méthode de la mise en équivalence	0,70	1,20
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-0,05	-0,11
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,03	-0,02
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>1,54</b>	<b>1,96</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	230 529 703	222 736 116

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

**Bilan – Actif**

en euros (x 1 000)

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Actifs non courants</b>	<b>8 597 771</b>	<b>7 862 625</b>
<b>B. Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 397</b>	<b>1 598</b>
<b>C. Immeubles de placement</b>	<b>2 410 985</b>	<b>2 316 222</b>
Immeubles disponibles à la location	2 334 386	2 195 270
Projet de développement	44 026	94 158
Autres : réserves foncières	32 573	26 795
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	<b>67 320</b>	<b>71 611</b>
Immobilisations corporelles à usage propre	5 499	4 296
Actifs énergétiques	61 822	67 315
<b>E. Actifs financiers non courants</b>	<b>3 291 086</b>	<b>2 880 079</b>
Actifs à la juste valeur via le résultat	35 480	65 368
Instruments de couverture autorisés	35 480	65 368
Actifs financiers au prix coûtant amorti	3 255 606	2 814 711
Autres	3 255 606	2 814 711
<b>H. Créances commerciales et autres actifs non courants</b>	<b>155</b>	<b>155</b>
<b>I. Impôts différés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J. Investissements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence</b>	<b>2 826 828</b>	<b>2 592 959</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>48 920</b>	<b>80 326</b>
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immeubles de placement	0	0
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>38 348</b>	<b>42 359</b>
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>1 969</b>	<b>24 727</b>
Créances fiscales	29	3
Autres actifs courants	1 940	24 724
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>3 640</b>	<b>3 378</b>
<b>G. Comptes de régularisation</b>	<b>4 963</b>	<b>9 862</b>
Revenus immobiliers courus non échus	195	312
Charges immobilières payées d'avance	3 223	1 655
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	598	4 227
Autres	948	3 668
<b>Total de l'actif</b>	<b>8 646 692</b>	<b>7 942 951</b>

**Bilan – Passif**

en euros (x 1 000)

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 018 201</b>	<b>4 745 912</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>5 018 201</b>	<b>4 745 912</b>
A. Capital	244 047	233 356
B. Primes d'émission	2 343 351	2 159 254
C. Réserves	2 076 885	1 917 802
D. Résultat net de l'exercice	353 918	435 499
<b>Passif</b>	<b>3 628 490</b>	<b>3 197 039</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>3 296 187</b>	<b>3 047 241</b>
A. Provisions	90	160
B. Dettes financières non courantes	3 242 454	2 990 736
Établissements de crédit	1 998 218	2 183 178
Autres	1 244 236	807 558
C. Autres passifs financiers non courants	53 363	56 164
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	280	180
<b>II. Passifs courants</b>	<b>332 303</b>	<b>149 798</b>
B. Dettes financières courantes	253 039	72 911
C. Autres dettes financières courantes	158	143
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	35 502	43 085
E. Autres passifs courants	291	120
F. Comptes de régularisation	43 313	33 538
Revenus immobiliers perçus d'avance	13 854	8 922
Intérêts et autres charges courus non échus	22 661	19 533
Autres	6 797	5 083
<b>Total passif</b>	<b>8 646 692</b>	<b>7 942 951</b>

## Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

**Affectation statutaire du résultat**

en euros (x 1 000)		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A.</b>	<b>Résultat net</b>	<b>353 918</b>	<b>435 499</b>
<b>B.</b>	<b>Transfert aux/des réserves</b>	<b>78 247</b>	<b>179 732</b>
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers <sup>1</sup>	68 614	104 367
	exercice comptable	68 614	104 367
2.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
	exercice comptable	0	0
3.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
	exercice comptable	0	0
4.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
	exercice comptable	0	0
5.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-30 254	-14 454
	exercice comptable	-30 254	-14 454
6.	Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0
7.	Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0
8.	Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières	0	0

en euros (x 1 000)		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
9.	Transfert aux/des autres réserves <sup>2</sup>	39 887	89 819
	exercice comptable	39 887	89 819
10.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
<b>C.</b>	<b>Rémunération du capital conformément à l'article 13, §1, alinéa 1 AR SIR</b>	<b>202 861</b>	<b>166 822</b>
<b>D.</b>	<b>Rémunération du capital – autre que C</b>	<b>86 361</b>	<b>103 819</b>
<b>E.</b>	<b>Résultat à reporter</b>	<b>-13 551</b>	<b>-14 874</b>

1 Cet élément contient le résultat sur portefeuille des participations à 100 %. Les impôts différés sur des biens immobiliers ne sont pas pris en compte.

2 Cet élément contient principalement le résultat sur portefeuille des participations dont WDP détient moins de 100 %.

WDP applique l'approche par transparence dans ses comptes annuels statutaires. Cela signifie que pour les filiales à 100 %, les bénéfices EPRA (c'est-à-dire les bénéfices en espèces sous-jacents de l'activité principale) sont considérés comme disponibles et distribuables au niveau de la société mère, qu'ils aient été distribués sous forme de dividendes ou non. Dans ce contexte, la part dans le résultat de ces filiales à 100 % n'est pas affectée dans sa totalité aux postes de réserve indisponibles. On examine les éléments constitutifs de ce résultat. La part dans le résultat de ces participations à 100 % est affectée aux postes de réserve indisponibles et disponibles comme s'il s'agissait du résultat de la SIR société mère elle-même (il existe, en quelque sorte, une approche par consolidation dans les comptes annuels individuels au niveau de l'affectation du résultat). Le résultat des filiales non détenues à 100 % est entièrement affecté aux postes de réserve non disponibles.

Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

### Obligation de distribution conformément à l'AR SIR du 13 juillet 2014

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
<b>Résultat net</b>	<b>353 918</b>	<b>435 499</b>
Amortissements (+)	3 812	4 151
Réductions de valeur (+)	5 197	1 794
Reprises de réductions de valeur (-)	-884	-160
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	-119 156	-220 305
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-1 895	-728
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	7 326	-8 258
Dividendes reçus de participations inférieures à 100% qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	4 976	4 220
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>253 296</b>	<b>216 213</b>
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	280	-5 133
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 (-)	0	-2 552
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
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>280</b>	<b>-7 685</b>
<b>Total (A+B) x 80 %</b>	<b>202 861</b>	<b>166 822</b>
<b>Réduction de l'endettement (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Obligation de distribution</b>	<b>202 861</b>	<b>166 822</b>

L'obligation de distribution dans la législation SIR ne concerne que le résultat net corrigé tel qu'il ressort des comptes annuels individuels de la SIR (établis conformément aux IFRS). La circulaire de la FSMA du 2 juillet 2020 recommande de tenir compte également de l'approche par transparence dans la détermination du montant obligatoire à payer quand il a été décidé de l'appliquer. WDP a appliqué ce principe dans le tableau ci-dessus pour les filiales à 100 %, ce qui signifie concrètement que le bénéfice EPRA de ces filiales est inclus dans le calcul de l'obligation de distribution (toutefois compte tenu des règles du droit des sociétés applicables à la filiale en question ; en d'autres termes, le résultat qui ne peut être distribué par la filiale, principalement en raison des différences entre les IFRS et les règles comptables locales, n'est pas non plus obligatoirement distribuable pour la SIR société mère).

Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

### Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	269 402	258 397
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts <sup>1</sup>	686 874	686 874
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers <sup>2</sup>	1 529 447	1 461 114
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	71 803	82 470
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	36 309	66 563
Réserve pour écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité étrangère (+/-)	-9 633	-24 887
Réserve de la quote-part dans les bénéfices ou les pertes et dans les résultats non réalisés des participations inférieures à 100 %, comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	364 170	347 305
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale <sup>3</sup>	54 579	46 709
<b>Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations</b>	<b>3 002 951</b>	<b>2 924 544</b>
Actif net	5 018 201	4 745 912
Distribution de dividendes proposée	-289 222	-270 642
<b>Actif net après distribution</b>	<b>4 728 980</b>	<b>4 475 270</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>1 726 028</b>	<b>1 550 727</b>

1 Les primes d'émission émises à partir de 2020 n'ont pas été incluses car elles ont été enregistrées dans un compte disponible.

2 Il s'agit de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers de la mère-société et les filiales liées à 100%.

3 Basé principalement sur les réserves de revalorisation des panneaux solaires et leurs impôts latents (y compris les variations de la juste valeur des filiales liées aux panneaux solaires et leurs impôts latents) et l'impact de l'IFRS 16 sur les capitaux propres (y compris les variations de la juste valeur des filiales liées à l'IFRS 16), car il s'agit à chaque fois d'une réserve non distribuable. C'est principalement un élément non-cash.

WDP applique l'approche par transparence dans ses comptes annuels statutaires. Cela signifie que pour les filiales à 100 %, les bénéfices EPRA (c'est-à-dire les bénéfices en espèces sous-jacents de l'activité principale) sont considérés comme disponibles et distribuables au niveau de la société mère, qu'ils aient été distribués sous forme de dividendes ou non.

Les filiales de la société mère WDP établissent généralement leurs comptes individuels selon les normes comptables locales et celles-ci divergent souvent des règles IFRS qui s'appliquent aux comptes consolidés (et individuels) de la société mère en tant que SIR. De ce fait, le résultat net de la filiale dans ses comptes annuels individuels (et sur lequel se fonde la distribution de ses dividendes) diffère souvent de la contribution de cette filiale au résultat net consolidé ; en outre, la législation locale impose des restrictions sur les bénéfices en espèces des filiales qui ne peuvent être distribués sous forme de dividendes, ces derniers étant également soumis à un délai d'un an. Sur la base de l'approche par transparence, ces bénéfices sont donc considérés comme distribuables au niveau de la société mère bien qu'ils n'aient pas encore été effectivement réalisés au niveau statutaire dans la société mère.

Compte tenu du caractère international du Groupe WDP, la Société considère qu'il est important de pouvoir appliquer l'approche par transparence dans le cadre de sa politique en matière de dividendes. Dans ce contexte, WDP verse plus de dividendes au niveau consolidé que ce qu'elle génère comme bénéfices en espèces au niveau statutaire (mais réalise au niveau du groupe consolidé avec un faible taux de versement au niveau consolidé), en considérant les bénéfices en espèces (y compris les bénéfices non distribués) des filiales à 100 % comme distribuables au niveau du groupe par le biais de l'approche par transparence. WDP estime que ce n'est un problème ni pour la société mère ni pour les filiales, car elles sont fondamentalement saines et ces liquidités réalisées dans les filiales sont aussi effectivement entièrement disponibles dans la société mère (entre autres par la distribution d'intérêts, de dividendes, le remboursement de prêts, etc.).

Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

**État des variations des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2025**

en euros (x 1 000)	01.01.2025	Affectation du résultat 2024						Composants du résultat total			Autres			31.12.2025	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des filiales	Distributions de dividendes de participations inférieures à 100 %	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Autres	Composants du résultat global	Variations de la juste valeur des panneaux solaires <sup>2</sup>	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Reclassification relative aux ventes d'immeubles de placement détenus par la SIR	Impact des instruments de pré-couverture		Autres
<b>A. Capital</b>	<b>233 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 777</b>	<b>5 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 047</b>
Capital souscrit	258 397									4 887	6 118				269 402
Frais d'augmentation du capital	-25 041									-110	-204				-25 355
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>2 159 254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 569</b>	<b>101 528</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 343 351</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>1 917 802</b>	<b>435 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 130</b>	<b>0</b>	<b>-271 015</b>	<b>0</b>	<b>-10 667</b>	<b>15 394</b>	<b>2 076 885</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 356 743		104 367					3					-280		1 460 834
Réserve pour la quote-part dans le résultat et dans les autres éléments du résultat global des participations non 100% mises en équivalence	252 493			99 032	-4 220								-207		347 098
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 (+/-)	81 017														66 563
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	82 470													-10 667	71 803
Autres réserves	31 035							-9 213		-10 130				15 254	26 946
Résultat reporté des exercices antérieurs	114 044	435 499	-104 367	-99 032	4 220	14 454	9 210					-271 015	487	141	103 640
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>435 499</b>	<b>-435 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353 918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353 918</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>4 745 912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353 918</b>	<b>-10 130</b>	<b>87 346</b>	<b>-163 574</b>	<b>0</b>	<b>-10 667</b>	<b>15 394</b>	<b>5 018 201</b>

1 Il s'agit ici des variations de la juste valeur de l'immobilier de WDP SA et de l'immobilier des participations qui sont détenues à 100 %.

2 Y compris l'impôt différé sur les variations de juste valeur des panneaux solaires.

Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

**État des capitaux propres avant distribution du dividende, mais après affectation du résultat**

in euro (x 1.000)

	31.12.2025	Affectation du résultat 2025						31.12.2025	Capitaux propres avant versement du dividende mais après comptabilisation du résultat
		Bénéfice de l'exercice	Transfert du résultat sur portefeuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des filiales	Distributions de dividendes de participations inférieures à 100 %	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Rémunération du résultat proposée		
<b>A. Capital</b>	<b>244 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 047</b>
Capital souscrit	269 402								269 402
Frais d'augmentation du capital	-25 355								-25 355
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>2 343 351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 343 351</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>2 076 883</b>	<b>353 918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-289 222</b>	<b>0</b>	<b>2 141 580</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 460 834		68 614						1 529 447
Réserve pour la quote-part dans le résultat et dans les autres éléments du résultat global des participations non 100% mises en équivalence	347 098			22 048	-4 976				364 170
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 (+/-)	66 563					-30 254			36 309
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 (+/-)	71 803								71 803
Autres réserves	26 946							18 000	44 946
Rémunération du capital proposée	0						-289 222		-289 222
Résultat reporté des exercices antérieurs	103 640	353 918	-68 614	-22 048	4 976	30 254		-18 000	384 126
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>353 918</b>	<b>-353 918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>5 018 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-289 222</b>	<b>0</b>	<b>4 728 980</b>

1 Il s'agit ici des variations de la juste valeur de l'immobilier de WDP SA et de l'immobilier des participations qui sont détenues à 100 %.

Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2025

**État des variations des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2024**

en euros (x 1 000)	01.01.2024	Affectation du résultat 2023						Composants du résultat total		Autres				31.12.2024	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des filiales	Distributions de dividendes de participations inférieures à 100 %	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Autres	Composants du résultat global	Variations de la juste valeur des panneaux solaires <sup>2</sup>	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Reclassification relative aux ventes d'immeubles de placement détenus par la SIR	Impact des instruments de pré-couverture		Autres
<b>A. Capital</b>	<b>226 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 747</b>	<b>4 749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>233 356</b>
Capital souscrit	251 408									1 990	5 000				258 397
Frais d'augmentation du capital	-24 547									-243	-251				-25 041
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>2 023 908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 710</b>	<b>97 636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 159 254</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>2 169 857</b>	<b>22 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 758</b>	<b>0</b>	<b>-245 766</b>	<b>0</b>	<b>-18 741</b>	<b>-8 088</b>	<b>1 917 802</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 549 065		-197 577					122					5 133		1 356 743
Réserve pour la quote-part dans le résultat et dans les autres éléments du résultat global des participations non 100 % mises en équivalence	239 002			17 104	-3 612			-1							252 493
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 (+/-)	162 196							-81 179							81 017
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 (+/-)	101 211													-18 741	82 470
Autres réserves	35 446							5 213	-1 758					-7 866	31 035
Résultat reporté des exercices antérieurs	82 935	22 299	197 577	-17 104	3 612	81 179	-5 334				-245 766	-5 133		-222	114 044
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>22 299</b>	<b>-22 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435 499</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>4 442 924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435 499</b>	<b>-1 758</b>	<b>39 457</b>	<b>-143 381</b>	<b>0</b>	<b>-18 741</b>	<b>-8 088</b>	<b>4 745 912</b>

1 Il s'agit ici des variations de la juste valeur de l'immobilier de WDP SA et de l'immobilier des participations qui sont détenues à 100 %.

2 Y compris l'impôt différé sur les variations de juste valeur des panneaux solaires.

# Vérification externe

## Conclusions de l'expert immobilier

WDP SA a désigné huit experts immobiliers indépendants différents (en vertu de l'article 26 de la loi SIR) pour déterminer la juste valeur (fair value) des différentes propriétés de son portefeuille immobilier. Les estimations faites ont à la fois pris en compte les hypothèses, les observations 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 l'International Accounting Standards Board (IASB) dans l'IFRS 13 comme le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou qui serait payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction régulière entre des acteurs du marché à la date d'évaluation. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si la définition de la juste valeur susmentionnée est respectée. La juste valeur doit en outre refléter les contrats de bail en cours ainsi que les hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues, ainsi que les coûts de transaction estimés.

Chaque expert immobilier indépendant confirme qu'il dispose de références pertinentes et reconnues pour les biens qui lui sont confiés et qu'il a également une expérience actuelle avec des biens d'un type et d'un emplacement similaires à ceux des 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. Chaque propriété a été estimée séparément, sur la base de transactions récentes comparables sur le marché, dans des conditions conformes au marché. Les estimations ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value ou moins-value qui pourrait être générée si la totalité du portefeuille était mise en vente sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas non plus compte des frais de commercialisation propres à une transaction donnée, comme les frais de courtage ou de publicité. Nos estimations sont basées sur une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, ainsi que sur les renseignements fournis par WDP sur la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liés au bien considéré, ainsi que sur les aspects de conformité et de pollution. Les informations fournies ont été jugées exactes et complètes. Nous avons établi nos estimations en considérant qu'il n'existe aucun élément non communiqué susceptible d'affecter la valeur du bien.

# 10

Annexes

Chaque expert immobilier indépendant évalue une partie du portefeuille immobilier de WDP et n'est donc responsable que de l'évaluation de cette partie du portefeuille lui ayant été attribuée par contrat. L'expert immobilier ne fait donc que confirmer l'exactitude des chiffres des biens qu'il évalue. Aucune responsabilité n'est acceptée pour les autres évaluations.

En nous fondant sur les déclarations et les estimations susmentionnées faites par chaque expert immobilier individuel, nous sommes en mesure de confirmer que la juste valeur du patrimoine immobilier de WDP (à l'exclusion des panneaux solaires et y compris les *actifs destinés à la vente*), tel que repris dans le tableau suivant, s'élève à 8 395 027 982 euros (huit milliards trois cent quatre-vingt-quinze millions vingt-sept mille neuf cent quatre-vingt-deux euros) au 31 décembre 2025.

Pays	Expert immobilier (représente par)	Juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2025 (x 1 000)
Belgique	Stadim (Céline Janssens)	1 417 874
Belgique	Jones Lang LaSalle Belgium (Greet Hex)	1 182 493
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle Netherlands (Justin Stortelers)	1 624 835
Pays-Bas	CBRE Netherlands (Devin Ummels)	1 500 414
France	BNP Paribas Real Estate (Caroline Hussenot)	695 228
Roumanie	CBRE Romania (Ovidiu Ion)	1 600 325
Allemagne	CBRE Germany (Kristine Kühn)	160 588
Luxembourg	Jones Lang LaSalle Luxembourg (Greet Hex)	213 271
<b>Total</b>		<b>8 395 028</b>

## Vérification externe

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Warehouses De Pauw SA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Warehouses De Pauw SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés et les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'Assemblée Générale du 30 avril 2025, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du Comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'Assemblée Générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2027. C'est le premier exercice pour lequel nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe.

### Rapport sur les comptes consolidés

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, établis conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2025, le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Le total du bilan consolidé s'élève à KEUR 8 914 399 et l'état du résultat net consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de KEUR 353. 918.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB et applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus significatifs lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

#### Valorisation des immeubles de placement disponibles à la location

Nous nous référons à la section C. « Immeubles de placement – immeubles disponibles à la location » du bilan consolidé, à la note 2.III « Règles de valorisation matérielle » ainsi qu'à la note 2.XII « Immeubles de placement » des états financiers consolidés.

## Vérification externe

### Description

Au 31 décembre 2025, la valeur du portefeuille d'immeubles de placement disponibles à la location s'élève à KEUR 7 721 268, ce qui représente 87 % du total de l'actif.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont comptabilisés à leur juste valeur à la date du bilan. Conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées, la juste valeur des immeubles de placement est évaluée par des experts immobiliers externes sur une base trimestrielle. L'évaluation des immeubles de placement est complexe et nécessite un degré élevé de jugement. En effet, la juste valeur est déterminée en définissant la technique de valorisation appropriée et dépend des hypothèses retenues dans l'application de ce modèle de valorisation par les experts immobiliers externes. Des facteurs tels que les loyers actuels du marché, la situation locative, les budgets d'investissement et les frais de transaction liés ainsi que la nature, l'état et l'emplacement de l'immeuble de placement ont une incidence significative sur la juste valeur estimée.

Nous avons identifié la valorisation des immeubles de placement disponibles à la location comme un point clé de l'audit, car elle représente une part significative du bilan consolidé et requiert un jugement considérable.

### Nos procédures d'audit

Avec l'assistance de nos spécialistes en valorisation immobilière, nous avons réalisé les procédures d'audit suivantes :

- Consulté des rapports récents du marché immobilier établis par des experts immobiliers externes afin de développer notre compréhension des conditions de marché prévalant pour les immeubles logistiques dans lesquels le Groupe investit.
- Pris connaissance du processus de valorisation mis en place par les experts immobiliers externes, y compris des méthodologies de valorisation appliquées et de la manière dont l'organe d'administration examine et remet en question les travaux réalisés par ces experts immobiliers externes, et évalué la conception et la mise en œuvre des contrôles internes afin d'apprécier le caractère approprié des techniques de valorisation utilisées.
- Évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes mandatés par la direction.

- Obtenus les rapports d'évaluation préparés par les experts immobiliers externes pour l'ensemble des immeubles de placement disponibles à la location et rapproché les justes valeurs des écritures comptables et des comptes consolidés.
- Évalué la pertinence des hypothèses clés utilisées pour un échantillon d'immeubles de placement disponibles à la location sélectionné, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives estimées, en comparant ces hypothèses avec des données sectorielles externes disponibles.
- Rapproché, sur une base d'échantillonnage, les données clés utilisées par les experts immobiliers externes pour la détermination de la juste valeur avec les revenus locatifs et autres caractéristiques essentielles des contrats de location et d'occupation sous-jacents.
- Vérifié, sur une base d'échantillonnage, l'exactitude arithmétique du modèle de valorisation utilisé par les experts immobiliers externes.
- Examiné le caractère approprié et exhaustif des informations fournies dans les comptes consolidés relatives aux immeubles de placement disponibles à la location et évalué si celles-ci reflètent de manière appropriée l'exposition au risque de valorisation, y compris les méthodologies d'évaluation appliquées et les hypothèses clés utilisées.

### Autre point

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport une opinion sans réserve.

### Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que 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.

## Vérification externe

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacéité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;

## Vérification externe

- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au Comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au Comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au Comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus significatifs lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

### Autres obligations légales et réglementaires

#### Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

#### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés (c'est-à-dire les sections requises du rapport annuel de Warehouses De Pauw SA conformément aux articles 3:6 et 3:32 du Code des sociétés, telles qu'indiquées dans les sections suivantes du rapport annuel : Stratégie et création de valeur, Performance et tendances, Résultats financiers et perspectives, Déclaration de Gouvernance d'Entreprise et Facteurs de risque) et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir :

- Message du président
- Voici WDP
- Stratégie et création de valeur
- Déclaration relative à la durabilité

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

## Vérification externe

### **Format électronique unique européen (ESEF)**

Nous avons également procédé, conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité du rapport annuel avec le format électronique unique européen (ci-après « l'ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « le Règlement délégué ») et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après « l'AR du 14 novembre 2007 »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, d'un rapport annuel reprenant des comptes consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « les comptes consolidés numériques »).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format du rapport annuel et le balisage XBRL des comptes consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l'AR du 14 novembre 2007.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format du rapport annuel et le balisage d'informations dans la version officielle en néerlandais des comptes consolidés numériques repris dans le rapport annuel de Warehouses De Pauw SA au 31 décembre 2025 et qui seront disponibles au mécanisme officiel belge pour le stockage des informations réglementées (STORI) de la FSMA sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l'AR du 14 novembre 2007.

### **Autre mention**

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au Comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 26 mars 2026

KPMG Réviseurs d'Entreprises

### **Commissaire**

représentée par

**Filip De Bock**

Réviseur d'Entreprises

## Vérification externe

### **Rapport du réviseur d'entreprises à l'attention de l'organe d'administration de Warehouses De Pauw SA relatif à la prévision de résultat EPRA pour la période de 12 mois se terminant au 31 décembre 2026**

#### **Mission**

Nous vous faisons rapport sur la prévision consolidée de résultat EPRA (telle que définie dans la dernière édition de septembre 2024 des Best Practices Recommendations Guidelines de l'European Public Real Estate Association) de Warehouses De Pauw SA (« la Société ») et ses filiales (conjointement « le Groupe »), pour la période de 12 mois se terminant au 31 décembre 2026 (« la Prévision »). La Prévision et les hypothèses significatives qui la sous-tendent sont détaillées aux pages 110 à 114 du rapport annuel 2025 du Groupe (« le Rapport Annuel »). Nous ne faisons pas rapport sur les autres éléments du compte de résultat, ni sur la prévision de dividende ou sur le bilan consolidé prévisionnel.

Ce rapport est préparé suite à la demande sur base volontaire de l'organe d'administration de la Société afin de confirmer que les prévisions de résultat ont été établies et préparées conformément aux éléments (a) et (b) tels que définis au point 11.2 de l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne le format, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier lorsque des titres sont offerts au public ou admis à négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement CE n° 809/2004 de la Commission (« le règlement sur les Prospectus »).

Notre rapport est destiné exclusivement à l'usage de la Société à laquelle il est adressé, dans le cadre de la prévision de bénéfices établie conformément aux éléments (a) et (b) tels que définis au point 11.2 de l'Annexe 1 du Règlement délégué de la Commission, et ne peut être utilisé à aucune autre fin. Nous n'acceptons ni n'assumons aucune responsabilité ou obligation de diligence à l'égard de toute autre partie à laquelle ce rapport pourrait être communiqué ou entre les mains de laquelle il pourrait se retrouver.

#### **Responsabilités de l'organe d'administration**

L'organe d'administration de la Société est responsable de l'établissement et de la présentation de la Prévision, conformément à l'annexe 1 section 11 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission, y compris les hypothèses sur lesquelles elle repose, ainsi que de la préparation et de la présentation de la Prévision basée sur les principes comptables du Groupe.

#### **Responsabilités du réviseur d'entreprises**

Notre responsabilité est d'examiner la Prévision incluse dans le Rapport Annuel du Groupe conformément à la Norme internationale de missions d'assurance applicable à l'examen d'informations financières prévisionnelles (ISAE 3400). Par conséquent, nous devons planifier et exécuter nos travaux de manière à obtenir un niveau d'assurance limité que les hypothèses sous-jacentes à la Prévision sont raisonnables.

Étant donné que le niveau d'assurance obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance limité est nettement inférieur à celui obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance raisonnable, la nature et le calendrier des procédures que le réviseur d'entreprises exécute dans le cadre d'une mission avec un niveau d'assurance limité varient et ont une portée inférieure à celles mise en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable.

Sur cette base, nous avons effectué les travaux que nous estimons nécessaires dans les circonstances données afin de pouvoir formuler une conclusion. Dans le cadre de cette mission d'assurance limitée, nous accordons une plus grande importance aux requêtes d'informations formulées auprès du personnel de la Société et aux procédures analytiques, et moins d'importance aux tests des contrôles internes et à l'obtention d'éléments probants provenant de sources externes que dans le cas d'une mission avec un niveau raisonnable d'assurance.

## Vérification externe

Nous devons également planifier et réaliser nos travaux de manière à obtenir un degré raisonnable d'assurance que la Prévision a été correctement préparée sur la base des hypothèses sous-jacentes et que sa présentation est conforme aux principes comptables du Groupe.

Nous estimons que, sur base des procédures mises en œuvre et des éléments probants recueillis, ces travaux constituent une base raisonnable pour exprimer notre conclusion.

Nous nous sommes conformés aux exigences déontologiques applicables à cette mission en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance. Notre cabinet applique l'International Standard on Quality Management (ISQM) 1 qui exige de notre cabinet de concevoir, de mettre en œuvre et d'assurer le fonctionnement d'un système de gestion de la qualité, y compris les politiques ou procédures concernant la conformité avec les exigences éthiques, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.

### Conclusion

Sur la base de notre examen des éléments probants corroborant les hypothèses, tel que décrit dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises » du présent rapport, nous n'avons rien relevé qui nous amène à conclure que ces hypothèses ne constituent pas une base raisonnable pour la Prévision. De plus, à notre avis, la Prévision est correctement établie sur la base des hypothèses et est présentée conformément aux principes comptables du Groupe.

Les résultats réels sont susceptibles d'être différents de la Prévision puisque celle-ci est basée sur des événements anticipés qui souvent ne se déroulent pas tel que prévu et l'écart pourrait être significatif.

Zaventem, le 26 mars 2026

KPMG Réviseurs d'Entreprises  
**Réviseur d'Entreprises**

représentée par  
**Filip De Bock**  
Réviseur d'Entreprises

## Vérification externe

## Rapport du commissaire sur les indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance

Rapport d'Assurance Limitée du réviseur d'entreprises

### Au Conseil d'administration de Warehouses De Pauw SA

Rapport sur l'information sélectionnée en matière de durabilité incluse dans le Rapport Annuel de Warehouses De Pauw SA pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2025

### Conclusion

Nous avons réalisé une mission d'assurance limitée afin de déterminer si l'information sélectionnée en matière de durabilité par Warehouses De Pauw SA (« Warehouses De Pauw ») en date du 31 décembre 2025 et pour l'exercice clos à cette date, marquée du symbole ✓ au sein du chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité* du Rapport Annuel 2025 de Warehouses De Pauw (« l'Information Sélectionnée »), a été préparée conformément aux critères de reporting appliqués, tels que présentés au chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité* du Rapport Annuel 2025 de Warehouses De Pauw (ci-après « les Critères de Reporting »).

Sur la base des procédures mises en œuvre et des éléments probants obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que l'Information Sélectionnée de Warehouses De Pauw à la date du 31 décembre 2025 et pour l'exercice clos à cette date ne répondrait pas aux Critères de Reporting appliqués, dans tous leurs aspects significatifs.

Notre conclusion sur l'Information Sélectionnée ne s'étend pas à toute autre information qui accompagne ou contient l'Information Sélectionnée et notre rapport.

### Fondement de la conclusion

Nous avons réalisé notre mission conformément à la norme ISAE 3000 (Révisée), Missions d'assurance autres que les audits et examens limités de l'information financière historique (« ISAE 3000 (Révisée) »), publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), telle qu'applicable en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de cette norme sont décrites plus en détail dans la section de notre rapport « Nos responsabilités ».

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences en matière d'indépendance et autres exigences déontologiques de l'International Code of Ethics for Professional Accountants (y compris les Normes Internationales d'indépendance) (Code IESBA) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA). Nous sommes le commissaire de Warehouses De Pauw et sommes, par conséquent, indépendants de Warehouses De Pauw conformément aux règles d'indépendance belges et aux autres règles d'éthique et de déontologie applicables en Belgique.

Notre cabinet applique l'International Standard on Quality Management (ISQM) 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements, publié par l'IAASB. Cette norme exige que le cabinet conçoive, mette en œuvre et assure le fonctionnement d'un système de gestion de la qualité, y compris les politiques ou procédures concernant la conformité avec les exigences éthiques, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

### Restriction d'utilisation de notre rapport

Notre rapport est uniquement destiné à l'usage de Warehouses De Pauw, à qui il est adressé, en rapport avec l'Information Sélectionnée pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2025 et ne peut être utilisé à d'autres fins. Nous n'acceptons aucune responsabilité ou obligation de diligence à l'égard de tiers pour ce rapport ou les conclusions faites dans celui-ci.

### Responsabilités du Conseil d'administration relatives à l'Information Sélectionnée

Le Conseil d'administration de Warehouses De Pauw est responsable :

- de la conception, de la mise en œuvre et du maintien des contrôles internes pertinents pour l'établissement de l'Information Sélectionnée exempte d'anomalies significatives, qu'elles proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;

## Vérification externe

- de la sélection ou de l'élaboration de critères appropriés pour l'établissement de l'Information Sélectionnée et de la description ou du renvoi approprié aux critères utilisés ;
- de la sélection et de l'application de méthodes appropriées pour l'Information Sélectionnée, de la formulation d'hypothèses et d'estimations raisonnables au vu des circonstances, et du maintien des données adéquates concernant le Rapport Annuel et l'Information Sélectionnée qui y figure ; et
- de l'établissement de l'Information Sélectionnée conformément aux Critères de Reporting.

### Nos responsabilités

Nous sommes responsables de :

- la planification et la réalisation de la mission en vue d'obtenir une assurance limitée que l'Information Sélectionnée ne comporte pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- la formulation d'une conclusion indépendante, fondée sur les procédures mises en œuvre et les éléments probants recueillis ; et
- la présentation de notre conclusion au Conseil d'Administration de Warehouses De Pauw.

Nous exerçons un jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de la mission. Nous avons conçu et mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants sur l'Information Sélectionnée, suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion. Les procédures sélectionnées dépendent de notre compréhension de l'Information Sélectionnée et des autres circonstances de la mission, ainsi que de notre considération des domaines dans lesquels des anomalies significatives sont susceptibles de se produire. Dans le cadre de notre mission, nous avons :

- interrogé les personnes concernées responsables de la fourniture des informations, de la mise en œuvre des procédures de contrôle interne ainsi que de l'agrégation et de la divulgation des données dans le Rapport Annuel 2025 de Warehouses De Pauw ;
- revu la documentation interne et externe pertinente, sur la base de procédures limitées, afin de déterminer la fiabilité de l'Information Sélectionnée ;
- évalué, pour une sélection de mesures et de calculs inclus dans l'Information Sélectionnée, la plausibilité des méthodes identifiées et des hypothèses retenues,

- ainsi que la pertinence et la fiabilité des sources de données utilisées pour leur détermination, et vérifié l'exactitude mathématique des calculs sous-jacents ; et
- réalisé des procédures d'examen analytique pour confirmer notre compréhension des tendances dans l'Information Sélectionnée.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée diffèrent de celles d'une mission d'assurance raisonnable, tant par leur nature et leur timing que par leur étendue, qui est moindre. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est nettement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Zaventem, le 26 mars 2026

KPMG Bedrijfsrevisoren – Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

**Steven Mulkens**

Réviseur d'entreprises

**Filip De Bock**

Réviseur d'entreprises

# Alternative performance measures

## Résultat sur portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Il s'agit des plus-values ou moins values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation d e l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures, les intérêts minoritaires exclus.

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	68 614	151 138
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	5 611	717
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-49 829	-15 077
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 738	8 252
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>26 134</b>	<b>145 030</b>
Intérêts minoritaires	0	-4 707
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>26 134</b>	<b>140 323</b>

## Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

La croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>348 015</b>	<b>340 195</b>	<b>2,3 %</b>
Projets	44 819	32 588	n.r.
Achats	67 829	20 672	n.r.
Ventes	-506	2 380	n.r.
<b>Total</b>	<b>460 157</b>	<b>395 835</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-9 541	-8 652	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	1 143	11 000	n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>451 759</b>	<b>398 183</b>	<b>n.r.</b>

## Marge opérationnelle

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. La marge opérationnelle est une mesure de la rentabilité qui peut indiquer dans quelle mesure l'entreprise gère ses opérations immobilières d'exploitation.

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
Résultat immobilier (IFRS)	470 393	417 519
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	424 967	376 585
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>90,3 %</b>	<b>90,2 %</b>

## Alternative performance measures

**Coût moyen de l'endettement**

Il s'agit du taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et des instruments de couverture de la période.

en euros (x 1 000)		FY 2025	FY 2024
Résultat financier (IFRS)		-89 752	-64 411
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers		12 415	23 667
Intérêts intercalaires activés		-7 823	-11 871
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16		4 304	3 500
Autres charges financières et revenus		-65	-645
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures		-1 977	-2 292
<b>Charges financières (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>-82 897</b>	<b>-52 051</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)		3 396 389	2 631 471
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures		73 120	69 585
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)</b>	<b>B</b>	<b>3 469 509</b>	<b>2 701 056</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé</b>	<b>A/B</b>	<b>2,4 %</b>	<b>1,9 %</b>

**Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)**

Il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

en euros (x 1 000)		FY 2025	FY 2024
Résultat financier		-89 752	-64 411
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		12 415	23 667
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>		<b>-77 336</b>	<b>-40 744</b>

**Hedge ratio**

Pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

en euros (x 1 000)		31.12.2025	31.12.2024
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 592 425	1 682 425
Dettes financières à taux fixe		1 586 257	1 112 558
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b>	<b>A</b>	<b>3 178 681</b>	<b>2 794 983</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		3 504 686	3 063 752
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		75 380	70 304
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b>	<b>B</b>	<b>3 580 067</b>	<b>3 134 056</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>88,8 %</b>	<b>89,2 %</b>

## Alternative performance measures

### Degré d'endettement

en euros (x 1 000)		31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
		IFRS	Proportionnelle <sup>1</sup>	IFRS	Proportionnelle <sup>1</sup>
Passifs non courants et courants		3 896 197	4 017 502	3 365 652	3 479 788
À l'exclusion de :					
– I. Passifs non courants A. Provisions		174	174	236	236
– I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		3 423	3 423	8 500	8 500
– I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations		135 793	154 042	67 330	83 951
– II. Passifs courants A. Provisions		0	0	0	0
– II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures		0	0	0	0
– II. Passifs courants F. Comptes de régularisation		57 286	58 647	43 902	45 461
<b>Total endettement</b>	<b>A</b>	<b>3 699 521</b>	<b>3 801 216</b>	<b>3 245 684</b>	<b>3 341 640</b>
Total de l'actif du bilan		8 914 399	9 035 704	8 203 210	8 317 347
À l'exclusion de :					
– E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		36 309	36 309	66 563	66 563
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B</b>	<b>8 878 090</b>	<b>8 999 395</b>	<b>8 136 648</b>	<b>8 250 784</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B</b>	<b>41,7 %</b>	<b>42,2 %</b>	<b>39,9 %</b>	<b>40,5 %</b>

<sup>1</sup> Conformément à l'AR SIR.

## Alternative performance measures

### Loan-to-value

On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS en divisant les dettes financières nettes par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement ou de la participation dans les entreprises associées et co-entreprises.

en euros (x 1 000)		31.12.2025	31.12.2024
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		3 504 686	3 063 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-14 786	-10 374
<b>Dettes nettes financières</b>	<b>A</b>	<b>3 489 900</b>	<b>3 053 378</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		8 118 551	7 440 545
Actifs énergétiques		179 447	174 202
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		395 559	362 523
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>8 693 557</b>	<b>7 977 270</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>40,1 %</b>	<b>38,3 %</b>

## Alternative performance measures

**Net debt / EBITDA (adjusted)**

La net debt / EBITDA (adjusted) est calculée sur la base des comptes proportionnels (les co-entreprises de WDP sont reprises pour leur quote-part) : au dénominateur l'EBITDA normalisé des douze derniers mois et ajusté pour refléter l'impact annualisé de la croissance externe; au numérateur les dettes financières nettes ajustées des projets en réalisation multiplié par loan-to-value du groupe (vue que ces projets ne contribuent pas encore aux revenus mais sont déjà (partiellement) financés au bilan). Pour les sociétés associées, seuls les dividendes sont pris en compte.

en euros (x 1 000)		31.12.2025	31.12.2024
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		3 504 686	3 063 752
– Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-14 786	-10 374
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>3 489 900</b>	<b>3 053 378</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>413 518</b>	<b>366 352</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		11 449	10 233
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		6 995	5 812
+ Dividendes reçus des entreprises associées		4 976	4 220
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>436 939</b>	<b>386 617</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,0x</b>	<b>7,9x</b>

en euros (x 1 000)		31.12.2025	31.12.2024
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		3 580 067	3 134 056
– Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-15 427	-11 447
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>3 564 640</b>	<b>3 122 610</b>
– Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-113 594	-75 773
– Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 120	-1 069
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>3 449 926</b>	<b>3 045 767</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>413 518</b>	<b>366 352</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		11 449	10 233
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) <sup>1</sup>		10 259	9 198
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) <sup>1</sup>		4 976	4 220
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>440 203</b>	<b>390 003</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>		17 536	31 489
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>457 739</b>	<b>421 492</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>7,5x</b>	<b>7,2x</b>

1 Pour le calcul de cet APM, il est supposé que le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) est un proxy de l'EBITDA. TTM (trailing 12 months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

2 Sur une base normalisée et en incluant l'impact annualisé de la croissance organique (telle que l'indexation) et de la croissance externe (en fonction des ventes réalisées, des acquisitions et des projets).

# Performance de l'indice de référence ESG

Notre participation active aux évaluations et notations et notre reporting selon des normes internationales reconnues soulignent notre volonté de jouer un rôle important dans tous les aspects de la durabilité. Dans le cadre de notre sélection, nous gardons toujours à l'esprit la complémentarité et la polyvalence des benchmarks afin de communiquer de la manière la plus transparente et fiable possible à un public le plus large possible. Nous prenons également en compte la valeur ajoutée pour WDP elle-même : notre participation doit nous permettre de suivre nos progrès et de mieux évaluer nos performances dans l'ensemble du secteur.

## Normes de reporting, notations et indices

	Score 2025	Importance pour WDP
	EPRA BPR Gold EPRA sBPR Gold	Les normes de reporting EPRA sont étroitement liées aux activités (immobilières) de WDP et garantissent un reporting transparent et cohérent en matière de durabilité par les sociétés immobilières. Leur alignement sur la norme internationale GRI souligne leur pertinence.
	Reporting par référence aux normes GRI	Norme renommée pour les parties prenantes concernées – investisseurs, décideurs, marchés des capitaux et communauté. L'EPRA aligne ses rapports sur cette norme.
	AA	MSCI ne se contente pas d'analyser et de noter les entreprises sur le plan environnemental, mais réalise également une analyse approfondie en matière de gouvernance et de questions sociales. Cette notation est bien connue de la communauté des investisseurs et fait le lien avec le CDP.
	Prime C+	L'ISS ESG Corporate Rating donne aux investisseurs une vue d'ensemble claire des forces et des faiblesses en matière de stratégie de durabilité des entreprises qu'ils analysent. Cette notation est largement soutenue par la communauté des investisseurs. Le lien avec GRI et la TCFD est considéré comme un plus par WDP.
	Inclusion dans le Dow Jones Best-in-Class World et le Dow Jones Best-in-Class Europe Score 66	L'inclusion dans le Dow Jones Best-in-Class World et le Dow Jones Best-in-Class Europe apporte une crédibilité autonome en matière de durabilité et sur la manière dont WDP s'engage dans l'ESG. La polyvalence et l'analyse approfondie de toutes les facettes de l'ESG aident WDP à développer davantage sa stratégie ESG.
	A- (Climat)	Compte tenu des efforts déployés par WDP pour atteindre les objectifs du Green Deal de l'UE, la participation au CDP (Climate Change) est une évidence. De cette façon, les investisseurs (potentiels) seront en mesure d'évaluer l'approche climatique de WDP de manière indépendante et transparente.

# Informations financières historiques par référence

Informations incluses par référence	Document <sup>1</sup>	
<b>Activités opérationnelles</b>	Rapport annuel 2024	2. Voici WDP (pages 4-8)
		3. Stratégie et création de valeur (pages 10-17)
		4. Performance et tendances (pages 19-60)
	Rapport annuel 2023	7. Résultats financiers et perspectives (pages 62-100)
		2. Voici WDP (pages 4-10)
		3. Stratégie et création de valeur (pages 11-19)
<b>Marchés principaux</b>	Rapport annuel 2024	4. Performance et tendances (pages 19-60)
		7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – High quality portfolio (pages 97-108)
		2. Voici WDP – Notre position en Europe (page 5)
		7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – High quality portfolio (pages 31-40)
	Rapport annuel 2023	4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 19-44)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires – V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation (pages 232-234)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires – VI. Informations segmentées – Actifs (page 235)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XII. Immeubles de placement (pages 240-246)
		2. Voici WDP – Notre position en Europe (page 6)
		7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – High quality portfolio (pages 97-108)
<b>Investissements</b>	Rapport annuel 2024	7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – High quality portfolio (pages 97-100)
	Rapport annuel 2023	11. Comptes annuels – 2. Commentaires – V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation (pages 228-230)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires – VI. Informations segmentées – Actifs (page 231)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XII. Immeubles de placement (pages 236-241)
<b>Situation financière</b>	Rapport annuel 2024	4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 19-44)
		4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 21-31)
	Rapport annuel 2023	4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 19-44)
		7. Résultats financiers et perspectives (pages 62-100)
		12. Annexes – Vérification externe – Conclusions des experts immobiliers (page 277)
		10. Reporting selon les normes reconnues – Indicateurs clés de performance EPRA (pages 90-100)
		11. Comptes annuels (pages 218-275)
		12. Annexes – Vérification externe – Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 272-276)
	12. Annexes – Alternative Performance Measures (pages 288-293)	
	4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 21-31)	
	7. Résultats financiers et portefeuille immobilier (pages 76-113)	

<sup>1</sup> Il est toujours fait référence aux versions en ligne des documents, disponibles à l'adresse [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

## Informations financières historiques par référence

Informations incluses par référence	Document <sup>1</sup>	
		12. Annexes – Vérification externe – Conclusions des experts immobiliers (page 271)
		10. Reporting selon les normes reconnues – Indicateurs clés de performance EPRA (pages 169-178)
		11. Comptes annuels (pages 212-269)
		12. Annexes – Vérification externe – Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 272-276)
		12. Annexes – Alternative Performance Measures (pages 282-287)
<b>Informations financières historiques</b>	Rapport annuel 2024	11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2024 – Compte de résultat (pages 218-219)
		11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2024 – Bilan (page 221)
		11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2024 – Tableau des flux de trésorerie (page 222)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires (pages 225-265)
	Rapport annuel 2023	11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2023 – Compte de résultat (pages 214-215)
		11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2023 – Bilan (page 217)
		11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2023 – Tableau des flux de trésorerie (page 218)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires (pages 221-259)
<b>Rapport du commissaire</b>	Rapport annuel 2024	12. Annexes – Vérification externe – Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 278-282)
	Rapport annuel 2023	12. Annexes – Vérification externe – Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 272-276)
<b>Dividende</b>	Rapport annuel 2024	7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille – Vooruitzichten – Prognose van de geconsolideerde resultaten (blz. 82-83)
		7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille – Vooruitzichten – groeiplan 2024-27 (blz. 85)
		6. Aandelen en obligaties – Het aandeel (blz. 86-8789)
	Rapport annuel 2023	7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – Perspectives – Prévisions des résultats consolidés (pages 110-111)
		7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – Perspectives – Introduction du nouveau plan de croissance 2024-27 (page 113)
		6. Actions et obligations – L'action (pages 71-73)
<b>Transactions entre parties liées</b>	Rapport annuel 2024	11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXIII. Transactions entre parties liées (page 263)
	Rapport annuel 2023	11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXIII. Transactions entre parties liées (page 257)
<b>Informations relatives au personnel</b>	Rapport annuel 2024	11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXII. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel (page 262)
	Rapport annuel 2023	11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXII. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel (page 256)

# Déclarations

Le rapport annuel est disponible au siège de la Société et peut être consulté sur le site web [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu) en trois langues (français, néerlandais et anglais). La version néerlandaise du rapport annuel a été établie conformément aux exigences de reporting ESEF (European Single Electronic Format) et est donc aussi la version officielle du rapport annuel. Cette version en ESEF peut également être consultée sur le site web [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

La version électronique des rapports annuels ne peut être ni copiée ni mise à disposition en quelque lieu que ce soit. Le texte ne peut pas non plus être imprimé à des fins de diffusion.

Personnes de contact et renseignements supplémentaires :

Joost Uwents, CEO

Mickaël Van den Hauwe, CFO

Alexander Makar, Group Head of Investor Relations and Capital Markets

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

## Document d'Enregistrement Universel

WDP déclare que :

- le rapport annuel 2025 a été déposé en tant que Document d'Enregistrement Universel auprès de la FSMA, autorité compétente, en date du 30 mars 2026, conformément au règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable, conformément à l'article 9 du règlement (UE) 2017/1129 ;
- le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé dans le cadre d'une offre publique de titres ou de l'admission de titres à la cotation sur un marché réglementé moyennant, le cas échéant, l'approbation par la FSMA des adaptations éventuelles, ainsi que d'une note d'opération et d'un résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Les informations disponibles sur le site web ne font pas partie de ce Document d'Enregistrement Universel, sauf si ces informations ont été reprises à titre indicatif.

## Responsabilités relatives au contenu du rapport annuel

Les membres du Conseil d'Administration de WDP SA, dont la composition est décrite au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*, sont responsables des informations communiquées dans le présent rapport annuel.

## Déclarations

Joost Uwents, administrateur délégué et CEO, atteste au nom du Conseil d'Administration, dont la composition est décrite au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*, qu'à sa connaissance et après avoir pris toutes les mesures pour en assurer la garantie, les données contenues dans ce rapport annuel sont conformes à la réalité et qu'à sa connaissance, aucune donnée dont la mention modifierait le sens de ce rapport annuel n'a été omise :

- 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 annuel propose un aperçu fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise 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 ;
- aucune modification significative dans la position financière ou dans les prestations financières du Groupe n'est survenue après le 31 décembre 2025 ; et
- en dehors de ce qui a été communiqué au sujet du statut de REIT aux Pays-Bas, aucune intervention d'un gouvernement, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage ne sont en cours, 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'existe pas, à sa connaissance, de situations ou de faits qui pourraient donner lieu à de telles interventions d'un gouvernement, à de tels procès ou à de telles procédures d'arbitrage.

Informations financières historiques par référence

## Documents disponibles

WDP déclare que, à tout le moins pendant la durée de validité du Document d'Enregistrement Universel, les documents suivants peuvent être consultés sur son site web [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu) :

- l'acte de constitution et les statuts actualisés de WDP ;
- les rapports annuels ;
- les rapports et conclusions du commissaire et des experts en évaluation ;
- les communiqués de presse et l'information financière requise. Les communiqués financiers sont publiés dans la presse financière pour autant que la loi l'impose ;
- la Charte de Gouvernance d'Entreprise ;
- 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, dans la partie Relations avec les investisseurs du site web de WDP. Ces informations restent accessibles sur le site web de la Société pendant une période d'au moins cinq ans à compter de la date de l'Assemblée Générale concernée.

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 décisions se rapportant à la désignation et à la révocation des administrateurs sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.

## Informations provenant de tiers

WDP déclare que les informations fournies par les experts en évaluation et par le commissaire ont été reprises correctement. À la connaissance de WDP, et d'après ce que WDP a compris des informations publiées par les experts en évaluation et le commissaire, aucun fait, susceptible de permettre d'interpréter les informations fournies par les experts en évaluation et le commissaire de manière inexacte ou trompeuse, n'a été omis. WDP ajoute que le commissaire et les experts en évaluation ont marqué leur accord sur la publication de leur rapport et de leurs conclusions dans le rapport annuel.

Pour des raisons de confidentialité, le rapport des experts en évaluation n'est pas joint dans son intégralité et ce rapport ne peut pas être consulté.

## Éléments obligatoires du rapport annuel

Conformément aux articles 3:6 et 3:32 du CSA, les éléments obligatoires du rapport annuel de WDP sont repris aux chapitres suivants :

4. Performance et tendances ;
5. Résultats financiers et perspectives ;
6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise ;
7. Facteurs de risque ; et
9. Comptes annuels.

Le présent rapport annuel donne un aperçu des activités et états financiers pour l'exercice comptable se terminant le 31 décembre 2025.

# Document permanent

## Informations générales

Aperçu		Statuts coordonnés
<b>Nom</b>	Warehouses De Pauw (en abrégé WDP)	Article 1
<b>Forme juridique</b>	Société anonyme	Article 1
<b>Durée</b>	Illimitée	Article 2
<b>Siège</b>	Établi en Région flamande, le siège peut être déplacé en Belgique sur décision du Conseil d'Administration, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable.	Article 3
<b>Inscription</b>	Banque-Carrefour des Entreprises, juridiction de Bruxelles, section néerlandophone.	s.o.
<b>Numéro d'entreprise</b>	0417.199.869	s.o.
<b>Code d'identification (LEI)</b>	549300HWDYC5JXC85138	s.o.
<b>Constitution</b>	La Société a été constituée le 27 mai 1977 sous la forme d'une société anonyme portant la dénomination de Rederij De Pauw.	Acte constitutif
<b>Modifications pertinentes des statuts</b>	Le 20 mai 1999, la Société a pris la dénomination de Warehousing & Distribution De Pauw et a été transformée en société en commandite par actions (SCA). Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 2001, la raison sociale a été modifiée en Warehouses De Pauw et, le 11 septembre 2019, la forme juridique de WDP a été modifiée en société anonyme, avec effet au 1er octobre 2019. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019, il a également été décidé de procéder à la division de l'action par un facteur 7. Les statuts de WDP ont été modifiés pour la dernière fois le 5 novembre 2025. Pour toute modification des statuts de la Société, l'accord préalable de la FSMA est requis.	Actes modificatifs
<b>Site web &amp; adresse e-mail</b>	Site web : <a href="http://www.wdp.eu">www.wdp.eu</a> Adresse e-mail : <a href="mailto:shareholdersmeetings@wdp.eu">shareholdersmeetings@wdp.eu</a>	Article 4

### Objet de la Société (article 5 des statuts coordonnés)

L'article 5 des statuts stipule que la Société a pour objet exclusif :

- a. de mettre des biens immobiliers à la disposition d'utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle possède une participation, conformément aux dispositions de la législation SIR et aux décisions et règlements pris en exécution de celle-ci ; et
- b. dans les limites de la législation SIR, de posséder des biens immobiliers, tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la -loi SIR.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des biens immobiliers de nature sylvicole, agronomique ou minière ;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la Société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

- iv. les actions de SIR publiques ou institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital soit détenu directement ou indirectement par la Société ;
- v. les droits qui découlent de contrats par lesquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la Société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;
- vi. les droits de participation dans des sicaf immobilières publiques ou institutionnelles ;
- vii. les droits de participation dans des organismes étrangers de placement collectif immobilier qui figurent sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 ;
- viii. les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobilier qui sont établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et qui ne figurent pas sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle semblable à celui des sicaf immobilières publiques ;

## Document permanent

- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité morale ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un régime de contrôle prudentiel ; (iv) dont l'activité principale concerne l'acquisition ou la fondation de biens immobiliers en vue de leur mise à disposition à des utilisateurs, ou la possession directe ou indirecte d'actions de sociétés avec une activité similaire ; et (v) qui sont exonérées de l'impôt sur les revenus provenant du bénéficiaire qui découle de l'activité visée dans la disposition sous (iv) ci-dessus, à condition d'observer certaines obligations légales, et qui sont au moins tenues de redistribuer une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (nommées « Real Estate Investment Trusts » (en abrégé « REIT »)) ;
- x. les certificats immobiliers tels que visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006 ;
- xi. les parts des FIIS ;
- xii. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits qui sont définis comme biens immobiliers par la législation SIR.

Les biens immobiliers visés aux points (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission, ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

c. la conclusion, ou l'accession, à long terme directe, ou via une société dans laquelle elle possède des parts conformément aux dispositions de la législation SIR, le cas échéant en collaboration avec des tiers, d'un ou de plusieurs contrats des types suivants avec un maître d'ouvrage public :

- i. contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
- ii. contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
- iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ;
- iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
  - i. la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
  - ii. la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation ainsi que le risque de construction.

d. le développement, la création, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition à long terme directe ou via une société dans laquelle elle possède des parts conformément aux dispositions de la législation SIR, le cas échéant en collaboration avec des tiers, par ou au nom de la Société :

- i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
- ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
- iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
- iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition des biens immobiliers, la Société peut exercer toutes activités en relation avec la création, la construction (sans préjudice de l'interdiction d'agir comme promoteur immobilier, sauf dans le cas d'opérations occasionnelles), la transformation, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou de l'indivision d'immeubles

## Document permanent

au sens visé ci-dessus, l'octroi ou l'acquisition de droits de superficie, d'usufruit et d'emphytéose ou d'autres droits réels ou personnels sur les biens immobiliers décrits ci-dessus, la gestion et l'exploitation des biens immobiliers.

Conformément à la législation SIR, la Société peut aussi procéder à :

- la prise de biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat ;
- la mise en location-financement de biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, étant entendu que la mise en location-financement de biens immobiliers avec une option d'achat peut uniquement être exercée comme activité accessoire ;
- à titre accessoire ou temporaire, la réalisation de placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la législation SIR. Ces placements seront effectués conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la Société et ils seront diversifiés, de façon à garantir une diversification des risques adéquate. La Société peut également détenir des liquidités non affectées. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire aisément mobilisables ;
- l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la Société ou de son Groupe ;
- l'octroi de crédits ;
- la réalisation d'opérations sur des instruments de couverture autorisés par la législation SIR, pour autant que ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers, arrêtée par la Société, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut acquérir, prendre ou donner en location, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, matériaux et fournitures et, en général, accomplir toutes les opérations commerciales ou financières qui se rapportent directement ou indirectement à son objet et à l'exploitation de tous les droits intellectuels et propriétés commerciales s'y rapportant.

Moyennant le respect de la législation SIR, la Société peut prendre part par le truchement d'apports en numéraire ou en nature, de fusion, scission ou une autre restructuration sur la base du droit des sociétés, de souscription, de participation, d'intervention financière ou de toute autre manière, à toutes sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature à promouvoir ou faciliter la réalisation de son objet.

## Statut de REIT

### BELGIQUE : Statut de SIR (article 1 des statuts coordonnés)

Depuis le 28 juin 1999, WDP était inscrite auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (Financial Services and Markets Authority), en abrégé FSMA, en tant que société d'investissement à capital fixe immobilière de droit belge, en abrégé sicaf immobilière de droit belge. Pour mieux s'adapter à la réalité économique et en raison d'un cadre juridique adapté à WDP en tant qu'entreprise immobilière opérationnelle et commerciale, WDP a changé de statut le 16 octobre 2014 pour revêtir celui de société immobilière réglementée publique (SIR publique). En tant que société immobilière réglementée publique, WDP est soumise à la législation SIR.

En règle générale, une société immobilière réglementée publique, ce qui est donc le cas pour WDP, doit remplir depuis le 16 octobre 2014 certaines conditions essentielles pour pouvoir bénéficier du régime préférentiel tout en garantissant plus de transparence et une limitation du risque pour l'investisseur.

Une société immobilière réglementée publique :

- est une société immobilière qui, (i) en substance, met des biens immobiliers à la disposition d'utilisateurs, (ii) dans les limites du cadre légal, peut posséder d'autres types de biens immobiliers (droits de participation dans des sicaf publiques et institutionnelles, droits de participation dans des OPC, actions émises par d'autres REIT, certificats fonciers et droits de participation dans un FIIS), (iii) dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, à l'aménagement, à la rénovation, au développement (pour son propre portefeuille), à l'acquisition, à l'aliénation, à la gestion et à l'exploitation de biens immobiliers et (iv) dans les limites du cadre légal, peut également investir dans le secteur des infrastructures (entre autres via un PPP) ou le secteur de l'énergie (entre autres les énergies renouvelables) ;
- a un degré d'endettement maximum légal de 65 % de ses actifs ;

## Document permanent

- doit distribuer au moins 80 % de son résultat à ses actionnaires ;
- est tenue d'effectuer des évaluations périodiques et occasionnelles de la juste valeur des biens immobiliers par un expert en évaluation indépendant ;
- diversifie ses biens immobiliers de manière à obtenir une répartition adéquate des risques, par type de bien, par région géographique et par catégorie d'utilisateurs ou de locataires, et ne peut réaliser aucune transaction ayant pour conséquence que plus de 20 % de ses actifs consolidés constituent un seul ensemble immobilier ;
- est soumise à l'impôt des sociétés au taux d'imposition normal, mais seulement sur une base d'imposition limitée (notamment aux frais professionnels non déductibles, aux avantages anormaux ou bénévoles et à la cotisation spéciale sur les commissions secrètes). Si une SIR participe à une fusion, une scission ou une opération assimilée, cette opération ne pourra pas bénéficier du régime de neutralité fiscale, mais elle donnera lieu à l'application de l'exit tax au taux de 15 % depuis le 1er janvier 2020. Les dividendes versés par une SIR à un actionnaire sont soumis à un précompte mobilier belge de 30 %. Une exonération partielle/complète du précompte mobilier sur les dividendes peut être obtenue par les actionnaires qui remplissent des conditions spécifiques imposées par la loi ;
- suit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme ;
- privilégie, dans l'exercice de ses activités, une gestion active, ce qui implique qu'elle est responsable elle-même du développement et de la gestion au jour le jour des biens immobiliers, et que toutes les autres activités qu'elle effectue apporteront une valeur ajoutée à ces biens immobiliers ou à leurs utilisateurs, comme la prestation de services qui complètent la mise à disposition des biens immobiliers concernés ;
- dispose, pour l'exercice des activités mentionnées ci-devant, d'une structure de gestion propre, d'une organisation administrative, comptable, financière et technique ainsi que du contrôle interne adapté ;
- est assujettie aux dispositions de la loi SIR et de l'AR SIR ;
- doit être créée sous forme de société anonyme ;
- est cotée en bourse et 30 % au moins des actions doivent être détenues par le public ;
- ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier (sauf de façon occasionnelle) ;
- peut détenir des sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement plus de 25 % des parts (ce que l'on appelle les sociétés du périmètre) et qui ont ou non le statut de SIR institutionnelle ;

- se conforme à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

Les SIR publiques et institutionnelles sont soumises au contrôle de la FSMA. Pour plus d'informations sur le statut de SIR, veuillez consulter notre site web.

Outre l'article 7:96 (conflits d'intérêts des administrateurs) et l'article 7:97 (conflits d'intérêts des sociétés liées) du CSA, qui s'appliquent à toutes les sociétés cotées, il existe pour les SIR une procédure spéciale concernant les conflits d'intérêts fonctionnels (en vertu de l'article 37 de la loi SIR).

Pour de plus amples informations concernant chacune de ces procédures, nous vous renvoyons au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.

Afin de pouvoir assurer de manière optimale la gestion de son patrimoine immobilier à l'étranger, WDP a créé des (petites) filiales dans différents pays d'Europe (ces sociétés n'ont pas le statut de SIR institutionnelle).

#### **PAYS-BAS : Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)**

Entre le 1er novembre 2010 et le 1er janvier 2025, WDP Nederland S.A. était soumise au régime FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)<sup>2</sup>, ce qui lui permettait de bénéficier d'un taux fiscal de 0 %. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, la Société devait remplir les conditions suivantes :

- WDP Nederland 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 S.A. doivent exclusivement consister en investissements 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

<sup>2</sup> À partir du 1er janvier 2025, le statut de FBI est devenu caduc, étant donné l'amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais. Nous vous renvoyons également au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

## Document permanent

peuvent être financés à l'aide de fonds étrangers qu'à hauteur de 20 % de leur valeur comptable au sens de la législation fiscale néerlandaise.

- À compter de l'application du régime FBI, les bénéfices d'exploitation de WDP Nederland S.A. doivent être mis à la disposition de l'actionnaire de WDP Nederland S.A. dans les huit mois qui suivent la fin de l'exercice.
- Les bénéfices distribués doivent être également répartis sur toutes les actions.
- Les actions de WDP Nederland S.A. doivent pour au moins 75 % être détenues par un organisme qui n'est pas soumis à l'impôt sur les bénéfices.
- Des personnes physiques ne peuvent pas détenir (in)directement 5 % ou plus des actions.
- Il ne peut être détenu 25 % ou plus des actions par le biais de fonds sis à l'étranger pour des personnes physiques ou morales domiciliées ou établies aux Pays-Bas.

Pour de plus amples informations sur l'évolution du statut de FBI, nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives – Commentaires sur le compte de résultat (Impôts)*.

### FRANCE : Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

Depuis 2005, WDP, par l'intermédiaire de son établissement stable en France et de sa filiale WDP France SARL, a opté pour le régime SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée), ce qui lui permet de bénéficier d'une exonération de l'impôt sur les sociétés au niveau (i) des bénéfices provenant de la location d'immeubles, (ii) des plus-values réalisées sur la vente d'immeubles, (iii) des plus-values réalisées sur la vente d'actions de sociétés ou filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté pour le régime SIIC, (iv) des dividendes distribués par les filiales ayant opté pour le régime SIIC, et (v) de la part des bénéfices de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. 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 un marché réglementé dont le siège social ou le bureau central est enregistré ou établi dans l'Union européenne ou dans un État membre de l'Espace économique européen.

- La société doit disposer d'un capital d'au moins 15 millions d'euros.
- L'activité principale de la SIIC doit consister en l'acquisition de biens immobiliers en vue de leur location ou en la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés de personnes ou des sociétés qui, de plein droit ou par choix, sont soumises à l'impôt sur les sociétés et ont le même objet. Les activités accessoires sont autorisées à condition que, selon la doctrine des services fiscaux, la valeur des actifs bruts utilisés pour l'exercice des activités accessoires ne dépasse pas 20 % de la valeur brute de l'ensemble des actifs de la société.
- Un investisseur unique ou un groupe d'investisseurs agissant de concert ne peut détenir en permanence, directement ou indirectement, 60 % ou plus du capital et des droits de vote de WDP au cours de l'exercice.
- Les SIIC ont l'obligation de distribuer 95 % des bénéfices exonérés provenant de la location de biens immobiliers, 70 % des bénéfices exonérés provenant de la vente d'immeubles et de titres de sociétés et de filiales 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.
- Le paiement d'une exit tax au taux de 19 % sur les plus-values latentes potentielles dégagées sur des biens immobiliers 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 qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

### Commissaire (article 23 des statuts coordonnés)

À l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle du 30 avril 2025, le mandat de commissaire de WDP de Deloitte Réviseurs d'entreprises SRL a pris fin. Ce mandat avait atteint la durée maximale légale de 18 ans. Sur proposition du Conseil d'Administration et sur recommandation du Comité d'audit, la même Assemblée Générale annuelle a ensuite nommé KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, ayant son siège social Luchthaven Brussel Nationaal 1K à 1930 Zaventem (Belgique) et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0419.122.548 (RPM Bruxelles, section néerlandophone), comme commissaire de WDP pour un mandat renouvelable de trois ans, qui prendra fin après l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra en 2028. KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL a désigné Filip De Bock comme représentant permanent.

## Document permanent

Le mandat du commissaire couvre le contrôle des comptes annuels consolidés et celui des comptes annuels non consolidés de WDP SA, ainsi que des autres filiales belges.

En France, KPMG SA, représentée par Régis Chemouny, dont les bureaux sont établis 2 Avenue Gambetta, Tour Egho, 92066 Paris la Défense Cedex (France), a été désignée comme commissaire de la filiale WDP France SARL.

Aux Pays-Bas, KPMG Accountants N.V., représentée par Johan Kleijn, dont les bureaux sont établis Laan van Langerhuize 1, 1186 DS Amstelveen (Pays-Bas), a été désignée comme commissaire (expert-comptable) de la filiale WDP Nederland S.A.

Au Luxembourg, KPMG Audit SARL, représentée par Gaultier Saussine, dont les bureaux sont établis 39, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg (Luxembourg), a été désignée comme commissaire de la filiale WDP Luxembourg S.A.

En Roumanie, KPMG Audit SRL, dont les bureaux sont établis 89A Bucuresti - Ploiesti Road, Sector 1, Bucarest (Roumanie), a été désignée comme commissaire des filiales Warehouses De Pauw Romania SRL et Expo Market Doraly SRL.

Les honoraires du commissaire sont déterminés sur la base des tarifs conformes au marché et indépendamment de WDP, conformément au code de déontologie et aux normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprise, et suivant les dispositions applicables relatives à l'indépendance du commissaire exposées dans le CSA.

Pour plus d'informations sur les honoraires du commissaire, nous vous renvoyons au chapitre 9. *Comptes annuels – 2. Commentaires – XXV. Relations financières avec des tiers.*

## Service financier (paying agent)

ABN AMRO Bank N.V.

Corporate Broking & Issuer services team

Gustav Mahlerlaan 10, P.O. Box 283 (HQ 7212), 1000 EA AMSTERDAM (Pays-Bas)

+31 20 628 0647

corporate.broking@nl.abnamro.com

Les honoraires du service financier sont déterminés sur la base des conditions conformes au marché et indépendamment de la Société, en fonction de la transaction concernée (versement du dividende, dividende optionnel, etc.).

Pour plus d'informations sur les honoraires du service financier, nous vous renvoyons au chapitre 9. *Comptes annuels – 2. Commentaires – XXV. Relations financières avec des tiers.*

## Experts en évaluation

Conformément à la législation SIR, l'expert en évaluation indépendant valorise tous les immeubles de la SIR et de ses filiales à la fin de chaque exercice. La valeur comptable des immeubles 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 établie à la fin de l'exercice précédent sur la base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres à chacun des biens en question. Il valorise également le patrimoine immobilier de la SIR et de ses filiales lorsque la SIR souhaite procéder à une opération telle qu'une émission d'actions ou une fusion.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR ou par ses filiales est valorisé par l'expert en évaluation avant la transaction. La valorisation par l'expert revêt un caractère obligatoire de prix minimum (en cas d'aliénation) et de prix maximum (en cas d'acquisition) pour la SIR, lorsque la partie cocontractante est une personne entretenant des liens étroits avec la SIR (comme le prévoit la législation SIR) ou lorsque les personnes précitées obtiennent un quelconque avantage à l'occasion de la transaction en question.

## Document permanent

La législation SIR énonce des obligations légales afin de garantir l'indépendance nécessaire des experts. Ainsi, leur rémunération ne peut pas être liée à la valeur du bien immobilier soumis à l'expertise.

Il est en outre imposé à la SIR une double exigence de rotation pour l'(les) expert(s) nommé(s) par elle. Ainsi, la SIR ne peut désigner un expert que pour une période renouvelable de trois ans. De plus, l'expert ne peut évaluer un même bien immobilier que pendant une période maximale de trois ans, qui doit être suivie d'une période d'attente (cooling off period) d'une durée identique de trois ans. Un expert ayant déjà effectué un terme de trois ans ne pourra donc être désigné pour un nouveau terme de trois ans que s'il est chargé durant ce nouveau terme d'évaluer une autre partie du patrimoine de la SIR ou de ses filiales. Des règles particulières s'appliquent si l'expert est une personne morale.

Les experts en évaluation désignés par WDP SA au 31 décembre 2025 et leurs représentants (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) sont :

- Stadim SRL, Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers (Belgique), représentée par Céline Janssens ;
- Jones Lang LaSalle SRL, rue Montoyer 10, 1000 Bruxelles (Belgique), représentée par Greet Hex ;
- Jones Lang LaSalle B.V., Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam (Pays-Bas), représentée par Justin Stortelers ;
- CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Anthony Fokkerweg 15, 1059 CM Amsterdam (Pays-Bas), représentée par Walter de Geus ;
- BNP Paribas Real Estate Valuation France SAS, 50 cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt (France), représentée par Caroline Hussenot ;
- CBRE Real Estate Consultancy SRL, One Tower, 165 Calea Floreasca, 14 th Floor, Bucarest (Roumanie), représentée par Ovidiu Ion ;
- Jones Lang LaSalle Luxembourg SCS, rue du Puits Romain 37, L-8070 Bertrange (Luxembourg), représentée par Greet Hex ;
- CBRE GmbH, Große Gallusstraße 18, 60312 Francfort-sur-le-Main (Allemagne), représentée par Kristine Kühn.

La rémunération des experts en évaluation est indépendante de la valeur du bien immobilier et est basée sur une rémunération fixe par bien à estimer et/ou sur une rémunération variable en fonction de la superficie à estimer. Les contrats avec les experts en évaluation respectent la réglementation en la matière.

Pour de plus amples informations sur la répartition du portefeuille immobilier et les honoraires des experts en évaluation, nous vous renvoyons au chapitre 9. *Comptes annuels – 2. Commentaires – XXV. Relations financières avec des tiers.*

## Assurances

WDP et ses filiales doivent souscrire une couverture d'assurance appropriée pour tous leurs biens immobiliers. La couverture d'assurance doit satisfaire aux conditions du marché.

Tous les bâtiments de WDP sont assurés à la valeur de construction.

Pour de plus amples informations sur la valeur assurée et les primes payées pour la couverture d'assurance, nous vous renvoyons au chapitre 9. *Comptes annuels – 2. Commentaires – XII. Immeubles de placement ; XIII. Autres immobilisations corporelles ; et XXV. Relations financières avec des tiers.*

# Lexique

## Résultats financiers et opérationnels

### Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur du bien immobilier au moment de l'acquisition. Si des frais de mutation ont été payés, ces frais sont inclus dans la valeur d'acquisition. Voir aussi *Frais de mutation*.

### Rendement initial

Le rapport entre le loyer contractuel (initial) d'un bien immobilier acquis et la valeur d'acquisition. Voir aussi *Valeur d'acquisition*.

### Accelerated bookbuild (ABB)

Un placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs institutionnels internationaux avec constitution d'un carnet d'ordres.

### APM (Alternative Performance Measure)

Il s'agit d'une mesure financière permettant d'évaluer les performances financières historiques ou futures, la position financière ou le cash-flow d'une entreprise, qui n'a pas été définie dans les directives habituelles en matière de reporting. Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP – dont les indicateurs clés de performance EPRA – sont toujours accompagnées d'un symbole (◆) et sont fournies avec leur définition et réconciliation dans les annexes du présent rapport.

### CAGR

Compounded annual growth rate.

### Loyers contractuels

Les montants bruts des loyers tels qu'indiqués dans les contrats de bail à la date de conclusion.

### 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).

### Flux de trésorerie actualisés

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.

### Due diligence

L'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.

### Fair value ou juste valeur

La juste valeur ou fair value est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre deux parties bien informées, consentantes et sans intérêts particuliers communs ou non. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de bail en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash-flow) ainsi que des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

### Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée est la valeur locative qui est déterminée par les experts immobiliers indépendants.

### IAS/IFRS

Les normes comptables internationales IAS (International Accounting Standards) et IFRS (International Financial Reporting Standards) relatives à la présentation des comptes annuels, telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

### IAS 16 Immobilisations corporelles

IAS 16 est une norme IAS/IFRS qui prescrit la comptabilisation des immobilisations corporelles, à moins qu'une autre norme n'autorise ou ne prescrive un autre traitement. Les questions fondamentales qui se posent concernant la comptabilisation des immobilisations corporelles portent sur la comptabilisation des actifs, la détermination de leur valeur comptable ainsi que des dotations aux amortissements et des pertes de valeur correspondantes.

## Lexique

### **IAS 40 Immeubles de placement**

IAS 40 est une norme IAS/IFRS qui porte sur la comptabilisation, la valorisation et les informations à fournir sur les immeubles de placement. Cette norme prescrit la comptabilisation des immeubles de placement et les dispositions correspondantes en matière d'informations à fournir.

### **IFRS 9 Instruments financiers : comptabilisation et valorisation**

IFRS 9 est une norme qui indique comment une entreprise doit traiter et valoriser les instruments financiers dans son bilan. Cette norme impose notamment de porter tous les instruments dérivés au bilan à leur juste valeur.

### **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.

### **Indexation**

En règle générale, chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail, le montant du loyer est adapté contractuellement à l'inflation, selon un indice de référence propre à chaque pays.

### **Capitalisation des 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 surlocation, incentives, vacance, etc.).

### **Interest Rate Swap (forward)**

Un IRS dont la date de début se situe dans le futur.

### **Interest Rate Swap (IRS)**

Un Interest Rate Swap est un swap de taux d'intérêt dans lequel les parties s'échangent des paiements d'intérêts pendant une durée déterminée. WDP utilise les swaps de taux d'intérêt pour convertir des paiements d'intérêts variables en paiements fixes, en guise de couverture contre une hausse des taux d'intérêt.

### **IVSC (International Valuation Standards Council)**

Un 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 ou intéressés.

### **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 green certified, entrepôt Classe A, entrepôt Classe B et entrepôt Classe C. Ce classement est basé sur les paramètres suivants : âge et emplacement du bien, hauteur libre, perspectives d'extension et/ou de développement, équipement et parking.

### **Rendement du NOI**

Le rendement du NOI est défini comme le revenu d'exploitation net annualisé (revenu locatif brut moins frais d'exploitation non récupérables) par rapport à l'investissement total.

### **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.

### **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.

### **Valeur du portefeuille**

La valeur du portefeuille se compose des « Placements immobiliers », des « Placements immobiliers en développement pour compte propre en vue de la location », des « Actifs détenus en vue de la vente » et de la « Juste valeur des panneaux solaires ».

## Lexique

### Couverture de taux d'intérêt

L'utilisation d'instruments financiers dérivés pour protéger certaines dettes contre une hausse des taux d'intérêt.

### Wault

La durée moyenne pondérée restante des baux.

## L'action

### Dividende brut

Le dividende brut par action est le dividende avant déduction du précompte mobilier. Voir également *Précompte mobilier*.

### Rendement du dividende

Le dividende brut divisé par le cours de bourse.

### Ex-Date

La 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.

### Free float

Le 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.

### 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 le cas, à un cours de bourse moyen sur une période donnée). L'émission d'actions dans le cadre d'un dividende optionnel est soumise au droit commun des sociétés relatif aux augmentations de capital. Si, en complément d'un apport en nature effectué dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, un apport en numéraire a lieu, les dispositions particulières de l'article 26, § 1<sup>er</sup>, de la loi SIR

relative aux augmentations de capital en numéraire peuvent, en vertu des statuts, être déclarées non applicables, pour autant que ce dividende optionnel soit effectivement ouvert à tous les actionnaires. Les règles particulières relatives à l'apport en nature dans une SIR, telles que prévues à l'article 26, § 2, de la loi SIR, ne s'appliquent pas non plus, à moins de satisfaire à certaines conditions.

### Liquidité

Le nombre moyen d'actions négociées par jour de bourse sur une période donnée.

### Capitalisation boursière

Le cours de clôture de la bourse multiplié par le nombre d'actions en circulation à cette date.

### Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après retenue du précompte mobilier de 30 %. Voir également *Précompte mobilier*.

### Date d'enregistrement

La date de clôture des positions, en vue de l'identification des actionnaires ayant droit à un dividende, peu après la date de détachement du coupon.

### Précompte mobilier

Le prélèvement effectué par une banque ou un intermédiaire financier sur le paiement d'un dividende. Le taux standard du précompte mobilier sur les dividendes en Belgique est fixé à 30 %.

## Résultats environnementaux

### BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM est un certificat de durabilité qui concerne les performances d'un bâtiment pendant tout son cycle de vie. BREEAM est le label de référence européen le plus important et le plus utilisé pour la certification de constructions durables. 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

## Lexique

l'utilisation du terrain, à l'écologie, au processus de construction, à la consommation d'eau, aux déchets, à la pollution, au transport, aux matériaux, à la santé et au confort. Le score final octroyé à un bâtiment est exprimé par les appréciations Acceptable (s'applique uniquement à BREEAM In-Use), Pass, Good, Very Good, Excellent et Outstanding.

### Gaz à effet de serre (GES)

Les gaz à effet de serre sont des composants gazeux exprimés en équivalents CO<sub>2</sub> qui absorbent la chaleur du soleil et la retiennent dans l'atmosphère terrestre.

### Carbon removal

L'élimination du carbone (carbon removal) est un processus par lequel les émissions résiduelles (CO<sub>2</sub>) sont retirées de l'atmosphère et stockées pendant de longues périodes. Dans le cas de l'élimination des gaz à effet de serre, il s'agit de l'élimination des gaz à effet de serre (GES) de l'atmosphère par des activités humaines délibérées, c'est-à-dire en plus de l'élimination qui se produirait via le cycle naturel du carbone ou des processus chimiques atmosphériques. L'élimination du carbone fait partie intégrante de la stratégie visant à arriver à des émissions zéro carbone – après une diminution maximale des émissions de gaz à effet de serre.

### Cradle-to-Grave

Il s'agit d'une analyse du cycle de vie complet, comprenant toutes les émissions et absorptions d'un produit ou d'un matériau donné, de son acquisition jusqu'à la fin de sa durée de vie.

### Cradle-to-Gate

Il s'agit d'une analyse du cycle de vie partiel, comprenant toutes les émissions et absorptions depuis l'achat du matériau jusqu'au moment où il arrive sur le chantier de WDP (ce qui exclut donc l'utilisation du produit fini et la fin de la durée de vie).

### EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

Le programme de certification pour les bâtiments écologiques, qui se concentre principalement sur une utilisation efficace des ressources. EDGE aide les promoteurs et les constructeurs à réduire rapidement et de manière rentable la consommation d'énergie et d'eau ou l'énergie absorbée par les matériaux. Les certificats EDGE sont

délivrés dans le monde entier et sont une initiative d'IFC, qui fait partie du Groupe de la Banque mondiale.

### Embodied carbon

Les gaz à effet de serre qui sont émis lors de la production, du transport et de la construction de matériaux de construction, ainsi que lors de la démolition de bâtiments.

### Certificats verts (GSC)

Ces certificats sont attribués à des projets de production d'énergie alternative, et notamment d'énergie solaire, par le VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits-en Gasmarkt, le régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité), la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) ou l'ANRE (régulateur roumain de l'énergie) moyennant un prix minimum par certificat.

### Dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>)

Un gaz à effet de serre produit par la décomposition de matière végétale ou animale.

### Installation PV

Une installation photovoltaïque ou de panneaux solaires.

### Scope 1

Les émissions directes de gaz à effet de serre produites par des sources détenues par ou sous le contrôle direct du Groupe, telles que des activités dans les bureaux du Groupe et des activités liées aux transports.

### Scope 2

Les émissions indirectes de gaz à effet de serre provenant de la production d'électricité ou de chaleur achetée. Cette production d'énergie se fait en dehors du contrôle du Groupe, mais conduit à l'émission de gaz à effet de serre.

### Scope 3

Les émissions indirectes de gaz à effet de serre produites par les activités commerciales d'une autre organisation dans la chaîne de valeur, qu'il s'agisse de fournisseurs ou de clients du Groupe.

## Lexique

**TCFD**

La Task Force on Climate related Financial Disclosures est une norme de reporting utilisée par les entreprises pour rendre compte de l'impact financier des facteurs climatiques sur leurs activités.

**Gouvernance et réglementation****Code de gouvernance d'entreprise 2020**

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.

**EPRA (European Public Real Estate Association)**

L'EPRA est une 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.

**FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)**

Le régime fiscal particulier aux Pays-Bas, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies. Nous vous renvoyons également au chapitre 10. *Annexes – Document permanent.*

**FSMA (Financial Services and Markets Authority)**

La FSMA exerce le contrôle du secteur financier belge aux côtés de la Banque Nationale de Belgique (BNB). Les compétences de la FSMA embrassent les six domaines suivants : le contrôle des marchés financiers et des sociétés cotées, le contrôle des règles de conduite, le contrôle des produits, le contrôle des prestataires de services financiers et des intermédiaires, le contrôle des pensions complémentaires et les contributions à une meilleure éducation financière.

**SIR (Société Immobilière Réglementée)**

Une société immobilière réglementée est une société opérationnelle cotée en Bourse spécialisée dans la mise à disposition de biens immobiliers à des utilisateurs et qui se conforme aux dispositions de la législation SIR. Elle se positionne dans un contexte international comme REIT (Real Estate Investment Trust), caractérisée par un régime de transparence fiscale. La SIR se situe sous le contrôle prudentiel de la FSMA. Voir aussi *législation SIR*.

**AR SIR**

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, qui forme, avec la loi SIR, ladite législation SIR. Voir aussi *Loi SIR, législation SIR et REIT*.

**Loi SIR**

La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, qui forme, avec l'arrêté royal SIR, ladite législation SIR. Voir aussi *AR SIR, législation SIR et REIT*.

**Législation SIR**

La loi du 12 mai 2014 (loi SIR) et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (AR SIR).

**Actionnaire de Référence**

Toute personne physique, personne morale ou société (avec ou sans personnalité juridique) qui détient individuellement et directement au moins 10 % des actions de la Société, conformément à l'article 15 des statuts de la Société.

**REIT (Real Estate Investment Trust)**

La dénomination internationale des fonds de placement immobilier cotés, caractérisés par un régime fiscal spécial (ayant cours notamment en Belgique (voir aussi *SIR*), aux Pays-Bas (voir aussi *FBI*) et en France (voir aussi *SIIC*)).

**SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée)**

Le régime fiscal particulier propre à la France, pour les sociétés immobilières cotées en bourse, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies. Nous vous renvoyons également au chapitre 10. *Annexes – Document permanent.*



# WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP NV

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

 [www.facebook.com/WDPwarehouses](https://www.facebook.com/WDPwarehouses)

 [linkedin.com/company/wdp](https://linkedin.com/company/wdp)

Numéro d'entreprise : BE 0417.199.869 (RPR Bruxelles, section néerlandophone)

Design et réalisation : CF Report | Texte et photographie : WDP | Traduction : ElaN Translations  
Ce rapport a été produit avec du papier certifié FSC.

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