

Rapport annuel 2024

WDP
S
O
L
E
I
L
E
A
R
L
E
A
R

WDP
S
O
L
E
I
L
E
A
R
L
E
A
R

WDP
S
O
L
E
I
L
E
A
R
L
E
A
R



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS



2024 marque une étape particulière pour WDP : 25 ans de cotation. Au cours de cette période, nous avons réussi à faire passer notre portefeuille immobilier d'environ 100 millions d'euros à environ 8 milliards d'euros et enregistré un rendement annuel total (dividendes inclus) de l'action de +15 %, ce qui est nettement supérieur aux indices EPRA au cours de la même période.



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. Notre stratégie de pure player, soutenue par une expertise interne approfondie et une forte présence locale, nous permet de créer de la valeur pour nos clients et nos actionnaires. WDP développe, acquiert et loue des biens immobiliers logistiques durables qui constituent un élément indispensable de la chaîne d'approvisionnement de ses clients. La durabilité et l'innovation sont au cœur de nos projets, et nous répondons à l'évolution des besoins du secteur pour contribuer à une infrastructure logistique plus efficace et plus résiliente. En augmentant la production d'énergie verte et les infrastructures de recharge pour le transport électrique, nous visons des sites plus autonomes et aidons nos clients à décarboner leurs activités. WDP est aujourd'hui le leader du marché¹ au Benelux et en Roumanie et gère un portefeuille immobilier unique, de grande qualité et diversifié d'une valeur d'environ 8 milliards d'euros. De plus, la Société mise sur la poursuite de son expansion vers une plateforme immobilière européenne de plus de 10 milliards d'euros.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles (BEL 20) et Amsterdam (AMX) et fait entre autres partie de la European Real Estate Association (EPRA), du MSCI, du STOXX et du Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Elle possède le statut de REIT et est soumise au contrôle prudentiel de la FSMA.

¹ Sur la base du nombre de mètres carrés de superficie locative en portefeuille.

Performance en 2024	
	Gold
GRI	Reporting par référence aux normes GRI
MSCI 	AA
ISS ESG 	Prime C
	Inclusion dans le Dow Jones Best-in-Class World et le Dow Jones Best-in-Class Europe
	B (Climat) C (Sécurité de l'eau)

TABLE DES MATIÈRES

RESPONSIVE,
EFFECTIVE,
READY

WDP fait preuve d'agilité dans un environnement macro-économique volatil grâce à une stratégie d'investissement proactive fondée sur une solide vision à long terme. Le déploiement réussi du plan de croissance #BLEND2027 prouve son efficacité. En 2024, WDP a réuni tous les éléments pour atteindre son objectif de rentabilité pour 2027. Il est à présent temps de mettre en œuvre efficacement le pipeline d'investissements de 1,1 milliard d'euros.

1.	Message du président	2
2.	Voici WDP	4
	2024 en un coup d'œil	4
	Une histoire réfléchie et cohérente	6
	Notre impact dans la chaîne de valeur	8
3.	Stratégie et création de valeur	9
	Notre stratégie	12
	Une trajectoire de croissance cohérente et ambitieuse	14
	Création de valeur	17
4.	Performance et tendances	18
	Sustainable growth	19
	Future logistics	45
	Vitally engaged	52
	Impact by responsibility	58
5.	Résultats financiers et perspectives	61
6.	Déclaration de Gouvernance d'entreprise	101
7.	Facteurs de risque	142
8.	Déclaration relative à la durabilité	153
9.	Comptes annuels	216
10.	Annexes	276
	Vérification externe	277
	Alternative Performance Measures	288
	Performance de l'indice de référence ESG	294
	Informations financières historiques incluses par référence	295
	Déclarations	297
	Document permanent	299
	Lexique	311

MESSAGE DU PRÉSIDENT



Notre croissance est le résultat de notre expertise, de notre innovation, de notre vision et de l'exécution performante de notre stratégie à long terme. C'est ainsi que WDP construit l'avenir de la logistique durable et crée de la valeur pour ses clients et ses actionnaires.

Chers actionnaires,

En revenant sur 2024, je suis particulièrement fier de partager avec vous les progrès et les succès remarquables accomplis par WDP au cours de ce qui a été une année historique pour notre entreprise. Nous avons une fois de plus enregistré de solides performances financières et réalisé d'importants investissements stratégiques. L'année dernière, nous avons jeté les bases d'une croissance durable à long terme, qui a renforcé la position de WDP en tant que plateforme européenne de premier plan dans le domaine de l'immobilier logistique.

Une année de croissance exceptionnelle et de pouvoir d'exécution

2024 a été une année de jalons stratégiques et de performances, marquée par un volume d'investissement record d'un milliard d'euros sur l'ensemble de la chaîne de valeur, renforçant notre portefeuille en Europe. Notre résultat EPRA par action a progressé de +7 % à 1,50 euro, dépassant notre objectif initial, et le dividende a augmenté simultanément à 1,20 euro par action. Ces résultats témoignent de notre approche disciplinée, de notre excellente santé financière et de notre capacité à saisir les opportunités du marché au bon moment. Cela montre également que notre stratégie #BLEND2027, qui combine plusieurs moteurs de croissance sur différents marchés, porte ses fruits.

WDP a réussi à se positionner en tant que plateforme européenne de premier plan dans le domaine de l'immobilier en 2024. L'expansion de notre présence en France, en doublant notre portefeuille pour le porter à 700 millions d'euros, constitue une étape majeure dans cette histoire de croissance. En outre, la nomination d'un Country Manager dédié pour la France nous permet d'accélérer la croissance régionale et d'ancre davantage notre position. Notre structure de management modifiée soutiendra de manière efficace les prochaines étapes de notre expansion pour devenir une plateforme logistique européenne de plus de 10 milliards d'euros. Il est clair que le plan de croissance #BLEND2027 bat son plein et que nous sommes déterminés à stimuler la croissance durable et à créer une valeur durable pour nos actionnaires à long terme.

Positionnement sur le marché et force stratégique

Dans un paysage macro-économique et géopolitique difficile, nous discernons un tournant sur le marché locatif au début de l'année, ce qui devrait faire augmenter la demande et normaliser le taux de rétention en 2025. À plus long terme, les tendances structurelles qui soutiennent la demande d'immobilier logistique se poursuivront. Nous constatons que la démondialisation encourage la diversification et la résilience des chaînes d'approvisionnement et que le nearshoring rapproche les consommateurs et les producteurs.

Sur le plan financier, nos fondamentaux restent solides. Avec un net debt / EBITDA (adj.) de 7,2 x et un loan-to-value de 38,3 %, combinés à 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit disponibles, nous disposons d'une capacité de bilan et d'une liquidité suffisantes pour continuer à déployer nos ambitions de croissance. Combiné avec notre portefeuille unique et inimitable d'infrastructures critiques de la chaîne d'approvisionnement, l'expertise et le dynamisme de nos équipes, soutenus par un track record éprouvé, nous sommes parfaitement positionnés pour saisir d'autres opportunités de croissance.

Un pionnier en matière de durabilité et d'innovation

Chez WDP, nous allons au-delà du développement d'infrastructures logistiques : nous contribuons à construire l'avenir de chaînes d'approvisionnement durables et efficaces. Nos investissements ciblés dans les énergies renouvelables, les infrastructures intelligentes et les solutions axées sur le client soulignent notre engagement en faveur de l'innovation et de la durabilité.

Nous voulons nous assurer que WDP reste une pionnière en matière de solutions énergétiques intégrées pour l'immobilier logistique. En 2024, nous avons réalisé des avancées significatives dans le domaine des investissements énergétiques et la réalisation de notre plan pour le climat. La poursuite de l'expansion de notre capacité solaire (234 MWp aujourd'hui) et les installations en cours nous rapprochent clairement de l'objectif d'une capacité installée totale de 350 MWp en 2027.

Mais notre engagement va certes au-delà de l'énergie solaire. Ainsi, nous avons initié des solutions de stockage par batteries, dont un parc de batteries devant le compteur de 60 MW en Belgique. Ces solutions innovantes sont essentielles à la décarbonisation de la chaîne d'approvisionnement, les véhicules alimentés par des combustibles fossiles étant progressivement remplacés par des camions électriques. Bien que leur adoption soit encore freinée par les coûts élevés, il ne fait aucun doute que les futurs développements et bâtiments devront être dotés de solutions énergétiques totalement intégrées.

La durabilité est également prioritaire au sein de notre équipe et de notre culture d'entreprise. Notre certification Great Place to Work® reflète notre engagement permanent en faveur d'un lieu de travail inclusif, sûr et entrepreneurial, dans lequel la croissance et le développement de nos employés occupent une place centrale.

La trajectoire de croissance jusqu'en 2027

Notre feuille de route stratégique, #BLEND2027, est en bonne voie : la trajectoire vers notre objectif d'un résultat EPRA de 1,70 euro par action en 2027, représentant une croissance annuelle sous-jacente (CAGR) de 6 %, est claire. Avec un pipeline d'investissements de 1,1 milliard d'euros entièrement financé et en cours d'exécution, nous disposons de tous les éléments essentiels pour créer une valeur durable à la fois pour nos actionnaires et nos clients.

À l'horizon 2025, nous prévoyons une nouvelle croissance sous-jacente des bénéfices de 7 %, ce qui devrait déboucher sur un résultat EPRA attendu de 1,53 euro par action et un dividende de 1,23 euro par action, le tout soutenu par un taux d'occupation minimum de 97 % et des indicateurs financiers stables.

Un mot de remerciement

Aucun de nos succès n'aurait été possible sans le dévouement et l'expertise de notre #TeamWDP. Je tiens à remercier sincèrement tous nos employés, partenaires, clients et parties prenantes qui continuent à soutenir notre vision et notre stratégie. À nos actionnaires : merci de votre confiance et de votre foi en notre vision à long terme.

Après 25 ans de cotation, WDP est plus forte que jamais et bien positionnée pour une croissance durable à long terme. Je suis convaincu que nous continuerons à réaliser nos ambitions stratégiques avec succès.

Cette année anniversaire marque également le départ de Tony De Pauw en tant que co-CEO. Nous remercions sincèrement Tony pour ses années de dévouement, de vision et de leadership, qui ont joué un rôle crucial dans la croissance et le succès de WDP, et qu'il continue à mettre à profit dans son rôle de membre du conseil d'administration et de conseiller.

Avec notre équipe et nos partenaires, nous construisons l'avenir d'une logistique efficace et durable.

Rik Vandenberghe
Président du Conseil d'Administration



2024 EN UN COUP D'ŒIL

Responsive

Forte croissance continue des bénéfiques grâce à #BLEND2027

Avec #BLEND2027, WDP prouve qu'elle peut répondre de manière flexible et dynamique aux changements du cycle de marché. En créant de la valeur grâce à de multiples moteurs, l'entreprise réalise une croissance stable du résultat par action à long terme, et ce, à tous les stades du cycle de marché.

Effective

Naviguer efficacement dans un environnement volatil

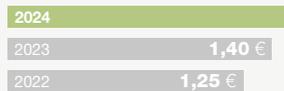
En investissant de manière proactive dans diverses possibilités de croissance, WDP construit une plateforme logistique européenne de plus de 10 milliards d'euros. Cette approche multi-moteurs renforce nos résultats et notre résilience avérée sur un marché macro-économique volatil.

Ready

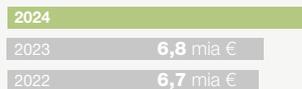
Pleinement axée sur la mise en œuvre pour réaliser l'objectif de rentabilité en 2027

Les tendances structurelles à long terme restent positives et offrent des opportunités au sein du portefeuille existant et des positions foncières. Grâce à une solide position financière et à un exceptionnel pipeline d'investissements en cours d'exécution, WDP est bien positionnée pour réaliser son objectif de rentabilité d'un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027.

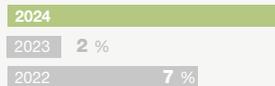
Résultat EPRA par action **1,50 €**



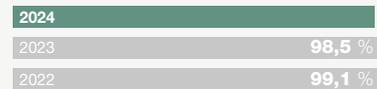
Valeur réelle du portefeuille immobilier **7,9 mia €**



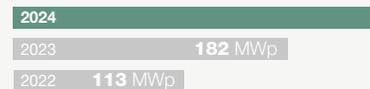
Rendement sur fonds propres¹ **10 %**



Taux d'occupation **98,0 %**



Capacité d'énergie solaire **234 MWp**



Revenus locatifs contractuels annualisés **440 mio €**



Pipeline d'investissements en cours d'exécution² **1,1 mia €**



Net debt / EBITDA (adj.) **7,2 x**



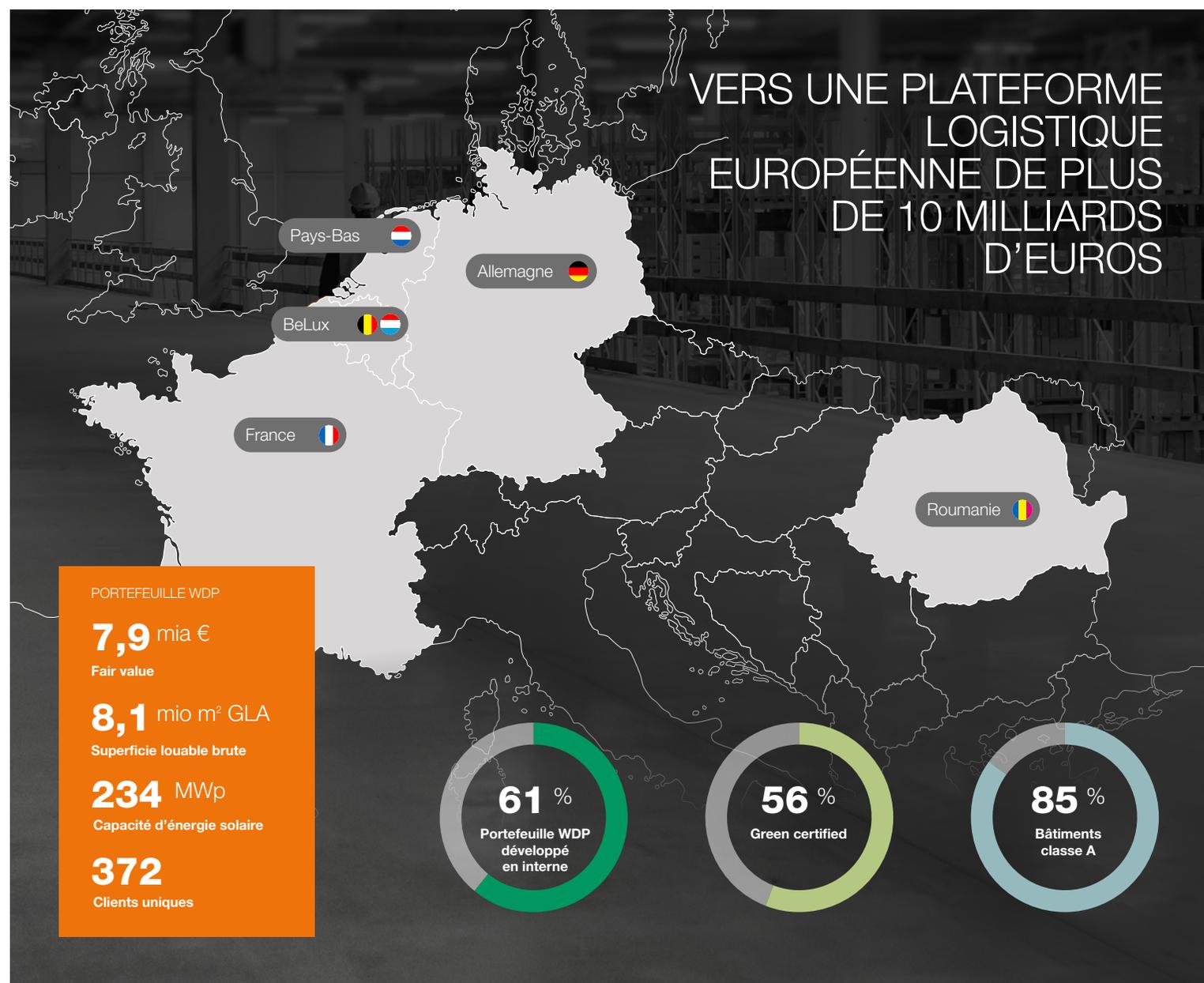
Position de liquidité³ **1,7 mia €**



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

2 : À savoir des projets de développement, des achats (de terrains) et des investissements dans l'énergie.

3 : Lignes de crédit non utilisées et confirmées, à l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui ont déjà été prises en compte et à l'exclusion des bénéfices réservés et du dividende optionnel.



2015 2024



Part de marché 14% → 15%

32% du portefeuille de WDP

2,6 mio m² de superficie louable brute

259 k m² GLA de projets en cours d'exécution

95 MWp Capacité d'énergie solaire



Part de marché 4% → 6%

39% du portefeuille de WDP

2,9 mio m² de superficie louable brute

118 k m² GLA de projets en cours d'exécution

91 MWp Capacité d'énergie solaire



Part de marché n.r. | 1%

7% du portefeuille de WDP

2,9 mio m² de superficie louable brute

15 k m² GLA de projets en cours d'exécution

16 MWp Capacité d'énergie solaire



Part de marché n.r. | <1%

2% du portefeuille de WDP

2,9 mio m² de superficie louable brute

120 k m² GLA de projets en cours d'exécution

3 MWp Capacité d'énergie solaire



Part de marché 2% → 25%

20% du portefeuille de WDP

2,9 mio m² de superficie louable brute

60 k m² GLA de projets en cours d'exécution

29 MWp Capacité d'énergie solaire

UNE HISTOIRE RÉFLÉCHIE ET COHÉRENTE

1977

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



Le groupe familial s'est limité au départ à l'exploitation d'une fabrique de vinaigre, avant de se diversifier et de se lancer, entre autres, dans l'extraction de sable et la navigation fluviale. Jos De Pauw a ainsi vu le potentiel des anciens bâtiments industriels qui pouvaient être modernisés en entrepôts à louer, ce qui est aujourd'hui la base de la Société WDP. En 1999, WDP entre en bourse avec un portefeuille de 100 millions d'euros. Aujourd'hui, WDP est devenue bien plus qu'un simple spécialiste de l'immobilier : son infrastructure logistique moderne constitue un maillon essentiel de la chaîne d'approvisionnement de ses clients. Et ce, dans le cadre d'une stratégie de création de valeur à long terme basée sur des plans de croissance ambitieux, clairement définis et transparents, dont les objectifs ont été atteints avec succès jusqu'à ce jour.

Un domicile pour la chaîne logistique

Les entrepôts représentent le pilier de la chaîne d'approvisionnement pour un avenir durable. Ces espaces indispensables servent à stocker les denrées alimentaires qui atterrissent dans nos assiettes, les médicaments que nous prenons lorsque nous sommes malades, les gadgets technologiques que nous aimons tant et tous les autres biens dont nous dépendons au quotidien. Ils contribuent à rendre la chaîne d'approvisionnement robuste et résiliente. Nos entrepôts offrent un espace intelligent et flexible qui aide nos clients à atteindre leurs objectifs opérationnels, sociaux et climatiques. Au cœur de sa chaîne d'approvisionnement intelligente, le client se sent chez lui. Son espace est le nôtre. Notre warehouse with brains.



Un long track record solide comme base d'une croissance attractive du résultat par action, grâce à notre stratégie de pure player, notre approche axée sur le client, nos plans de croissance ambitieux et notre discipline financière.





2024, une étape importante dans l'histoire de WDP

2024 marque une étape particulière pour WDP : 25 ans de cotation, ponctués par un track record impressionnant en termes de croissance du résultat par action et de rendement sur fonds propres¹.

Réalisations depuis l'introduction en bourse en 1999

> 50 x

Croissance du portefeuille

> 97 %

Taux d'occupation (moyen)

Croissance annuelle (CAGR)

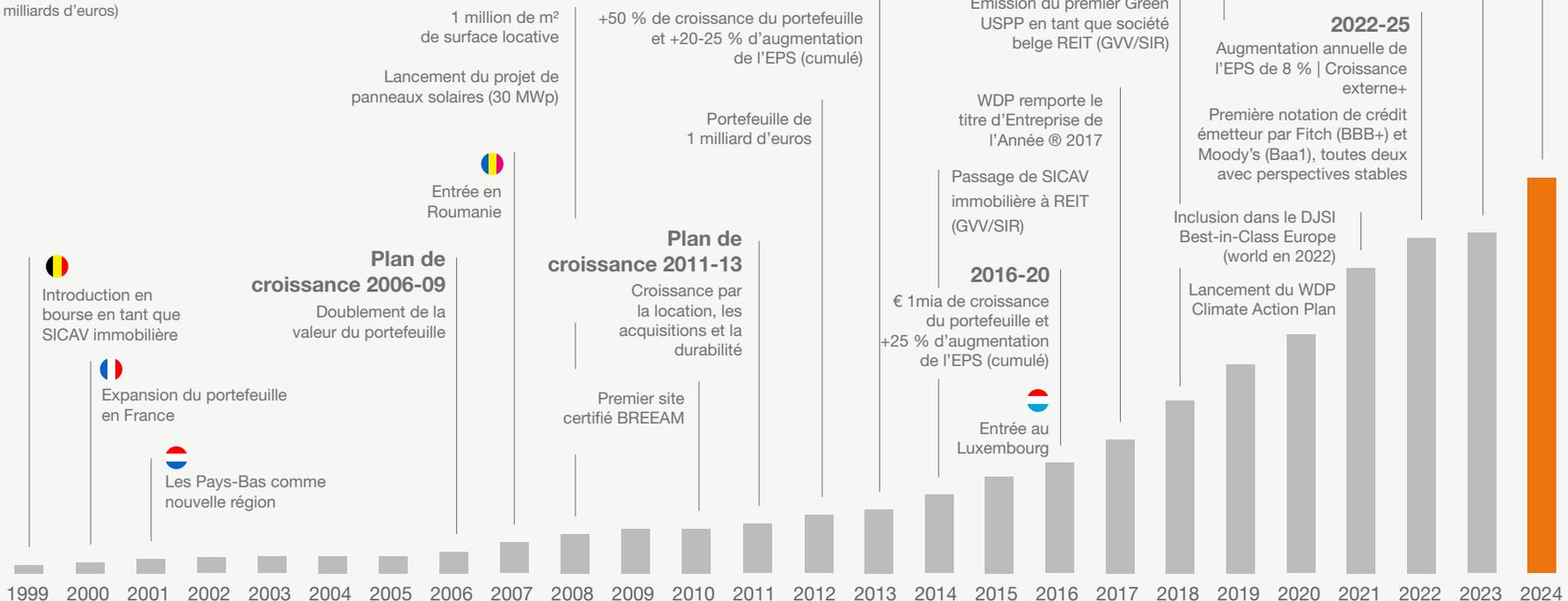
+8 % Résultat EPRA par action

+8 % Dividende par action

+8 % NAV

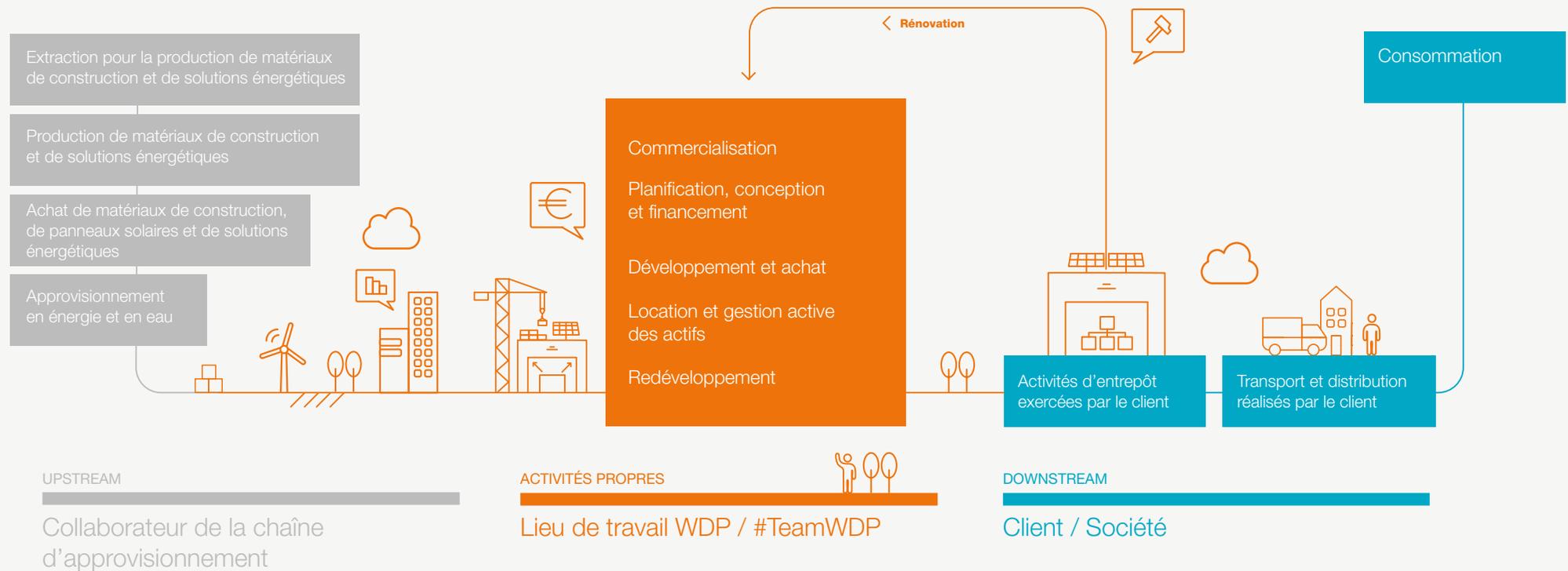
VALEUR RÉELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(en milliards d'euros)



¹ Le rendement sur fonds propres inclut la croissance annuelle de l'EPRA NTA, en ce 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. Déclaration relative à la 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. Déclaration relative à la durabilité – Intérêt et point de vue des parties prenantes



Stratégie et
création de valeur

03



GRANDIR AVEC NOS CLIENTS

En mettant l'accent sur l'orientation client, la croissance durable et l'innovation, WDP est un acteur majeur de l'immobilier logistique au cœur de l'Europe occidentale, avec la Roumanie comme porte d'accès stratégique vers l'Europe du Sud-Est.

Le CEO Joost Uwents expose la vision de l'entreprise : « Chez WDP, nous sommes plus qu'un promoteur ou un investisseur dans l'immobilier logistique ; nous sommes une société d'immobilier commercial qui se concentre clairement sur ses clients. Nous ne pensons pas en termes de feuilles de calcul ou de dates d'expiration des contrats de bail, mais en termes de solutions qui fonctionnent – aujourd'hui et demain. Notre philosophie est simple : si notre client a un problème, nous le résolvons immédiatement. »

La transformation de l'entreposage en hubs logistiques

Le secteur de la logistique a radicalement changé. « Auparavant, tout était question de boîtes grises et de rentabilité », explique Uwents. « Celui qui n'a pas sa logistique en ordre aujourd'hui ne peut pas survivre. Les hubs logistiques sont en outre au cœur de la chaîne d'approvisionnement, ce qui n'a fait que se clarifier depuis la période du coronavirus et d'autres bouleversements géopolitiques. »

Cette évolution nécessite une innovation constante et des solutions intelligentes. « Des projets tels que celui de Barry Callebaut à Lokeren montrent que l'automatisation et les immeubles de grande hauteur permettent non seulement d'économiser de l'espace – sept sites ont été centralisés en un seul endroit – mais aussi d'offrir de nouvelles possibilités aux clients. Grâce au stockage en hauteur entièrement automatisé, nous pouvons stocker 80 000 palettes dans une fraction de l'espace qu'un entrepôt traditionnel nécessiterait. »

Une croissance historique sur une surface plus grande

En 2024, WDP a fait de grands pas pour renforcer sa position au cœur de l'Europe occidentale. « Notre expansion en France et en Allemagne nous a permis de

revendiquer notre nouvelle place parmi les plus grands acteurs de l'immobilier logistique », déclare Uwents. Le portefeuille en France a doublé pour atteindre environ 700 millions d'euros, et en Allemagne, nous avons réussi à renforcer notre position.

« Il s'agit d'investissements stratégiques qui ancrent notre position en Europe. Nous voulons faire plus de la même chose, et surtout faire encore mieux à plus grande échelle. Cela nous permet d'être non seulement évolutifs, mais aussi agiles sur un marché concurrentiel. »

Des performances exceptionnelles

« Plus que jamais, nous combinons la croissance externe avec la création d'une plus-value au sein du portefeuille existant », souligne Uwents. « Nous tirons le meilleur parti de nos actifs grâce à la modernisation et à l'utilisation intelligente de l'espace disponible. Ainsi, nous nous adaptons de manière proactive et stratégique à la rareté des terrains et à la hausse des prix en Europe occidentale. »

En outre, WDP ENERGY joue un rôle crucial dans cet effort de pérennisation. « Avec plus de 8 millions de mètres carrés de toiture, nous exploitons la puissance de l'énergie solaire, combinée à des solutions innovantes telles que des batteries et des infrastructures de recharge. Ce faisant, nous rendons non seulement les bâtiments logistiques plus efficaces sur le plan énergétique, mais nous contribuons aussi à des objectifs plus larges, tels que l'écologisation du transport logistique – les activités de notre client donc. »

L'orientation client comme pilier stratégique

« L'orientation client est vraiment dans notre ADN », explique le CEO. « Nous ne considérons pas nos clients comme des locataires ou des occupants, mais comme des partenaires. Cela nous permet de répondre avec souplesse à leurs besoins et à leurs exigences logistiques, du stockage temporaire à des hubs logistiques entièrement intégrés. Le résultat ? Une forte satisfaction de la clientèle et des relations à long terme : les clients satisfaits restent plus longtemps, ce qui se traduit par des taux d'occupation plus élevés et une forte récurrence de l'activité. Mieux encore, la moitié de notre croissance provient de projets avec des clients existants. »



Avec l'orientation client, l'innovation et la croissance durable, WDP veut faire la différence et rester pertinente dans le secteur de l'immobilier logistique pour devenir une plateforme européenne de plus de 10 milliards d'euros.

Joost Uwents
CEO de WDP



L'innovation comme moteur

La stratégie #BLEND2027 de WDP – qui combine croissance externe, optimisation, innovation et durabilité – fait ses preuves. « En tant qu'équipe, nous nous épanouissons dans ce secteur de plus en plus complexe, où nous cherchons continuellement à nous améliorer pour renforcer nos clients. Car un bâtiment n'est pas un point final, mais un point de départ pour l'innovation », ajoute Uwents. « En collaboration avec nos clients, nous développons des solutions qui vont au-delà du stockage, comme l'énergie solaire, des systèmes de batteries et des technologies intelligentes qui optimisent la gestion des stocks et les livraisons. » Cela permet à WDP d'évoluer dans un monde logistique en mutation rapide.

Les étapes de la croissance de WDP

Lorsqu'il se penche sur son parcours au sein de WDP, le CEO cite trois étapes importantes qui ont déterminé la croissance et le positionnement de l'entreprise. L'introduction en bourse en 1999 a donné à WDP la force financière nécessaire pour devenir un leader du marché dans le secteur de l'immobilier logistique. La reconnaissance en tant qu'« Entreprise de l'Année® » en 2017 a positionné WDP non plus comme un fonds immobilier ou sicav, mais comme une entreprise commerciale dotée d'une forte vision entrepreneuriale. L'entrée de WDP dans le BEL20 a confirmé cette position comme l'un des plus grands acteurs sur le marché belge.

Perspectives d'avenir : un tournant dans le marché de la location

Mieux encore, le CEO va de l'avant, empli de confiance pour l'avenir. « D'un point de vue conjoncturel, 2024 n'a pas été une année facile – et pourtant, nous avons enregistré un volume d'investissement historique et une nouvelle forte croissance du résultat par action. En outre, depuis début 2025, nous avons constaté un tournant dans le marché de la location, avec une amélioration de la dynamique : un taux de rétention qui se normalise et une reprise graduelle de la demande tout au long de l'année soulignent la confiance dans l'avenir. Dans le même temps, les tendances structurelles qui soutiennent la demande d'immobilier logistique se poursuivent. La démondialisation renforce la résilience des chaînes d'approvisionnement alors que le nearshoring rapproche les consommateurs et les producteurs. Avec #TeamWDP, nous continuons à anticiper ces évolutions, à saisir les opportunités et à créer une valeur durable pour les clients et les actionnaires. »

NOTRE STRATÉGIE

Créer de la valeur pour toutes les parties prenantes, en tant que pure player avec un objectif fort

WDP opère dans le cadre d'une mission claire : offrir des solutions logistiques intelligentes qui rendent l'infrastructure critique de la chaîne d'approvisionnement plus efficace et plus durable, tout en créant de la valeur pour les clients, les actionnaires et la société. Trois piliers sont au cœur de cette ambition : **#TeamWDP**, **Accent sur le client** et **Entrepreneuriat innovant**.

#TeamWDP

Le pouvoir de nos employés Bonne gouvernance

Notre équipe est le cœur battant de notre entreprise. Leur expertise, leur approche dynamique et leur état d'esprit axé sur le client sont à la base de notre succès. Des lignes de décision courtes et une structure plate leur permettent de se développer et de mettre au point des solutions innovantes. Du conseil commercial et du développement durable à la gestion opérationnelle et au management : **#TeamWDP** s'engage à soulager les clients et réalise des solutions ayant un impact. La transparence et les pratiques commerciales équitables sont au cœur de nos activités, ce qui nous permet d'équilibrer les différents intérêts et de construire des relations durables avec les clients et les parties prenantes.

Accent sur le client

Immobilier durable Répartition géographique

WDP combine des bâtiments à haute efficacité énergétique avec des sites stratégiques afin d'améliorer la croissance et les processus de nos clients et de renforcer leur chaîne d'approvisionnement. Notre portefeuille comprend un éventail de solutions immobilières sur mesure pour divers secteurs et activités. Leur situation le long des principaux axes logistiques dans le cœur économique de l'Europe du Nord-Ouest et en Roumanie optimise les flux de marchandises et renforce les chaînes d'approvisionnement. Grâce à la production d'énergie verte et à l'infrastructure de WDP ENERGY, nous soutenons la décarbonisation. Ainsi, nous contribuons non seulement à la durabilité des clients, mais aussi à un avenir plus vert.

Entrepreneuriat innovant

Financement intelligent Solutions innovantes

Grâce à un financement intelligent et des solutions innovantes, WDP anticipe. Nous combinons un mélange sain de fonds propres et de capitaux étrangers avec un financement vert, et nous affectons les bénéfices à des investissements durables. Chaque projet commence par une analyse axée sur le client, ce qui débouche sur des pistes de réflexion et des solutions immobilières sur mesure innovantes. Nous anticipons et réfléchissons avec le client, et nous sommes à l'avant-garde de la création d'infrastructures à l'épreuve du temps dans un cadre qui apporte une valeur ajoutée à long terme.

UN DOMICILE POUR LA CHAÎNE LOGISTIQUE

Objectif

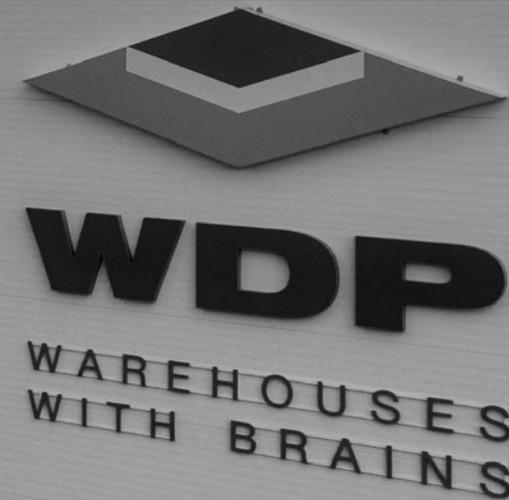
Les entrepôts représentent le pilier de la chaîne d'approvisionnement pour un avenir durable. Ces espaces indispensables servent à stocker les denrées alimentaires qui atterrissent dans nos assiettes, les médicaments que nous prenons lorsque nous sommes malades, les gadgets technologiques que nous aimons tant et tous les autres biens dont nous dépendons au quotidien. Ils contribuent à rendre la chaîne d'approvisionnement robuste et résiliente. Nos entrepôts offrent un espace intelligent et flexible qui aide nos clients à atteindre leurs objectifs opérationnels, sociaux et climatiques. Au cœur de sa chaîne d'approvisionnement, le client se sent chez lui. Son espace est le nôtre. Notre warehouse 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 du processus logistique. Avec #TeamWDP, l'orientation client et un entrepreneuriat innovant, nous créons de la valeur pour les clients, les actionnaires et la société.



UNE TRAJECTOIRE DE CROISSANCE COHÉRENTE ET AMBITIEUSE

Plan 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 chaîne d'approvisionnement. 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.

PLAN DE CROISSANCE 2006-09

Doublement de la valeur du portefeuille

PLAN DE CROISSANCE 2011-13

Croissance par la location, les acquisitions et la durabilité

PLAN DE CROISSANCE 2013-16

Croissance par les acquisitions et les projets propres prélués sur les marchés clés existants

PLAN DE CROISSANCE 2016-20

Croissance par les projets prélués, complétés par les acquisitions et les investissements dans l'énergie

PLAN DE CROISSANCE 2019-23

Approfondissement des marchés clés et expansion géographique par le biais des projets prélués et des investissements dans l'énergie

PLAN DE CROISSANCE 2022-25

External Growth+ : investissements dans la chaîne d'approvisionnement, renforcés par la création de valeur au sein du portefeuille existant et l'intensification des investissements dans la durabilité.

#BLEND2027

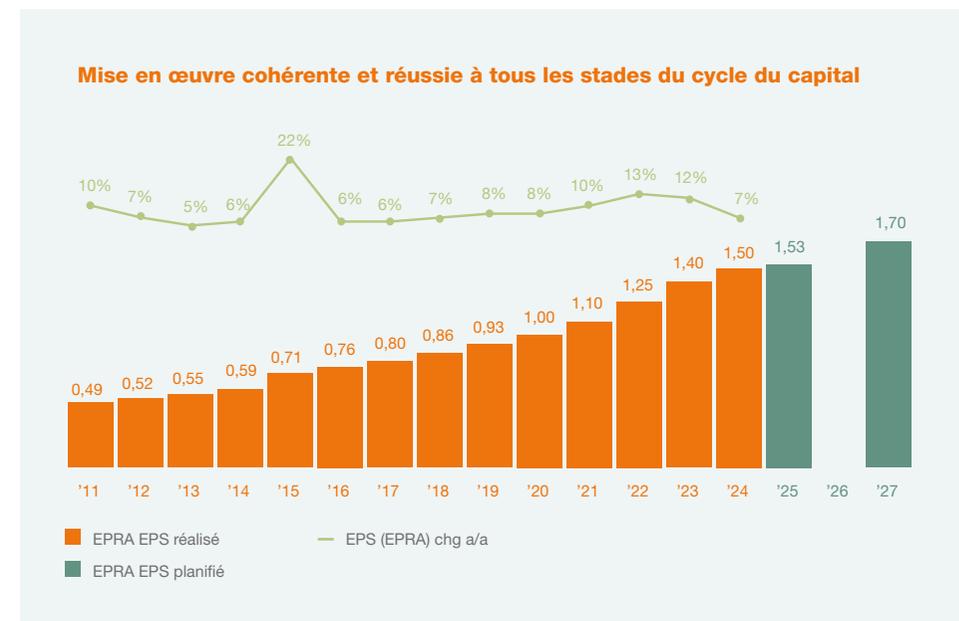
PLAN DE CROISSANCE 2024-27

#BLEND2027 : croissance des bénéfices en combinant différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques)

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 des bénéfices ne concerne plus depuis longtemps le développement de boîtes grises et vides. Il s'agit d'une combinaison (blend) réfléchie de plusieurs dimensions : expansion géographique, innovation, solutions énergétiques durables et croissance interne sur la base du portefeuille existant. Cette approche repose sur de multiples piliers de valeur et est renforcée par la saisie d'opportunités dans un champ d'action géographique plus large, en mettant l'accent sur la rentabilité et la réalisation de performances. Encore meilleure, et plus internationale.

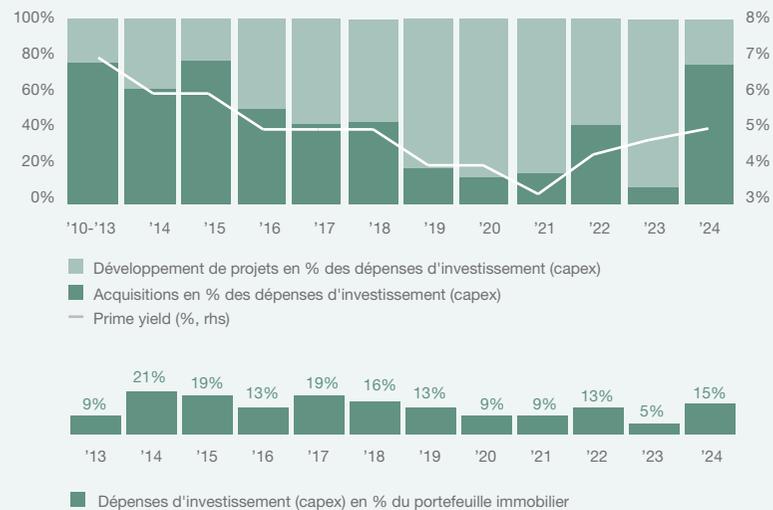
Croissance stable avec un track record éprouvé de création de valeur

Le modèle intégré de WDP en tant que développeur et investisseur final – les deux tiers du portefeuille étant constitués de développements propres, complétés par des acquisitions à valeur ajoutée et une expansion stratégique de la plateforme – permet à WDP de rester active sur l'ensemble de la courbe de valeur en tant qu'investisseur net tout au long des cycles. Ainsi, le capital est engagé de manière sélective et orienté de manière stratégique à travers le spectre des risques en fonction du cycle de marché et de l'évolution des prix.



CRÉATION DE VALEUR À CHAQUE PHASE DU CYCLE DE MARCHÉ

Accent sur la croissance stable du résultat par action à long terme



La reprise du cycle des marchés financiers en 2024 a jeté les bases d'acquisitions à valeur ajoutée. Avec une reprise progressive de la demande en 2025, WDP prévoit une croissance équilibrée entre les développements propres et les acquisitions.

- **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.
- **Un investisseur net qui gère l'ensemble de la chaîne de valeur :**
WDP navigue stratégiquement à travers le spectre des risques, en fonction de l'évolution des prix au sein du cycle immobilier.
- **Déploiement sélectif du capital** à chaque stade du cycle du capital.

#BLEND2027 : croissance multi-moteurs sur plusieurs marchés

Avec #BLEND2027, le plan de croissance quadriennal pour 2024-27, WDP mise sur la croissance externe et interne. Le plan se distingue par sa flexibilité, qui permet de saisir des opportunités sur un marché en évolution rapide. La croissance des bénéfices est alimentée par une combinaison de facteurs tels que l'expansion géographique, la croissance interne, des solutions d'efficacité énergétique et des développements innovants.

L'objectif ? Un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027, ce qui représente une croissance annuelle de + 6 %. Entièrement financé grâce à un bilan solide et à un flux de trésorerie robuste, ce plan ambitieux constitue la base d'une création de valeur durable, tant pour les clients que pour les actionnaires.

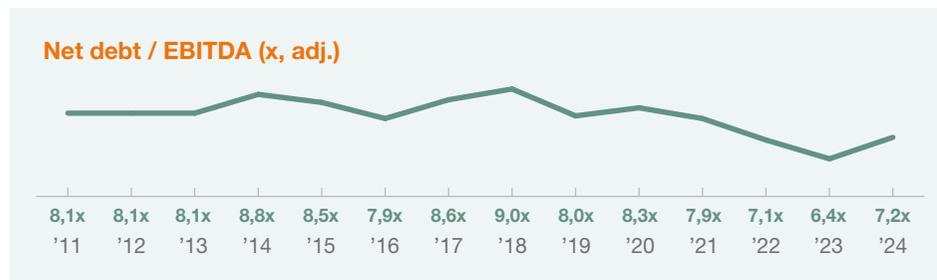


Départ en force : objectifs de #BLEND2027 confirmés

Un an à peine après son lancement, #BLEND2027 prouve déjà sa puissance. En 2024, WDP a atteint un résultat EPRA de 1,50 euro par action, dépassant l'objectif initial. Avec un volume d'investissement historique d'un milliard d'euros, en ce compris le doublement du portefeuille en France, une étape importante a été franchie dans l'expansion européenne. En outre, un solide pipeline d'investissements de 1,1 milliard d'euros constitue une base solide pour la poursuite de la croissance.

WDP est bien placée pour mettre en œuvre #BLEND2027 avec succès. 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.

Ce faisant, WDP reste concentrée sur une structure de capital stable avec un net debt / EBITDA (adj.) d'environ 8 x conforme à la discipline stricte en matière de capital que l'entreprise adopte depuis plus d'une décennie. WDP a également maintenu cette stabilité financière en 2024, avec un net debt / EBITDA (adj.) de 7,2 x et un loan-to-value de 38 %.



Forte liquidité et financement solide

La liquidité est restée très forte tout au long de l'année 2024. WDP a renforcé ses fonds propres en 2024 avec plus de 220 millions d'euros¹ de nouveaux capitaux et dispose d'une importante réserve de liquidité de 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées. En outre, l'entreprise prévoit au cours des trois prochaines années environ 600 millions d'euros d'autofinancement sur la base des bénéfices réservés et des dividendes optionnels.

Un pipeline tourné vers l'avenir

Avec un pipeline d'investissements de 1,1 milliard d'euros en cours d'exécution, un bilan solide et un financement complet, WDP a tout ce qu'il faut pour réaliser les objectifs de rentabilité de #BLEND2027. WDP peut se concentrer pleinement sur la mise en œuvre du plan de croissance.

¹ Cela concerne les bénéfices réservés et le dividende optionnel d'environ 182 millions d'euros et un apport en nature de 39,7 millions d'euros.

CRÉATION DE VALEUR

Vision

Nos « warehouses with brains » aident nos clients à se développer au cœur de leur chaîne d'approvisionnement

Input

CAPITAL FINANCIER

Recettes d'exploitation
Capital d'investissement

CAPITAL PRODUIT

Portefeuille immobilier
Nouveaux développements
Achats

CAPITAL INTELLECTUEL

Expertise et expérience internes

CAPITAL HUMAIN

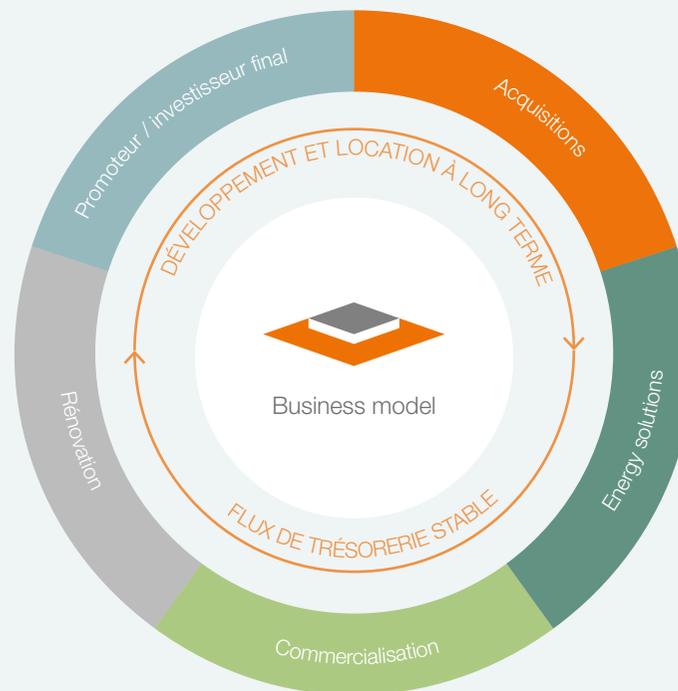
#TeamWDP
Solutions innovantes

CAPITAL SOCIAL ET RELATIONNEL

Engagement des parties prenantes
Partenariats
Notations, normes et indices

CAPITAL NATUREL

Énergie
Énergie solaire
Utilisation des sols



Stratégie

-  #TeamWDP
-  ACCENT SUR LE CLIENT
-  ENTREPRENEURIAT INNOVANT

Output et outcome

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
1,50 €

Valeur réelle du portefeuille immobilier
7,9 mia €

Taux d'occupation
98,0 %

Pipeline d'investissements en cours d'exécution
1,1 mia €

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
234 MWp

Scope 1 & 2 corporate offices
+1 % T CO₂e a/a

Projets brownfield
93 024 m²

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
414 heures

#WeCare
247 000 €

Note de satisfaction des employés
8,6/10

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
88 %

Repeat business
27 %



Performance
et tendances

04

SUSTAINABLE GROWTH

1,50 €

Résultat EPRA par action
+7 % a/a

1,53 €

AMBITION 2025
+7 % a/a
d'augmentation
sous-jacente

1,70 €

AMBITION 2027
+6 % de croissance
annuelle sous-jacente (CAGR)

1,20 €

Dividende par action
+7 % a/a

1,23 €

AMBITION 2025
+7 % a/a
d'augmentation
sous-jacente

1,36 €

AMBITION 2027
+6 % de croissance
annuelle sous-jacente (CAGR)

98,0 %

Taux d'occupation

7,2 x

Net debt / EBITDA (adj.)

1,1 mia €

Pipeline d'investissements
immobiliers en cours d'exécution
et durabilité

>75 %

Green certified assets
AMBITION 2025 ○

>75 %

Financement vert
AMBITION 2025 ●

Cybersécurité ●

Mise en œuvre d'actions concrètes et ciblées dans le cadre d'une feuille de route triennale dans le but d'accroître la maturité de la cybersécurité dans différents domaines.

TCFD

Inclus dans la CSRD track
AMBITION 2025 ○

Formation Compliance ●

Formations via le Learning Management System sur les valeurs et les principes comportementaux contenus dans le Code of Conduct (dont la discrimination, l'intimidation, les droits de l'homme, la lutte contre la corruption et les pots-de-vin), la Corporate Governance Charter, HSES, la gestion des risques, etc.

● Accomplished ○ On track

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. Cela fait de nous un partenaire fiable pour toutes nos parties prenantes et se traduit par de solides indicateurs financiers et un rendement récurrent et attractif.

Thèmes de durabilité matériels

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

Notre réponse à ces risques clés

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



SUSTAINABLE GROWTH

FORTE CROISSANCE DES BÉNÉFICES AVEC TOUS LES ÉLÉMENTS EN PLACE POUR 2027 - IL EST TEMPS DE PASSER À L'ACTION

À peine un an après le lancement du plan de croissance, notre stratégie #BLEND2027 prouve sa puissance en créant de la valeur grâce à de multiples moteurs sur différents marchés. 2024 est donc une année historique pour WDP. Outre ses excellents résultats financiers et opérationnels, WDP, dans un contexte d'incertitude macro-économique et géopolitique persistante, a su continuer à exploiter des opportunités telles que des acquisitions sur le marché de l'investissement afin de continuer à se renforcer en tant que plateforme logistique européenne de premier plan de plus de 10 milliards d'euros.

Notre capacité à réaliser une croissance durable du résultat par action à tous les stades du cycle de marché est démontrée par l'efficacité et la réactivité de notre approche multi-moteurs. Le résultat EPRA par action a augmenté de 7 % en glissement annuel et WDP a engagé 1,0 milliard d'euros de nouveaux investissements dans l'ensemble de ses opérations dans toutes les régions où elle opère (85 % en Europe occidentale) à un rendement du NOI moyen

2024 : Point pivot des ambitions stratégiques

1,0 mia €

Nouveaux investissements signés

Opportunités de rendements élevés engagées sur l'ensemble de la courbe de valeur.

6,4%
Rendement du NOI

(y compris)
France
percée

Portefeuille ayant plus que doublé. Nomination d'un nouveau Country Manager pour l'accélération dans cette région avec une équipe locale.

WDP FR vers
€ 700m

ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT 2024

1,1 mia €

Pipeline d'investissement en cours d'exécution

€ 730 mio pour le pipeline de développement engagé

€ 400 mio en négociation exclusive

Rendement attendu :
6,6%
Rendement du NOI

Besoins de financement couverts

Capacité du bilan, liquidité et autofinancement disponibles pour mettre en œuvre le plan de croissance.

de lignes de crédit non utilisées :
1,7 mia €¹

OBJECTIF 2027 D'UN RÉSULTAT EPRA PAR ACTION DE 1,70 € CONFIRMÉ

¹ Hors d'un renforcement attendu des fonds propres d'environ 600 millions d'euros en 2025-27 via les bénéfices réservés et le dividende optionnel.

Full execution mode

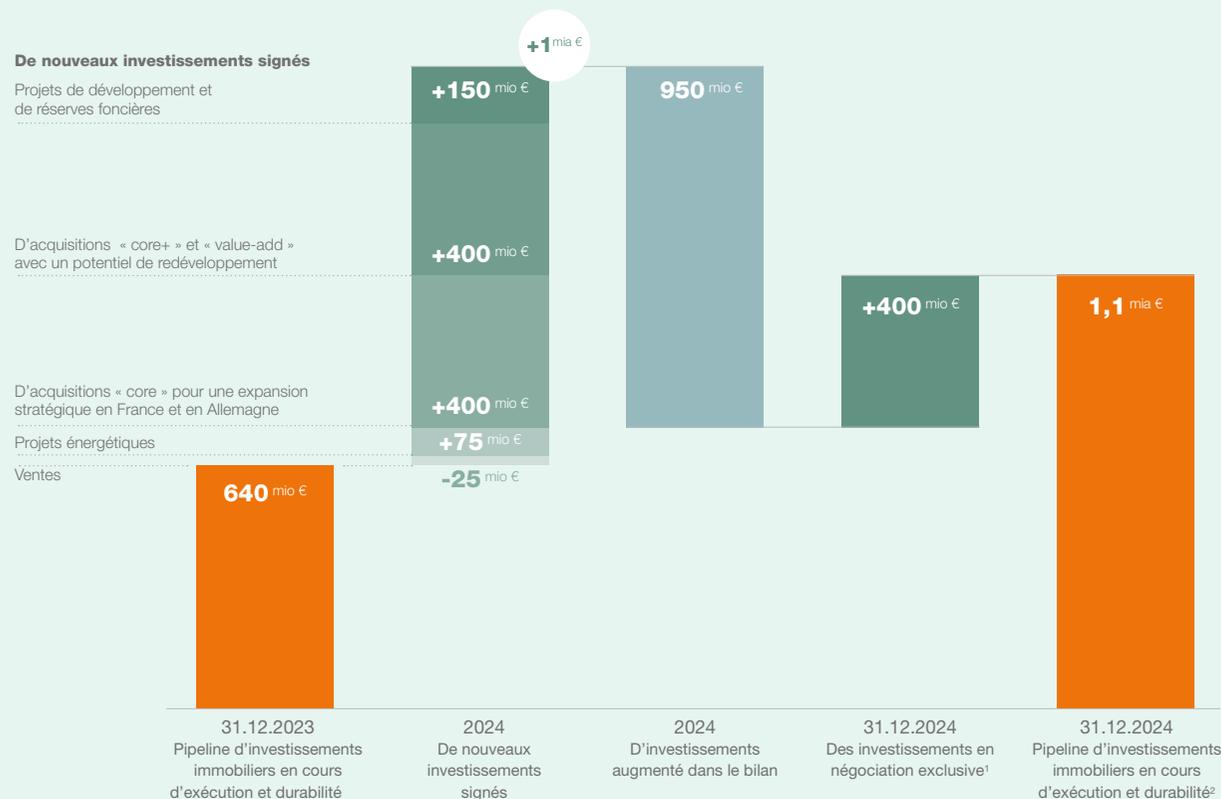
Avec une structure de management modifiée pour réaliser les ambitions pour 2027 et au-delà.

pondéré de¹ 6,4 %². À savoir 150 millions d'euros de projets de développement et de réserves foncières (rendement du NOI de 7,5 %)², 400 millions d'euros d'acquisitions « core+ » et à valeur ajoutée avec un potentiel de redéveloppement (rendement du NOI de 7,5 %), 400 millions d'euros d'acquisitions « core » pour une expansion stratégique en France et en Allemagne (rendement du NOI de 5,3 %), et 75 millions d'euros pour des projets énergétiques (TRI visé > 10 %). Les investissements considérables en France et en Allemagne, notamment, soulignent en outre notre ambition de poursuivre le développement de WDP en une plateforme logistique européenne de premier plan.

¹ 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.

² Pour les développements de projets et les acquisitions, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.

SUSTAINABLE GROWTH



WDP dispose de tous les éléments nécessaires pour atteindre son objectif de 1,70 euros EPRA EPS d'ici à 2027

- ◆ Pipeline d'investissement en cours d'exécution
- ◆ Opportunités de croissance interne
- ◆ Des moteurs fondamentaux robustes
- ◆ Liquidité disponible
- ◆ Capacité du bilan

Now is the time to execute

- 1 Dont 400 millions d'euros sont en phase de négociation exclusive (développement de projets, acquisitions et investissements dans le domaine de l'énergie). L'objectif de rendement du revenu net d'exploitation est de 6 à 7 % (à l'exclusion des investissements dans l'énergie).
- 2 Cost to come € 1,0 milliard à 31.12.2024

En outre, WDP dispose d'un pipeline d'investissements robuste d'un montant de 1,1 milliard d'euros en cours d'exécution. Au sein de notre organisation, nous franchissons en outre des étapes ciblées en direction de l'expansion future qui serviront de base à une croissance durable et rentable à long terme, à savoir la nomination d'un nouveau Country Manager pour la France, un COO et une structure de management modifiée.

Croissance des bénéfices futurs assurée sur toute la courbe de valeur

Grâce aux succès de l'année écoulée, WDP se tourne vers l'avenir avec confiance et renforce sa position afin de réaliser les ambitions pour 2027 et au-delà. En outre, depuis

le début de cette année, nous observons un tournant dans le marché de la location, avec une nouvelle dynamique. Combiné à des tendances structurellement positives à long terme, WDP est prête à saisir de nouvelles opportunités et à renforcer sa position de leader.

Sur la base du pipeline d'investissements susmentionné, de son dynamisme commercial et de sa capacité d'exécution qualitative et dans les délais, WDP estime que tous les éléments sont en place pour réaliser son objectif de rentabilité d'un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027. En outre, sur la base du loan-to-value de 38,3 %, du net debt / EBITDA (adj.) de 7,2 x et d'une position de liquidité de 1,7 milliard d'euros en lignes de crédit non utilisées, le plan est entièrement financé.

3 Dont 400 millions d'euros en phase de négociation exclusive (projets de développement, acquisitions, investissements dans l'énergie).

LE FINANCEMENT INTELLIGENT ET LA MISE EN ŒUVRE SONT ESSENTIELS

Avec un portefeuille unique, une base financière solide et un plan de croissance stratégique qui crée de la valeur grâce à de multiples facteurs, WDP se distingue dans le secteur de l'immobilier logistique. Le CFO Mickaël Van den Hauwe s'appuie sur la discipline financière, la gestion intelligente du capital et une approche ciblée. Il explique comment WDP crée une valeur durable pour les actionnaires et les clients grâce à une stratégie financière réfléchie et une mise en œuvre efficace.

Une infrastructure essentielle avec un flux de trésorerie croissant

« WDP développe et gère des infrastructures critiques qui font partie intégrante de l'économie moderne », explique Van den Hauwe. « Nos actifs ne sont pas de simples entrepôts, mais des hubs stratégiques qui permettent aux entreprises d'opérer de manière plus efficace, plus durable et plus résiliente. En Roumanie, par exemple, une grande partie des denrées alimentaires transite par nos entrepôts. Cela souligne notre pertinence sociale. »





Nouveaux investissements en 2024 dans l'ensemble de ses activités

- € 150 mio pour les projets de développement et les réserves foncières
- € 400 mio pour les acquisitions « core+ » et à valeur ajoutée
- € 400 mio pour les acquisitions « core »
- € 75 mio pour les projets énergétiques



Croissance dans toutes les régions où WDP opère

- 85% en Europe occidentale
- 15% en Roumanie



Avec un investissement record d'un milliard d'euros en 2024, WDP prouve qu'un financement intelligent permet la croissance, même dans des conditions de marché difficiles.

Mickaël Van den Hauwe
CFO de WDP

Avec un portefeuille de premier ordre réparti sur des sites stratégiques le long des axes logistiques importants, WDP offre une plateforme non reproductible. « En Europe occidentale, où les terrains sont rares, nous disposons d'infrastructures impossibles à recréer », ajoute-t-il.

La base solide de ce portefeuille a permis d'atteindre un volume d'investissement historique de 1,0 milliard d'euros en 2024, avec un résultat EPRA par action de 1,50 euro et une hausse simultanée de 7 % du dividende à 1,20 euro. « Nous disposons d'un modèle de location avec une indexation solide des loyers et des flux de trésorerie stables, ce qui fait de nous l'un des acteurs les plus prévisibles et les plus attractifs du secteur. »

Le financement intelligent comme arme stratégique

Pour Van den Hauwe, le financement n'est pas une condition préalable, mais un élément essentiel de la réussite de WDP. « Le capital est notre matière première. Même les meilleurs investissements peuvent s'avérer désastreux sans une stratégie de financement bien pensée », explique-t-il.

WDP mise sur un financement prospectif, un bilan solide et une combinaison optimale de financements avec une liquidité suffisante. « En 2024, WDP a géré son bilan de manière optimale, avec un faible net debt/EBITDA de 7,2 x et une excellente liquidité de 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit libres, finançant largement la stratégie #BLEND2027. Grâce à notre gestion financière proactive, nous pouvons continuer à nous développer même dans des conditions de marché difficiles », déclare Van den Hauwe. En outre, cette politique offre une sécurité en ce qui concerne les transactions. « Lorsque nous lançons un projet, nos clients et nos investisseurs savent que nous disposons des moyens nécessaires pour le mener à bien et que nous garantissons le respect des engagements pris. »

La stratégie est essentielle, la mise en œuvre fait la différence

WDP obtient de bons résultats grâce à une attention particulière portée à la mise en œuvre. « Il est non seulement important de réfléchir et d'avoir un bon plan, mais il est encore plus important de le mener à bien rapidement et de placer la barre toujours plus haut », souligne Van den Hauwe. « Notre track record montre que nous tenons toujours nos promesses ou les dépassons. »

« Les performances financières et les indicateurs sains confirment cette approche. En 2024, WDP a atteint un taux d'occupation de 98 % et revu les contrats de bail pour 500 000 m² GLA, soit en moyenne +12 % par rapport au niveau précédent. Un an seulement après l'annonce de #BLEND2027, WDP est bien positionnée pour réaliser son objectif d'un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027. »

Blend pour la création de valeur via plusieurs moteurs et marchés

La stratégie « blend » de WDP combine croissance externe, optimisations internes et durabilité. « Nous étions autrefois une entreprise à moteur unique, totalement dépendante de la croissance externe », explique le CFO. « Aujourd'hui, nous exploitons plusieurs sources de création de valeur : des acquisitions au développement de projets, des projets d'énergie durable, de la mise à jour du portefeuille existant à l'expansion sur de nouveaux marchés. »

L'expansion française en est un bon exemple : en 2024, le portefeuille a doublé pour atteindre 700 millions d'euros, et avec la nomination d'un nouveau Country Manager et une équipe locale, nous accélérons notre croissance dans cette région.

Cette approche rend WDP agile et pérenne. « La croissance externe est rentable, mais, par nature, aussi à forte intensité de capital et compétitive en raison de l'attractivité du secteur. Dans le même temps, nous tirons de plus en plus de valeur de notre portefeuille existant, ce qui nécessite moins de capital. Cela nous permet de réaliser une croissance des bénéfices à partir de différentes sources », déclare Van den Hauwe. « Cela nous rend plus forts, plus résistants et moins dépendants d'un seul moteur économique. »

L'histoire derrière les chiffres ? Créer de la valeur, maîtriser les risques et...

« WDP ne se résume pas à des chiffres », déclare le CFO. « Nos résultats sont le fruit d'une stratégie réfléchie axée sur la croissance durable. Le résultat EPRA, les résultats nets et l'augmentation des flux de trésorerie reflètent notre politique solide, notre gestion prudente des risques et nos performances. »

La gestion des risques est essentielle. « Ainsi, nous sélectionnons, par exemple, nos clients avec soin et veillons à ce que nos sites et bâtiments soient de qualité supérieure. Cela se traduit d'ailleurs par un taux de perception des loyers de 99,75 % depuis l'introduction en bourse, ce qui est très élevé. »

En outre, la corporate sustainability reporting directive (CSRD) ou publication d'informations en matière de durabilité est essentielle à la capacité de financement et à l'impact social de WDP. « Ceux qui ne rendent pas compte de manière transparente et ne misent pas sur la réalisation de progrès tangibles en matière de développement durable finiront par se voir privés de financement. »

Perspectives d'avenir : responsive, effective et ready

Le CFO envisage l'avenir avec confiance. « Notre plan de croissance #BLEND pour 2024-2027 est en bonne voie et nous voyons déjà les fruits de notre stratégie. Malgré un environnement où le coût du capital est plus élevé, nous continuons à créer de la valeur par le biais de nos activités clés. »

Grâce à une gestion intelligente des financements, à une attention particulière portée à la mise en œuvre et à une plateforme non reproductible, WDP continue de se distinguer en tant que leader du marché. « Notre stratégie à long terme est claire et nous continuons à faire ce que nous faisons le mieux dans notre secteur, tout en visant la création de valeur pour nos clients et nos actionnaires. »

SUSTAINABLE GROWTH

ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES EN 2024

Le résultat EPRA par action pour 2024 s'élève à 1,50 euro par action, soit une augmentation de 7 % en glissement annuel. Cette croissance des bénéfices est principalement due aux projets préloués et acquisitions et à la croissance organique des loyers (+2,6 %), soutenus par un coût de financement stable et compétitif (1,9 %), malgré la croissance du portefeuille, et inclut l'augmentation du nombre moyen d'actions de +8 % en raison du renforcement du capital en 2023-24. Sur cette base, WDP propose un dividende de 1,20 euro par action (également +7 % en glissement annuel).

La rentabilité a également été soutenue par le maintien d'un taux d'occupation élevé du portefeuille (98,0 % au 31 décembre 2024, +20 pts de base en glissement trimestriel) et d'un taux de rétention élevé (88 % des 10 % de contrats de bail arrivant à leur première échéance en 2024).

En 2025, 13 % des contrats de bail arrivent à leur prochaine échéance – dont 70 % pourraient déjà être renouvelés entre-temps. Normalement, en début d'année, nous avons plus de chances de voir un taux d'environ 50 % pour l'année en cours, ce qui indique que le taux de rétention ou de renouvellement des baux s'est normalisé.

Investissements immobiliers

WDP a réceptionné au cours de 2024 des projets préloués pour une superficie locative totale d'environ 178 000 m² (plus de 75 000 m² au H2 2024). Le rendement du NOI sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,7 %, pour un investissement d'environ 151 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 12 ans.

Projets finalisés en 2024

Projets préloués livrés	178 000 m ² de superficie locative
Montant de l'investissement	151 millions d'euros
Rendement	rendement moyen du NOI de 6,7 % ¹
Durée moyenne des contrats de bail	12 ans

¹ Il s'agit d'un rendement du NOI d'environ 6,0 % en Europe occidentale et 7,7 % en Roumanie.

Confirmation de la confiance

10 % > **88 %**
Contrats de bail arrivés à échéance en 2024 Prolongés

13 % > **70 %**
Contrats de bail arriveront à échéance en 2025 Déjà prolongés

1,50 €

Résultat EPRA par action
+7 % a/a

1,20 €

Dividende par action
+7 % a/a

98,0 %

Taux d'occupation

SUSTAINABLE GROWTH

Projets finalisés

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
BE	Asse	Alfagomma	1Q24	6 566	7
BE				6 566	7
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	2Q24	15 000	10
LU				15 000	10
NL	Kerkrade	Fully let (multi-tenant)	4Q24	15 765	16
NL	Breda	Various	2Q24	16 644	13
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16 000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18 000	25
NL				66 409	72
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6 242	5
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8 761	6
RO	Slatina	Pirelli	3Q24	48 335	36
RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11 600	8
RO	Târgu Lapus	Taparo	2Q24	14 656	8
RO				89 594	62
Total				177 569	151

*Joint venture

Au cours de l'année 2024, WDP a pu signer un paquet d'investissements pour un montant d'environ 1 milliard d'euros dans l'ensemble de ses opérations dans toutes les régions où elle opère (85 % en Europe occidentale) à un rendement moyen du NOI de 6,4 %¹. Au cours de l'année 2024, ils ont été soit exécutés, soit inclus dans le pipeline d'investissements en cours d'exécution.

De nouveaux investissements signés en 2024

Site	Locataire	Livraison prévue	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Rendement NOI
NL	Zwolle	Fully let	1Q26	
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	
Groupe	Réserve foncière	2024		
De projets de développement et de réserves foncières			145	7,5%
BE	Sint-Katelijne-Waver	Fully let	2Q24	
BE	0	0	0	
BE	Waregem	Balta Industries	3Q24	
BE	0	0	0	
FR	Reims	Various	2Q25	
FR	Cross-dock portfolio	Various	3Q24	
NL	Provincie Overijssel	Fully let	1Q27	
RO	Aricestii Rahtivani	Federal Mogul	1Q24	
RO	Chitila	Various	3Q24	
RO	Constanta	Various	3Q24	
RO	Targu Mures	Various	3Q24	
D'acquisitions core+ et à valeur ajoutée avec un potentiel de redéveloppement			401	7,0%
FR	Bollène logistics parc + Puceul	Various	4Q24	
FR	Bollène extension logistics parc	Various	4Q26	
DE	North Rhine-Westphalia	Fiege	4Q24	
D'acquisitions « core »			396	5,3%
Groupe	projets énergétiques		75	
Projets énergétiques (TRE visé >10%)			75	>10% IRR
Various			(25)	
Disposal			(25)	N.A.
Total			991	6,4%

1 Pour les développements de projets, à l'exclusion des achats de terrains.

SUSTAINABLE GROWTH

Pipeline d'investissement en cours d'exécution

Aperçu du pipeline d'investissements en cours d'exécution à concurrence de 1,1 milliard². Ce paquet d'investissements en cours d'exécution comprend des investissements engagés et des investissements en négociation exclusive pour un total d'environ 1,1 milliard d'euros et un rendement du NOI attendu de 6,6 %³.

Site		Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Projets prélués	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Cost to date (in €m)	Cost to come (in €m)	Rendement NOI escompté	
BE		Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20 215	100%				
BE		Genk	Martin Mathys	1Q25	33 288	100%				
BE		Lokeren	In commercialisation	2Q26	19 357	0%				
BE		Various	WWRS + in commercialisation	2Q25	123 500	57%				
BE		Grimbergen	In commercialisation	2Q26	53 500	0%				
BE		Willebroek	Duomed	1Q26	8 800	100%				
FR		Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q26	14 779	0%				
NL		Breda	In commercialisation	2Q25	9 124	0%				
NL		Kerkrade	In commercialisation	1Q26	13 735	0%				
NL		Zwolle	Fully let	1Q26	62 000	100%				
NL		Schiphol	In commercialisation	1Q26	22 507	0%				
NL		Schiphol	Kintetsu	1Q25	10 400	100%				
RO		Timisoara	In commercialisation	2Q26	33 455	0%				
RO		Baia Mare	Maravet	1Q25	11 300	100%				
RO		Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	15 139	100%				
De projets de développement					451 099	60%	331	155	175	6,8%
BE	value add	Vilvoorde	Various	1Q25	186 000					
FR	value add	Reims	Various	2Q25	74 000					
NL	Core+	Zwolle / Nijverdal	Fully let	1Q27	74 000					
FR	Core	Bollène	Boulangier/other	4Q26	76 077					
D'acquisitions					410 077	100%	292	0	292	6,3%
BE		Genk	Battery park	4Q28			65			
Group			Solar panels				42			
Projets énergétiques (TRE visé >10%)					N.R.	N.R.	107	13	94	>10% IRR
Total secured pipeline in execution						80%	730	168	562	6,6%
Deals in exclusive negotiation (development projects, acquisitions and energy investments)							400	0,0	0,0	0,0
Total deals in negotiation							400	0	400	Target 6-7%
Total pipeline in execution (committed + deals in exclusive negotiation)							1 130	168	962	6,6%

2 Dont 400 millions d'euros sont en phase de négociation exclusive (développement de projets, acquisitions et investissements dans le domaine de l'énergie). L'objectif de rendement du NOI attendu est de 6 à 7 % (à l'exclusion des investissements dans l'énergie).

3 En exclusion des projets énergétiques.

SUSTAINABLE GROWTH

Les projets de développement en cours d'exécution d'un montant d'environ 331 millions d'euros, d'une superficie locative d'environ 451 000 m², sont préloqués à 60 %⁴. Le degré de prélocation pour ces projets en cours montre une baisse temporaire depuis le Q1 2024. La politique de WDP, qui vise essentiellement à louer le projet avant le démarrage du développement, est maintenue. La baisse temporaire s'explique par un certain nombre de facteurs spécifiques, tels que l'expansion de sites ou de pôles existants, des projets assortis d'une obligation d'assainissement et de construction, ou des projets multi-tenant, en réponse à la demande de (plus) petites unités sur certains sites. WDP est convaincue de la réussite de sa commercialisation sur un marché caractérisé par la pénurie et la baisse de l'activité de développement. La baisse au quatrième trimestre de 2024 (Q3 2024 : 72 %) est due à la résiliation anticipée d'un contrat de bail par un client en Roumanie.⁵

Autres potentiels au sein du portefeuille existant

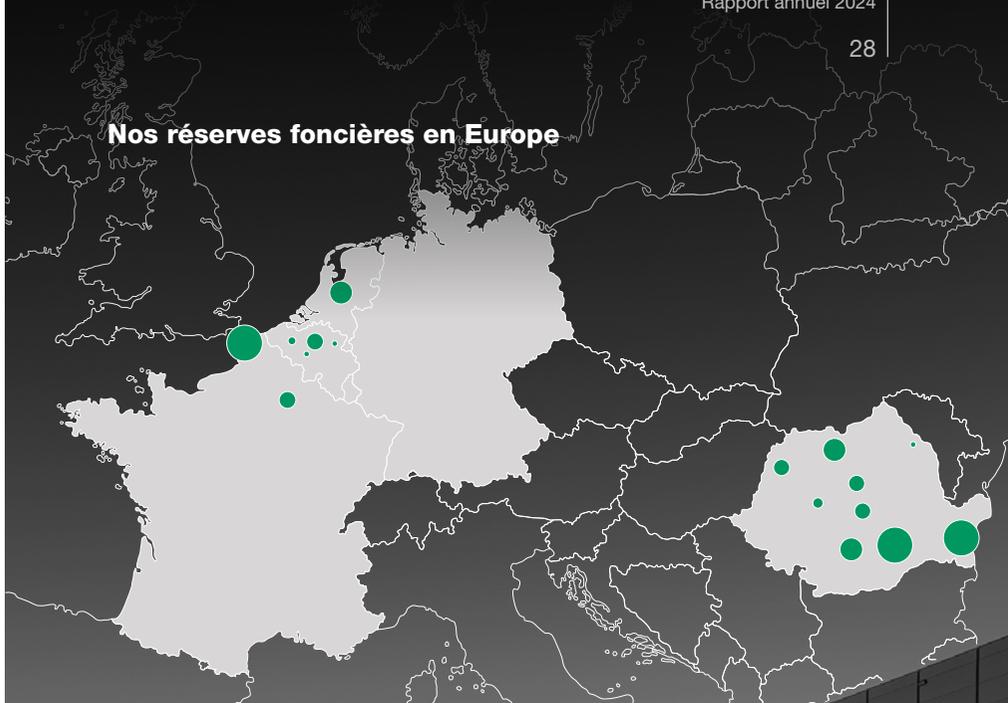
WDP tire non seulement parti d'un solide pipeline d'investissements avec des projets préloqués, des acquisitions et des applications énergétiques, mais continue aussi à développer la croissance. À court terme, l'indexation des contrats de bail garantit une augmentation des revenus, tandis qu'à long terme, le potentiel de révision des loyers, qui est actuellement de +11 % (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 m² de surface bâtie (4,9 millions de m² de superficie totale du terrain), répartie entre toutes les régions dans lesquelles la société opère, WDP crée une marge pour de nouveaux développements. Cette combinaison d'actions à court terme et de stratégies à long terme renforce notre position sur le marché.

WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 2,1 millions de m² de superficie locative, répartie entre les régions dans lesquelles la société opère.

⁴ Au moment de la publication des résultats de 2024.

⁵ Pour cela, WDP a reçu une indemnité de rupture avec compensation totale de la perte de revenus locatifs jusqu'à la première date de résiliation, ainsi qu'une indemnité pour les investissements prévus afin de rendre à nouveau le bâtiment prêt à la location d'ici la réception en 2026. Parallèlement, un repositionnement commercial a également été lancé pour attirer un nouveau locataire.

Nos réserves foncières en Europe



2,1 mio m²

Potentiel
de superficie locative

4,9 mio m²

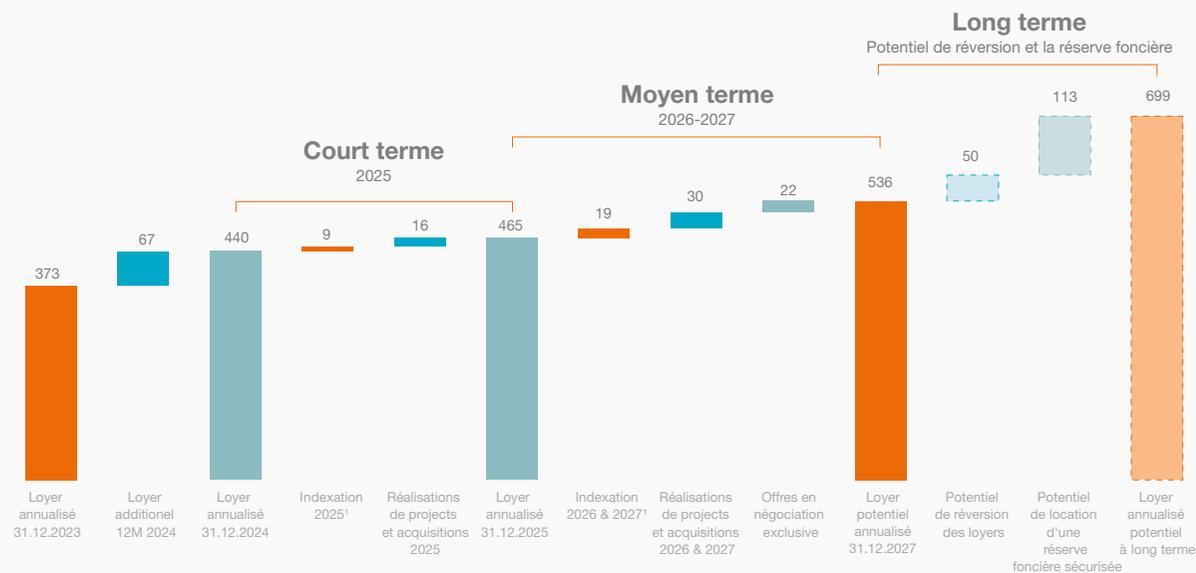
Superficie totale du terrain



SUSTAINABLE GROWTH

LE POTENTIEL DE LOYER ANNUALISÉ COMME INDICATEUR AVANCÉ DE LA CROISSANCE FUTURE DES REVENUS^{1, 2}

Les tendances positives structurelles persistantes sur le marché de l'immobilier logistique offrent des possibilités pour aider nos clients à développer l'infrastructure critique. WDP voit du potentiel à cet égard, tant dans le portefeuille existant que grâce à des investissements dans le développement durable.



1 Hypothèse d'indexation des loyers basée sur le swap d'inflation à 5 ans de 2 % à la fin de l'année 2024.

2 Les informations contenues dans ce graphique ne constituent pas des prévisions de bénéfices ou des conseils de quelque nature que ce soit. Elles ne peuvent donc pas être interprétées comme telles et sont fournies exclusivement à titre d'illustration. Le graphique montre l'impact à court et moyen terme de l'indexation sur la base des prévisions économiques et de l'impact du pipeline de développement engagé, du potentiel des transactions en négociation exclusive et du potentiel théorique de croissance des loyers, ainsi que le loyer de la superficie constructible des projets non engagés dans la réserve foncière.

100%

L'indexation des contrats de bail

+50 mio €

Reversionary potential

+11%

450.000 m² GLA

Pipeline de développement

1,1 mia €

Pipeline d'investissement en cours d'exécution

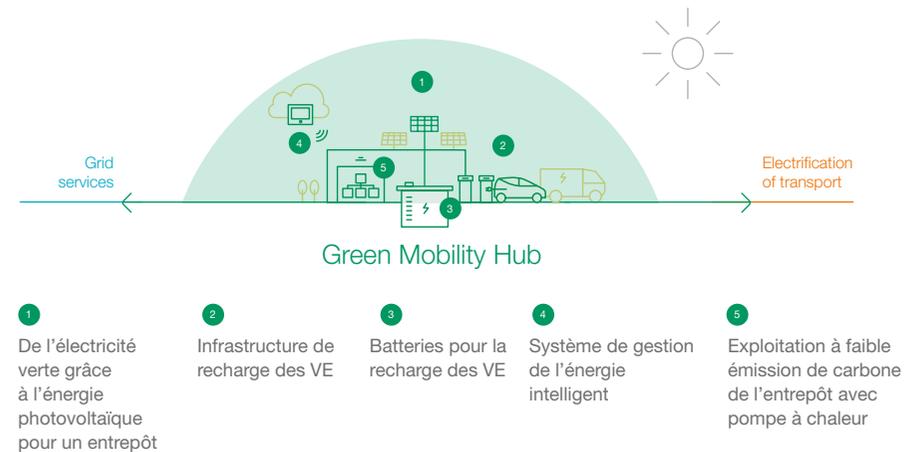
SUSTAINABLE GROWTH

Investissements dans l'énergie

À la fin de l'année 2024, WDP dispose d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 234 MWp, soit une augmentation de 52 MWp. En outre, au 31 décembre 2024, l'installation d'une capacité de 114 MWp est en cours d'exécution. C'est conforme à l'ambition d'une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp à l'horizon 2027. Par conséquent, les revenus annuels attendus de l'énergie solaire peuvent atteindre 40 millions d'euros à terme.¹ Leur contribution progressive au compte de résultat, en raison de la complexité accrue et du délai d'exécution de ces projets (par exemple, le raccordement au réseau) ainsi que de la baisse des prix de l'énergie, doit être prise en compte. WDP vise, pour ces investissements, un TRI de ~8 %, associé à un rendement sur coût de ~10-15 %.

L'accélération de l'électrification et de la décarbonisation du transport crée une demande accrue d'investissements dans une infrastructure d'appui. En tant que partenaire immobilier, WDP peut jouer un rôle crucial pour son client en transformant ses entrepôts en hubs de recharge qui optimisent le profil énergétique du client. Le transport électrique modifiera en effet considérablement ce profil. 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.

En Belgique (Genk), WDP investira sur un site existant dans un parc de batteries devant le compteur à grande échelle d'une capacité de 60 MW (investissement total estimé à 65 millions d'euros), dont la réception est prévue pour 2028. Parallèlement, l'installation de quelques projets de batteries plus petits sur d'autres sites du portefeuille belge est en cours de déploiement pour une capacité de 25 MW et une capacité de stockage d'énergie de 100 MWh, ce qui représente un investissement d'environ 25 millions d'euros. Ce faisant, WDP vise un TRI de 10 à 15 % pour le projet. Pour plus d'informations sur ces projets énergétiques et les investissements dans l'électrification et la décarbonisation du transport de nos clients, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Future logistics*.



Plus qu'un entrepôt : la centrale électrique logistique

En réponse à la demande croissante d'investissements soutenant l'électrification de ses clients, la production d'énergie sur site en constitue la base. Par ailleurs, WDP mettra l'accent sur les infrastructures nécessaires à la décarbonisation du transport.

234 MWp
Capacité de production d'énergie solaire totale

350 MWp
AMBITION 2025

~8 % IRR
Target IRR

¹ Y compris un revenu annuel de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des projets en Belgique qui ont été délivrés avant 2013 et expireront progressivement au cours de la période 2028-32.

SUSTAINABLE GROWTH

PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE QUALITÉ

Portefeuille diversifié et de haute qualité

61 %

Développements
propres

56 %

Certifié
vert

98 %

Taux d'occupation

8 ans

Age moyen du
portefeuille

Valeur à long terme

100 %

Contrats de location
liés à l'IPC

2,1 mio m² GLA

Potentiel de
développement

11 %

Potentiel de réversion
des loyers

450.000 m² GLA

En développement
(60 % pré-loué)

Portefeuille immobilier important d'environ 8 mia d'euros avec une portée régionale et une taille répartie sur plus de 8,1 millions de m² GLA et environ 325 bâtiments.

“

WDP établit des relations durables avec ses clients, garantissant des taux d'occupation élevés et une rétention de 90 % en moyenne au cours des dix dernières années.

SUSTAINABLE GROWTH

RÉSEAU WDP EN BELGIQUE ET AU LUXEMBOURG

WDP occupe une position unique en Belgique et au Luxembourg, avec un portefeuille de 2,5 milliards d'euros, répartis sur plus de 2,5 millions de m² de superficie locative. Ces points stratégiques, répartis sur 110 sites, sont situés le long d'axes essentiels. Cela se traduit par une pénétration du marché correspondant à une part de marché.

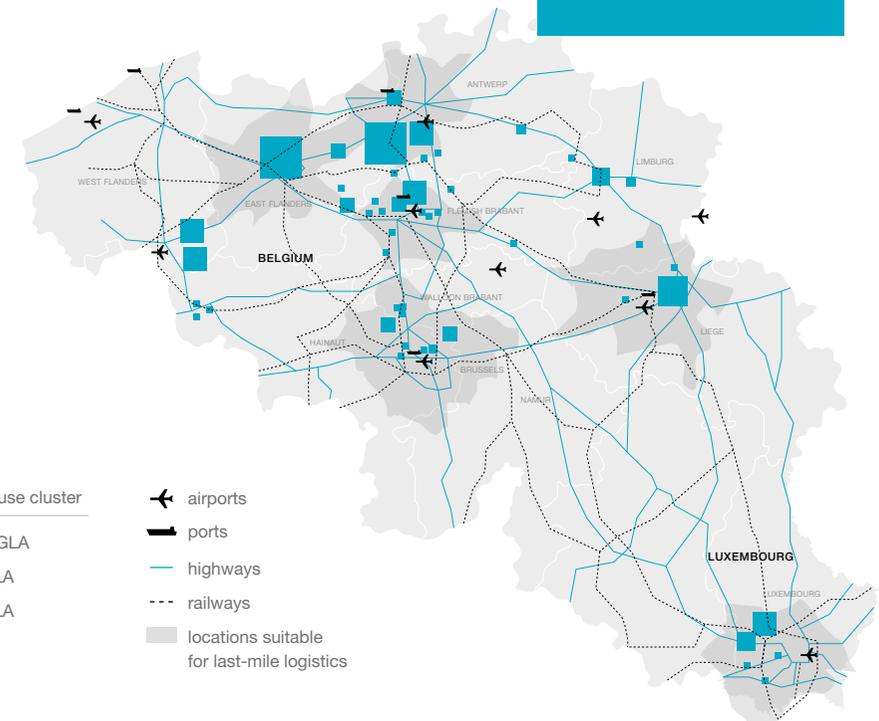
Macrostatistiques Belgique et Luxembourg

1,2 %
Taux de croissance du PIB 2025E

5,6 %
Taux de chômage 2024

18 %
Taux de pénétration du e-commerce 2024

2,9 %
Taux d'inflation 2025E



Top 5 des sites en Belgique et au Luxembourg

	Superficie louable (en m ²)	Revenus locatif 2024 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	WALVT (en années)	Taux d'occupation 31.12.2024
Lokeren, Ambachtenstraat 2	68 282	5,7	2021	8	100%
Bornem, Oude sluisweg 32	108 905	5,0	2011	3	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	76 399	4,8	1994 (2001)	1	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	56 287	3,4	2008 (2015)	3	100%
Heppignies – Fleurus, rue de Capilône 6	64 081	2,6	2016 (2022)	7,9	100%

Situation du marché 2024

0,9 millions m²
Take-up

0,5 millions m²
Nouvel espace en construction

5,0 %
Prime yield

4,4 %
Taux d'occupation du marché

75 €/m² pa
Prime Rent

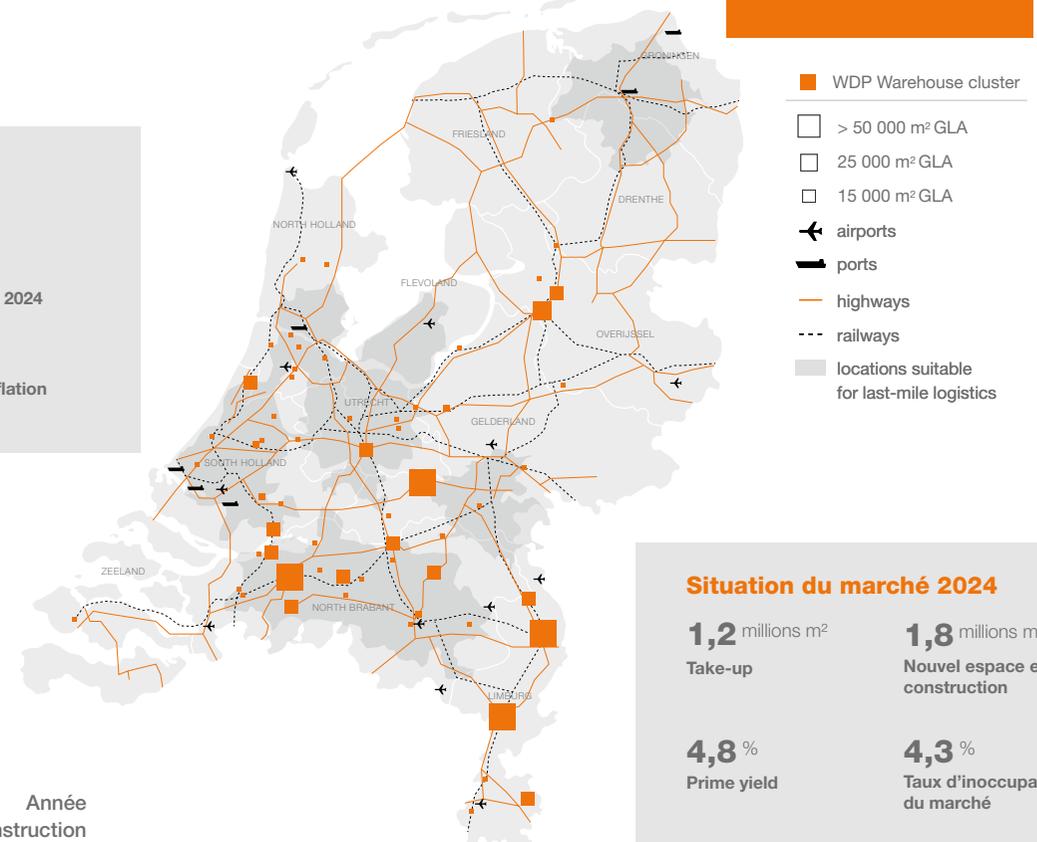
SUSTAINABLE GROWTH

RÉSEAU WDP AUX PAYS-BAS

WDP occupe une position particulière aux Pays-Bas, avec un portefeuille de 2,9 milliards d'euros, répartis sur plus de 2,9 millions de m² de superficie locative. Ces points stratégiques, répartis sur 114 sites, sont situés dans des centres logistiques clés. WDP détient une part de marché de plus de 6 %.

Macrostatistiques Pays-Bas

1,6 % Taux de croissance du PIB 2025E	3,7 % Taux de chômage 2024
20 % Taux de pénétration du e-commerce 2024	2,4 % Taux d'inflation 2025E


39 %

de la juste valeur totale

Situation du marché 2024

1,2 millions m ² Take-up	1,8 millions m ² Nouvel espace en construction
4,8 % Prime yield	4,3 % Taux d'inoccupation du marché
110 % €/m ² pa Prime Rent	

Top 5 des sites aux Pays-Bas

	Superficie louable (en m ²)	Revenus locatif 2024 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/ extension)	WAULT (en années)	Taux d'occupation
Echt – Susteren, Fahrenheitweg 1	131 807	4,6	2014	5,4	100%
Veghel, Kempkens 2200, 2300, 2400, 2500	69 002	4,6	2022	9	100%
De Lier, Jogchem van der Houtweg 90	97 170	4,5	2023	29	100%
Breda, Heilaartstraat 263	98 019	3,9	2019 (2023)	9	100%
Ridderkerk, Handelsweg 20-25	43 194	7,0	2009	6	100%

SUSTAINABLE GROWTH

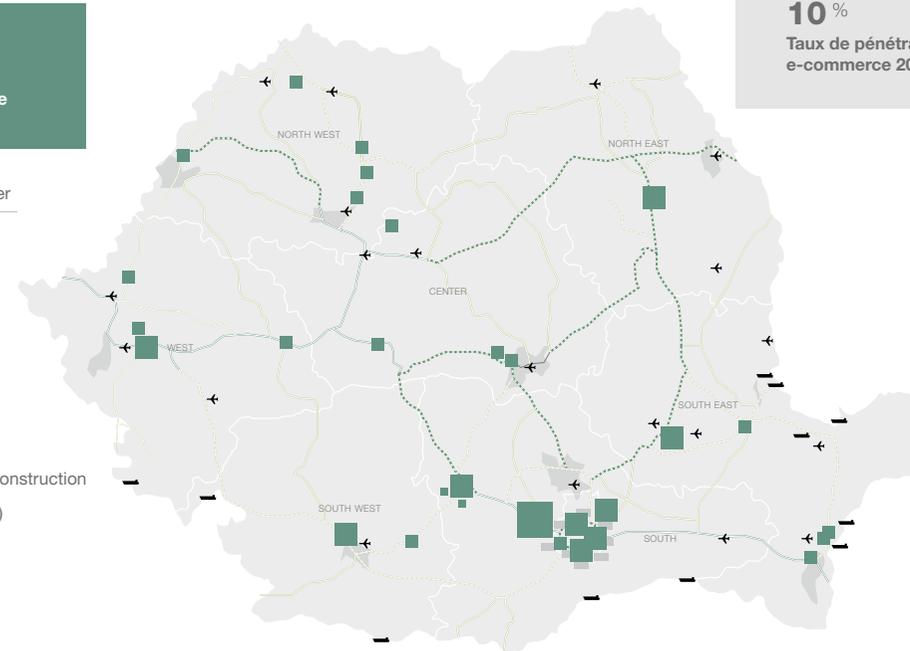
RÉSEAU WDP EN ROUMANIE

WDP a un ancrage diversifié en Roumanie, avec un portefeuille de 1,5 milliard d'euros, répartis sur plus de 1,9 million de m² de superficie locative. Cette superficie locative est répartie sur 79 sites stratégiques. Cela se traduit par une pénétration du marché correspondant à une part de marché de plus de 25 %.

20 %

de la juste valeur totale

- WDP Warehouse cluster
- > 50 000 m² GLA
- 25 000 m² GLA
- 15 000 m² GLA
- ✈ airports
- ⚓ ports
- European routes
- Existing highways
- Planned highways/in construction
- Expressways (planned)
- locations suitable for last-mile logistics



Macrostatistiques Roumanie

2,5 %
Taux de croissance du PIB 2025E

5,5 %
Taux de chômage 2024

10 %
Taux de pénétration du e-commerce 2024

3,9 %
Taux d'inflation 2025E

Situation du marché 2024

0,5 millions m²
Take-up

0,4 millions m²
Nouvel espace en construction

7,5 %
Prime yield

4,0 %
Taux d'inoccupation du marché

57 €/m² pa
Prime Rent

Top 5 des sites en Roumanie

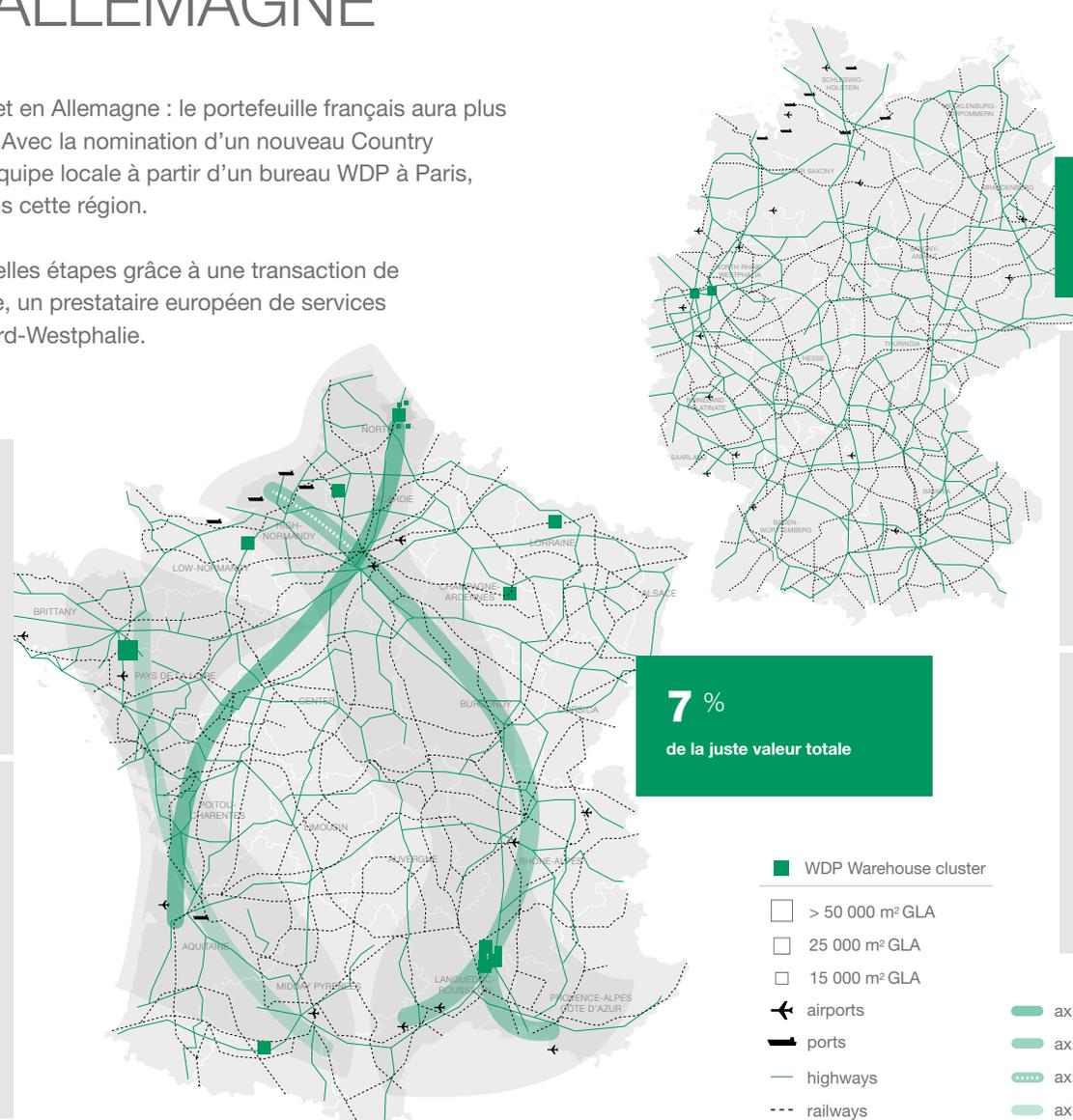
	Superficie louable (en m ²)	Revenus locatif 2024 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	WAULT (en années)	Taux d'occupation
Slatina (Olt), Draganesti 35A – Gebouw 1	88 896	5,0	2020 (2023)	10	100%
Sag 2 (Timis) CF 406546 – Gebouw 1	75 362	3,6	2021 (2022)	9	100%
Stefanestii de Jos 2 (Ilfov), Sinaia 50B – Gebouw 1	59 036	3,6	2020	6	100%
Almaj – Craiova (Dolj) – CF 37091 – Gebouw 1	58 027	3,2	2021	11	100%
Roman (Neamt), Magurei 2, Roman – Gebouw 1	68 052	3,0	2018 (2022)	11	100%

SUSTAINABLE GROWTH

RÉSEAU WDP EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE

WDP a atteint une étape importante en France et en Allemagne : le portefeuille français aura plus que doublé pour atteindre 700 millions d'euros. Avec la nomination d'un nouveau Country Manager, François Le Levier, soutenu par une équipe locale à partir d'un bureau WDP à Paris, WDP mise sur la poursuite de la croissance dans cette région.

En Allemagne, WDP a réussi à franchir de nouvelles étapes grâce à une transaction de sale-&-lease-back conclue avec le groupe Fiege, un prestataire européen de services logistiques de premier plan en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.



Macrostatistiques Allemagne

0,7 % Taux de croissance du PIB 2025E	3,3 % Taux de chômage 2024
15 % Taux de pénétration du e-commerce 2024	2,1 % Taux d'inflation 2025E

Situation du marché 2024

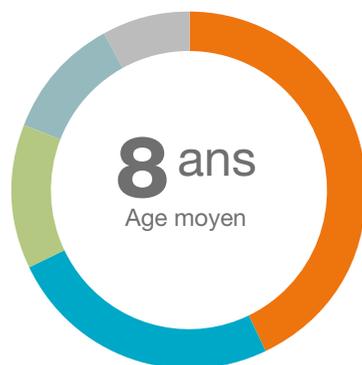
4,9 millions m² Take-up	122 €/m² pa Prime rent
4,4 % Prime yield	3,2 % Taux d'innocuation du marché

SUSTAINABLE GROWTH

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EXISTANT

WDP propose tous les types de bâtiments dans la catégorie des biens logistiques. Du stockage à la distribution : chaque type d'entrepôt est aménagé en fonction des activités spécifiques de nos clients. La qualité de construction robuste et haut de gamme de nos bâtiments va de pair avec la durabilité et la flexibilité, les performances tout au long du cycle de vie étant essentielles.

Répartition de la juste valeur en fonction de l'âge¹



- 43%** 0 à 5 ans
- 25%** 5 à 10 ans
- 13%** 10 à 15 ans
- 11%** 15 à 20 ans
- 8%** Plus de 20 ans

Répartition de la juste valeur par niveau de qualité du bâtiment



- 85%** Class A warehouse
- 10%** Class B warehouse
- 4%** Class C warehouse
- 1%** Autres

¹ Les bâtiments qui ont subi une rénovation importante sont considérés comme neufs au moment où leur rénovation est terminée.

² Class A green certified warehouse : il s'agit des bâtiments certifiés Class A BREEAM et des bâtiments certifiés EDGE dans le portefeuille immobilier existant de WDP.

55 %

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

Les immeubles logistiques urbains sont des entrepôts généraux ou cross-dock situés à proximité de grandes zones de consommation densément peuplées et pouvant offrir des délais de livraison courts.

56 %

Part du portefeuille immobilier avec certificat de durabilité

La proportion d'immeubles dotés d'un certificat de durabilité a fortement augmenté en 2024 : pour atteindre 56% en 2024 (contre 49% en 2023). WDP est en bonne voie pour augmenter la part des entrepôts certifiés verts dans son portefeuille total à 75% au moins.

24 %

Big box/XXL



- 52%** General warehouse
- 24%** Big box/XXL (> 50.000 m²)
- 8%** Manufacturing
- 6%** Cross-dock
- 5%** High bay & Multiple floor
- 1%** Future development
- 3%** Autres

SUSTAINABLE GROWTH

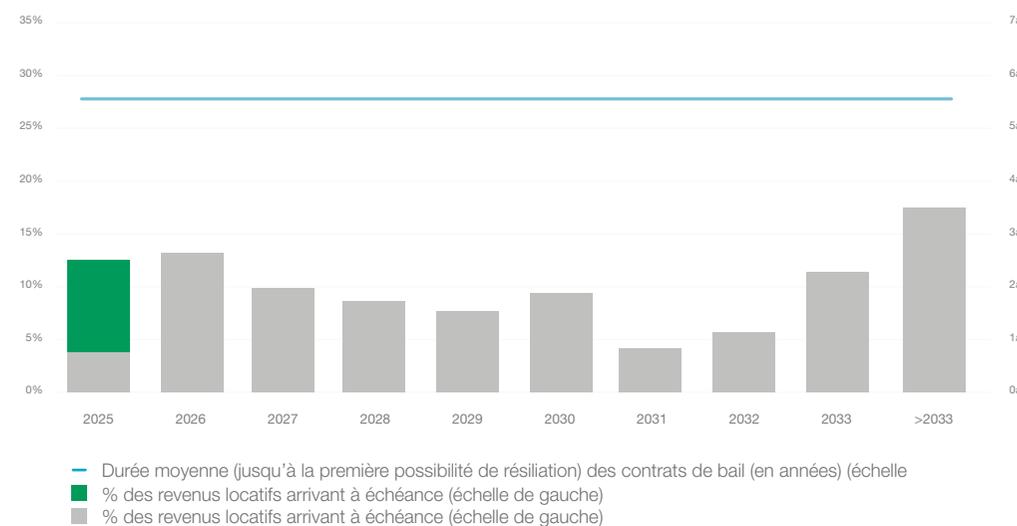
TOP 10 DES LOCATAIRES REPRESENTE 24 % DU REVENU LOCATIF



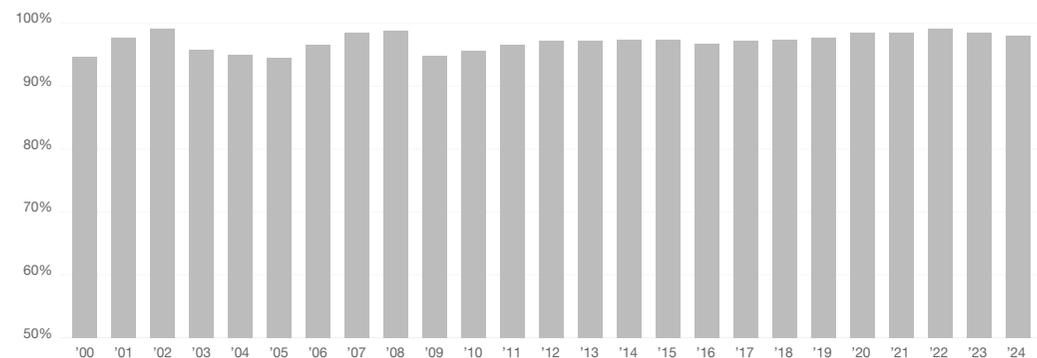
4,6%	Solar panels
3,4%	Kuehne + Nagel
3,0%	Ceva Logistics
3,0%	Profi
2,8%	Ahold Delhaize
2,5%	Greenyard
2,4%	Distrilog Group
2,2%	Pirelli
2,0%	Carrefour
1,7%	LIDL
1,5%	Action

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

En 2024, 88 % des 10 % de contrats de bail arrivant à échéance ont été prolongés. Pour 2025, 70 % des 13 % de contrats de bail arrivant à échéance ont d'ores et déjà été prolongés. Normalement, en début d'année, ce taux est d'environ 50 %, ce qui indique que le taux de rétention ou de renouvellement des baux s'est normalisé.



Taux d'occupation historique du portefeuille WDP



SUSTAINABLE GROWTH

REVENUS LOCATIFS PAR CATÉGORIE D'UTILISATEUR FINAL



Nos entrepôts accueillent un large éventail de secteurs, avec un mélange sain d'utilisateurs finaux et de prestataires de services logistiques.

62 %
Utilisateur final

38 %
3PL

La part du commerce électronique dans le portefeuille de WDP (15 %) correspond au taux de pénétration du commerce électronique dans les pays où elle opère.

SUSTAINABLE GROWTH

39

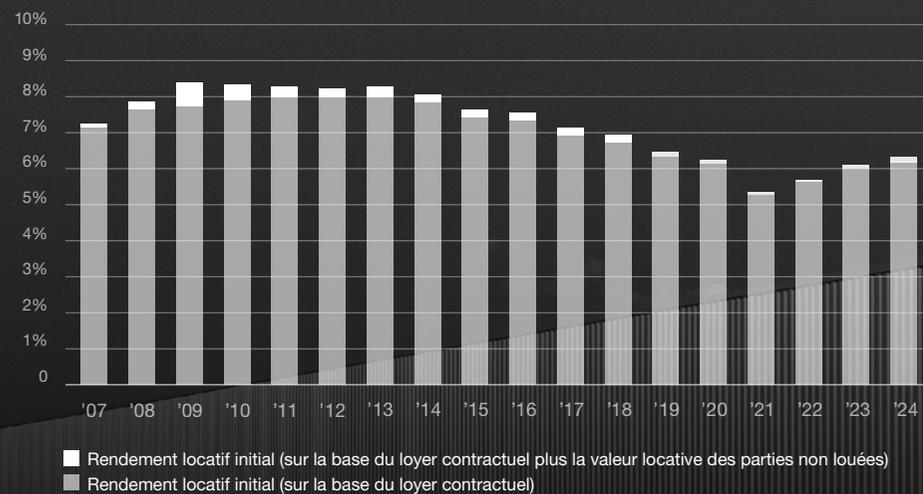
Fair value¹

(en millions d'euros)

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Bâtiments existants	2 253	2 905	554	158	98	1 313	7 282
Projets en exécution	97	43	3	0	0	52	196
Réserve foncière	27	37	4	0	0	141	208
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0
Total	2 376	2 985	561	158	98	1 506	7 685

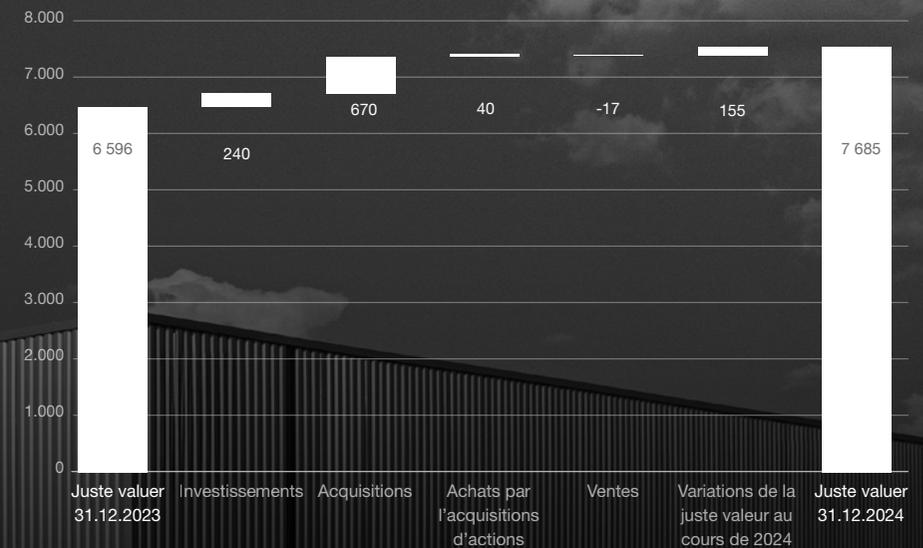
¹ La juste valeur à laquelle les investissements immobiliers sont évalués se compose de la valeur d'investissement, moins les frais de transaction. En moyenne, les frais de transaction locaux théoriques qui sont déduits de la valeur d'investissement sont les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 10,6 %, France : 3,7 %, Luxembourg : 7,0 %, Allemagne : 7,8 % et Roumanie : 1,5 %.

Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP



Variation du portefeuille immobilier au cours de 2024

(en millions d'euros)



SUSTAINABLE GROWTH

40

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	105	114	19	3	5	79	325
Superficie louable brute (en m ²)	2 484 365	2 911 933	540 305	121 381	76 072	1 954 911	8 088 967
Terrains (en m ²)	4 855 887	4 989 304	1 465 406	204 309	116 797	8 653 249	20 284 952
Juste valeur (en millions d'euros)	2 376	2 985	561	158	98	1 506	7 685
% de la juste valeur totale	31%	39%	7%	2%	1%	20%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	0,5%	1,7%	7,9%	-0,4%	0,2%	3,1%	2,0%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	2,2%	1,8%	1,9%	0,0%	0,4%	2,6%	2,0%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,0	5,5	6,8	4,7	5,5	6,5	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,5%	6,0%	5,1%	5,1%	5,7%	8,4%	6,2%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,2%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	5,0%	4,9%	4,7%	4,7%	5,0%	7,6%	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.

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).

Destination au 31 décembre 2024

	Surface construite (en m ²)	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m ² (en euros)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	7 042 828	426,3	60,5	87%
Bureaux attenants aux entrepôts	506 202	50,9	100,6	10%
Destinations diverses	388 657	12,1	31,2	2%
Total	7 937 687	489,4	61,7	100%

L'ENRICHISSEMENT MUTUEL AU SERVICE DE LA CROISSANCE INTERNATIONALE

Comment rendre la chaîne d'approvisionnement plus souple, plus durable et plus efficace ? Et comment s'assurer qu'une vision transnationale reste pertinente pour chaque marché local ?

Chez WDP, l'immobilier logistique ne se résume pas à l'empilage et au stockage. Nous développons des hubs intelligents qui optimisent l'ensemble de la chaîne de nos biens quotidiens grâce à des entrepôts économes en énergie, des sites stratégiques et des technologies innovantes.

Trois experts dans leur région expliquent comment ils traduisent localement la stratégie internationale de WDP et comment l'enrichissement mutuel contribue à l'expansion européenne.

Percée en France

« Notre percée en France en 2024 a été une étape importante », commence Kristof De Witte, responsable pour la Belgique, le Luxembourg et – jusqu'il y a peu – la France. « Grâce à un certain nombre d'acquisitions importantes et stratégiques, nous y avons doublé notre envergure. Il suffit de penser aux deux plateformes logistiques multimodales durables de première qualité (Bollène et Puceul) et aux six entrepôts cross-dock pour des livraisons efficaces du dernier kilomètre à différents endroits. Cette croissance ouvre des perspectives, tant pour la poursuite de l'expansion que pour la constitution de la nouvelle équipe

à Paris suite à la récente nomination de François Le Levier en tant que Country Manager pour la France, dans le but de servir les clients localement et efficacement. »

Le marché des nouveaux développements reste difficile

En ce qui concerne les nouveaux développements, les défis restent importants et, à l'exception de la Roumanie, pratiquement identiques d'un pays à l'autre. « Il est de plus en plus difficile de trouver des terrains appropriés, la mobilité joue un rôle de plus en plus important, la procédure de demande de permis exige beaucoup de patience et la capacité du réseau électrique est mise à l'épreuve. En revanche, les projets de 2023 battent leur plein. Soit ils ont été réceptionnés en 2024 comme Gosselin à Schoten et Alfa Gomma à Asse, soit ils sont quasiment prêts à être réceptionnés en 2025, comme le bâtiment pharmaceutique pour Lonza à Bornem », explique Kristof.

La croissance commence aussi par ce qui existe déjà

De Witte souligne que la croissance ne s'arrête pas aux nouveaux mètres carrés. Les clients existants sont essentiels et cela profite à notre taux d'occupation, en particulier sur un marché qui a été soumis à un repli conjoncturel temporaire à court terme.

« Le cas de TD SYNEX (anciennement Tech Data) à Alost, notre client depuis plus de 20 ans, en est un bel exemple. Grâce à une rénovation et une pérennisation approfondie, nous avons non seulement rendu le site pérenne, mais aussi conclu un nouveau contrat de bail de neuf ans pour 28 000 m², prolongeant ainsi la collaboration. »



Notre percée en France en 2024 constitue une étape importante. Grâce à des acquisitions stratégiques, nous avons doublé notre envergure et nous constituons une équipe locale pour servir les clients rapidement et efficacement.

Kristof De Witte
Country Manager
Belgique et Luxembourg



La pérennisation n'est plus un atout, mais une nécessité. En 2024, nous avons ajouté 52 MWp de panneaux solaires et lancé de nouveaux projets de stockage d'énergie. Ce sont des éléments essentiels de l'immobilier logistique moderne.

Michiel Assink
COO et ancien Country Manager
Pays-Bas et Allemagne

WDP a heureusement toujours été prévoyante à cet égard. En témoigne, par exemple, le concept d'un parc de batteries à grande échelle à Genk (Bosdel), destiné à équilibrer la capacité énergétique du réseau public.

La pérennisation comme moteur de la stratégie

Selon Michiel Assink, COO et ancien Country Manager Pays-Bas et Allemagne, la pérennisation n'est plus un atout, mais une nécessité. « En 2024, nous avons ajouté 52 MWp de panneaux solaires à notre portefeuille et lancé de nouveaux projets de stockage d'énergie. Ce ne sont pas des atouts, mais des éléments essentiels de l'immobilier logistique moderne. »

En outre, le débat social sur l'« appauvrissement du paysage » appelle à des choix conscients. « Nous sommes à l'écoute et assumons nos responsabilités. Nos bâtiments sont non seulement conçus pour être attrayants sur le plan architectural et neutres sur le plan énergétique, mais ils apportent aussi une valeur économique grâce à l'emploi et à la collaboration locale », déclare Assink. « Ainsi, nous servons non seulement nos clients, mais nous contribuons aussi de manière durable à la région dans laquelle nous opérons. »

En Allemagne, WDP prend également des mesures stratégiques. « Avec l'acquisition d'un tout nouveau hub pharmaceutique de 61 000 m² à Zülpich, nous avons finalisé un projet complexe », explique Assink. « Nous travaillons également sur plusieurs projets de redéveloppement aux Pays-Bas. Cela correspond à notre ambition d'obtenir rapidement des labels de durabilité, tels que BREEAM. Et cela reflète exactement notre vision de l'efficacité : faire des choix qui répondent à notre vision à long terme tout en produisant un rendement. »

Roumanie, la croissance par le nearshoring

La Roumanie joue un rôle clé dans la stratégie européenne de WDP. Gijs Klomp, responsable du business development, considère 2024 comme une année de grandes étapes. « Nous avons élargi notre portefeuille avec un pôle logistique urbain à Bucarest (110 000 m²), l'acquisition de trois projets existants (135 000 m²) à Bucarest, Constanta et Targu Mures, ainsi qu'une réserve foncière stratégique d'environ 300 000 m² à Constanta. En outre, en termes de développement, nous avons livré presque 90 000 m² à des clients existants (Pirelli, Taparo et Trico) et à de nouveaux clients (Erkurt). Et il y en a d'autres en préparation. »



Nous développons
exactement ce dont
le client a besoin.

Gijs Klomp
responsable du
business development
en Roumanie



Selon Klomp, la Roumanie dispose d'un marché unique. « L'industrie manufacturière s'y développe rapidement, à la fois directement (usines) et indirectement (logistique pour les usines). Le nearshoring y est une tendance importante : les entreprises veulent produire plus près de leurs marchés en raison des tensions géopolitiques et des risques liés à la chaîne d'approvisionnement. Il en résulte une forte demande d'installations de production et de logistique combinées. En outre, le marché de l'immobilier logistique en Roumanie est encore en plein développement. Notre flexibilité et nos normes élevées nous permettent de fournir exactement ce dont les clients ont besoin, là où ils en ont besoin. »

Même si la durabilité n'a pas la même importance ni la même priorité partout, WDP applique systématiquement les mêmes normes rigoureuses partout. « Nos bâtiments répondent aux mêmes normes qu'ailleurs en Europe, ce qui nous permet non seulement d'anticiper les besoins futurs, mais aussi de soutenir nos clients dans leur transition durable. En tant qu'investisseur-propriétaire, nous avons tout intérêt à créer de la valeur à long terme et à veiller à ce que notre portefeuille immobilier reste à l'épreuve du temps », ajoute-t-il encore.

La collaboration transnationale comme atout

La force de WDP réside dans l'enrichissement mutuel. « Nous travaillons comme une seule équipe, dans toutes les régions, et nous apprenons de nos expériences respectives », résume Michiel Assink avec justesse.

« Nous appliquons en Roumanie ce qui fonctionne en Belgique pour les rénovations. Et vice versa. Nous tirons des enseignements de leur expérience en matière de nearshoring », explique Assink.

De Witte ajoute : « En partageant nos connaissances, nous servons mieux nos clients et renforçons notre équipe. Chaque jour apporte de nouveaux défis et de nouvelles opportunités. »

Klomp insiste sur l'attractivité internationale : « Bien que chaque région ait sa propre dynamique, notre approche commune axée sur le client fait de WDP un partenaire attrayant et solide pour les entreprises exerçant des activités multinationales. »



WDP est une entreprise en évolution.
Nous ne cessons de nous développer,
d'apprendre et d'innover afin d'offrir les
meilleures solutions logistiques.

Qu'est-ce qui motive les collègues au quotidien ?

Pour Kristof De Witte, c'est avant tout la diversité du travail. « Un jour, je travaille sur une acquisition stratégique, le lendemain, sur la pérennisation d'un bâtiment existant. Cette diversité me permet de rester vif et motivé. »

Michiel Assink souligne l'importance du travail d'équipe. « Travailler avec des personnes motivées sur des projets stimulants rend non seulement le travail amusant, mais aussi significatif et énergisant. »

Pour Gijs Klomp, c'est le contact direct avec les clients qui est le plus inspirant. « Nous développons des biens immobiliers qui ont un impact réel et qui s'intègrent parfaitement aux processus de nos clients. »

Pourquoi les clients « choisissent-ils » WDP ?

La combinaison unique de la flexibilité régionale et de la collaboration transnationale fait de WDP un partenaire fiable. Kristof ramène le choix du client pour WDP à l'essentiel : « Innovant et axé sur le client. Notre succès repose sur des relations solides et une vision prospective. »

Michiel met l'accent sur la capacité d'adaptation de WDP. « La flexibilité. Nous nous adaptons rapidement et proposons des solutions sur mesure. Cela nous rend fiables et pertinents. »

Gijs évoque le potentiel de croissance. « Il existe encore de nombreuses opportunités en Roumanie et sur d'autres marchés émergents. Notre modèle a fait ses preuves, il peut fonctionner n'importe où et nous sommes prêts à évoluer en fonction des besoins de nos clients. »

Avec sa stratégie réactive et efficace, WDP prouve qu'elle est prête à relever les défis de demain.

FUTURE LOGISTICS

 **WDP ENERGY.** Energy as a business

234 MWp

Renewable energy capacity
+52 MWp Solar panel capacity
159 086 MWh d'énergie produite
30 055 T CO₂e évitées par
l'utilisation d'électricité verte locale

350 MWp

AMBITION 2027 ○

100 %

WDP electricity
procurement green¹

100%

AMBITION
Maintenir en 2025
et au-delà ●

79 %

Energy monitoring
system coverage²

100%

AMBITION 2025 ○

76 %

Led lighting in
our entire portfolio²

100%

AMBITION 2030 ○

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

Thèmes matériels
de durabilité

Adaptation au changement
climatique
Efficacité énergétique
Émissions de gaz à effet
de serre
Utilisation des sols

Notre réponse à
ces risques clés

Transition climatique
Chaîne d'approvisionnement
Diminution de la juste valeur
Risques de vacance
Aménagement du territoire

 **WDP DECARB+.** Reducing our environmental footprint
(in kg CO₂e/m²)

1

(stable a/a)

Émissions de GES
Scope 1 et 2
Corporate offices

Net zéro

AMBITION 2025 ○

10

(stable a/a)

Émissions de GES
Scope 3 Leased assets
(downstream)

Net zéro

AMBITION 2040 ○

3 459

(-15 % a/a)

Émissions de GES
Scope 1 et 2
Car park
per employee with
company car

Net zéro

AMBITION 2030 ○

307

(+21 % a/a)

Émissions de GES
Scope 3 capital goods
(upstream)
développements

Net zéro

AMBITION 2050 ○

1 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.

2 Couverture pour les biens immobiliers pertinents.

● Accomplished ○ On track



FUTURE LOGISTICS

GREEN MOBILITY HUB

La réponse de WDP à l'accélération de l'électrification et de la décarbonisation du transport : des hubs de recharge qui optimisent le profil énergétique du client grâce à une combinaison sophistiquée de production d'énergie sur site par des panneaux solaires avec des installations de recharge et des batteries intelligentes.

2x600 kWh

Infrastructure de recharge

Barry Callebaut

Le défi pour notre client : l'utilisation constante de camions électriques avec un minimum de temps pour les recharger.

La solution énergétique intégrée de WDP : la planification innovante et l'installation de stations de recharge de grande capacité, garantissant un fonctionnement ininterrompu 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

2x50 kWh

Infrastructure de recharge

X20

Le défi pour notre client : la pérennisation du transport, mais avec un système rapide et efficace qui permet la recharge la nuit pour pouvoir commencer le trajet suivant à temps.

La solution énergétique intégrée de WDP : l'investissement dans des infrastructures de recharge et le déploiement du savoir-faire et de l'expertise internes de WDP en matière d'électrification de la flotte, y compris avec l'outil Total Cost of Ownership (TCO).

Parc de batteries Genk Bosdel – BE

Il s'agit d'un système de stockage d'énergie par batterie (BESS) devant le compteur (FTM) qui sera chargé d'équilibrer le réseau électrique en stockant et en gérant l'énergie excédentaire sur le réseau, par exemple lorsqu'il y a beaucoup de soleil ou de vent. WDP est responsable de la réalisation du projet et de l'investissement et travaillera avec un partenaire spécialisé pour l'exploitation. Le projet devrait être opérationnel d'ici 2028 (en fonction de la connexion au réseau à haute tension).

Localisation : site à proximité du canal Albert, où WDP développe également un CD européen pour le fabricant de peinture Rust-Oleum

Puissance : 60 MW
Capacité de stockage d'énergie : jusqu'à 240 MW
Investissement : 65 millions d'euros

► Voir chapitre 8. Déclaration relative à la durabilité



FUTURE LOGISTICS



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, afin d'adapter et d'optimiser la consommation et la production d'énergie.

100 %

WDP electricity procurement green¹

AMBITION
Maintenir en 2025 et au-delà



► Voir chapitre 8. Déclaration relative à la durabilité

1 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.

Green electricity production

Une capacité supplémentaire de 52 MWp réalisée en 2024 a permis de disposer d'une capacité solaire totale de 234 MWp à la fin de l'année. Malgré la complexité accrue et le temps d'exécution de ces projets, nous visons une capacité de 350 MWp d'ici 2027 dans le cadre de notre plan de croissance #BLEND2027. Ainsi, nous contribuerons à la décarbonisation de l'ensemble du site de l'entrepôt et de la consommation d'énergie du client (scope 3 downstream).

234 MWp

capacité totale

98 MWp

en exécution

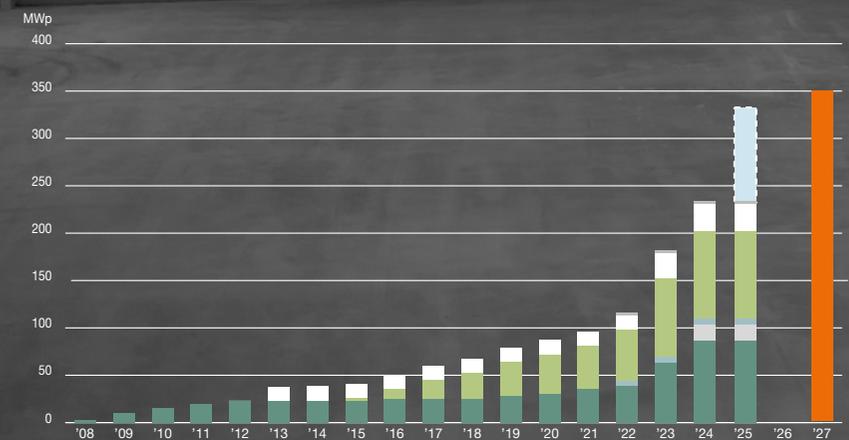
235

installations PV

61

installations PV

Capacité de production des installations photovoltaïques



BE LU RO Projets en cours d'exécution
FR NL DE Target 2027

FUTURE LOGISTICS



WDP est convaincue que nous pouvons aller plus loin dans la pérennisation des bâtiments et des sites en réfléchissant avec le client dans le cadre d'une approche orientée solutions, en tenant compte de ses activités opérationnelles.

Consciente de l'impact de ses activités de construction sur l'environnement, WDP donne bien entendu aussi la priorité à une réduction significative de ses émissions de gaz à effet de serre. Le volet DECARB+ de notre Climate Action Plan mise sur différentes dimensions qui contribuent à déterminer notre empreinte écologique : utilisation des sols, utilisation des matériaux, résilience de nos bâtiments, consommation d'énergie, biodiversité, pollution de l'air, pollution de l'eau, pollution des sols.



Green Certified Buildings

Nous misons sur la certification durable de nos bâtiments, notamment par le biais des certificats BREEAM et EDGE. Malgré un processus à forte intensité de temps et de capital pour nos équipes (de property management) internes, nous avons certifié 78 bâtiments supplémentaires en 2024.

56 %
Green Certified
Assets

75 %
AMBITION 2025

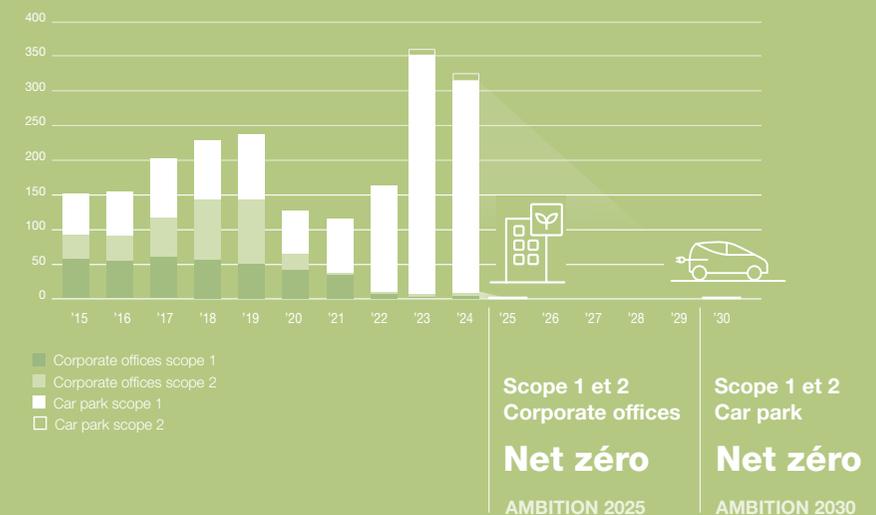
WDP Corporate emissions

WDP s'engage à réduire les émissions scope 1 et scope 2 de 42 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2020. Les objectifs net zéro ont été validés et approuvés par SBTi en avril 2022.²

► Voir chapitre 8. Déclaration relative à la durabilité

Total Scope 1 et 2 émissions

(T CO₂e market-based)



² 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 scope 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.

FUTURE LOGISTICS

WDP DECARB+

BIODIVERSITÉ

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



Biodiversity and Deforestation Commitment

WDP s'engage clairement en faveur de la biodiversité dans sa [Biodiversity & Deforestation Policy](#). 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.

Breda, Prinsenhil Logistics Park – NL

Dès le début du développement, on s'est beaucoup préoccupé de la biodiversité sur ce site. Les plantations autour du bâtiment, l'attention portée à l'infiltration de l'eau plutôt qu'à un pavage intégral et les abris naturels pour les oiseaux et les animaux favorisent la biodiversité locale et contribuent à la conservation et à la reproduction des espèces menacées. Le choix de plantes naturellement présentes dans l'environnement favorise l'écologie locale et évite les effets négatifs des espèces invasives.



FUTURE LOGISTICS

WDP DECARB+

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 (de l'ancien) site pollué. Cela permet de réduire l'empreinte environnementale du site et contribue également à la santé des collaborateurs qui utiliseront le bâtiment ainsi que de l'environnement qui l'entoure.



Willebroek, Brownfieldlaan – BE

Acquisition d'un pôle composé d'un brownfield à développer d'une superficie totale d'environ 48 000 m² et de trois bâtiments loués à long terme d'une superficie totale de plus de 10 600 m².

Ce site fait partie du hotspot logistique de Willebroek-Nord et bénéficie d'un accès à l'autoroute A12 Bruxelles-Anvers ainsi que d'une excellente visibilité le long de celle-ci. Après assainissement, la parcelle en friche sera transformée en un site logistique durable haut de gamme, où l'orientation client et le leadership de WDP en matière d'expertise, de complexité des transactions et de partenariat avec diverses parties prenantes feront la différence.

73 024 m²de projets brownfield
en cours d'exécution

16 %

de tous les projets en
cours d'exécution

FUTURE LOGISTICS

WDP DECARB+

MULTIMODALITÉ

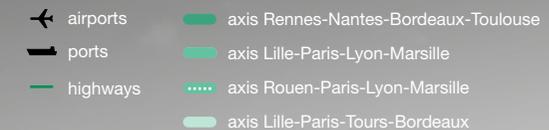
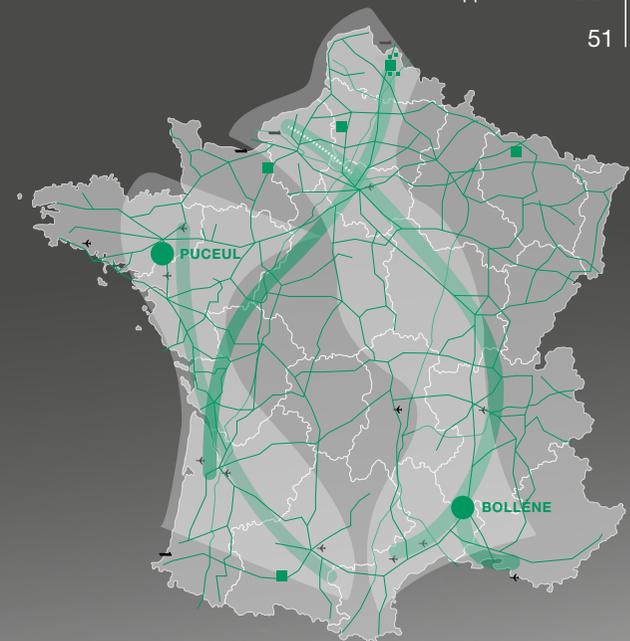
WDP est convaincue que l'avenir de la logistique réside dans les solutions multimodales. C'est pourquoi nous implantons stratégiquement nos espaces de stockage sur des hubs clés, connectés (ou à connecter) aux réseaux routiers, ferroviaires, fluviaux et aériens.

Ces sites multimodaux créent de la valeur ajoutée en favorisant les synergies entre, par exemple, les clients et les régions. Ils permettent des solutions intelligentes, telles que le groupage ou l'agrologistique, et offrent des opportunités pour la création de futures communautés énergétiques.

En 2024, WDP a doublé son portefeuille en France par l'acquisition de deux plateformes logistiques multimodales de première qualité : Bollène et Puceul. Ces sites durables sont situés le long des principaux corridors logistiques pour la distribution en France, La Dorsale et l'Arc Atlantique.



1,6 miom²
de sites multimodaux



Bollène, La Dorsale – FR

- ◆ Emplacement stratégique sur l'axe A7 Lyon-Marseille et à proximité du port et de la liaison ferroviaire. Fait partie du corridor Nord-Sud « La Dorsale », avec connexion directe au Benelux, à l'Allemagne, l'Espagne et l'Italie.
- ◆ 3 entrepôts XXL de classe A de 190 000 m² et 76 000 m² pour développement additionnel.
- ◆ BREEAM in-use Excellent, équipé de panneaux solaires.

Puceul, Arc Atlantique – FR

- ◆ Emplacement stratégique le long du corridor Arc Atlantique, avec visibilité et infrastructure excellentes dans l'ouest de la France, et connexion à Paris et Bordeaux. À proximité du port de Saint-Nazaire et de la liaison ferroviaire.
- ◆ Centre de distribution nouvellement construit de 38 000 m².
- ◆ BREEAM in-use Very Good, équipé de panneaux solaires.

► Lisez-en plus



VITALLY ENGAGED

#WeEducate

18 907 €

Soutien à des programmes de formation qui s'inscrivent dans la vision de WDP.

490 heures

pour 125 étudiants

AMBITION 2024 ●

Soutien et accompagnement d'au moins 100 étudiants

AMBITION 2025

#WeAre Conscious

79 %

Contribution à une gestion opérationnelle durable à l'égard de nos clients qui peuvent suivre leur consommation d'énergie via cet outil de surveillance énergétique.

AMBITION 2024 ○

100% coverage energy monitoring system

AMBITION 2025

#WeCare

247 000 €

Soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables, en ce compris des conditions financières favorables pour MaatWERKbedrijf BWB.

AMBITION 2024 ●

Min. 100 000 euros par an de soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables

AMBITION 2025

8,6 /10

Employee satisfaction & engagement

Note de satisfaction

AMBITION 2024 ●

Objectifs ESG

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

AMBITION 2024 ●

HRhub

Mise en œuvre du dernier module de la numérisation des processus RH intégrant les processus d'onboarding et d'offboarding. Poursuite de l'optimisation du HRHub.

AMBITION 2025

HSES

Audit annuel pour ce qui concerne les biens, projets ou bureaux existants de WDP.

AMBITION 2025

Analyse des risques psychosociaux
Mesure annuelle et suivi du plan d'action.

AMBITION 2025

● Accomplished ○ On track

#TeamWDP est le moteur de notre création de valeur. Nous misons donc aussi activement sur le bien-être, la sécurité et le développement de nos collaborateurs. Nous voulons que nos activités aient un impact positif sur l'environnement immédiat et nous nous engageons à contribuer aux besoins des communautés locales.

Notre réponse à ces risques clés
Chaîne d'approvisionnement



VITALLY ENGAGED

UN EMPLOYEUR ATTRACTIF

Résultats de l'enquête de satisfaction #TeamWDP

8,6/10

Note de satisfaction moyenne totale

Résultats conformes dans les différentes régions

Taux de réponse : 92 %

Base du plan d'action

Mesure annuelle au mois de mai

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

- ◆ crédibilité
- ◆ honnêteté
- ◆ respect
- ◆ fierté
- ◆ camaraderie

AMBITION 2025

Augmentation ou maintien du score de satisfaction moyen de #TeamWDP



Great Place To Work

WDP a obtenu la certification Great Place To Work® en 2024. Great Place To Work® est l'autorité mondiale en matière de culture sur le lieu de travail. Une enquête anonyme menée auprès des employés 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.



VITALLY ENGAGED

#TEAMWDP

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. #TeamWDP s'est enrichie de 11 nouveaux collaborateurs au cours de l'année 2024, soit une augmentation de +9 % des effectifs.

#TeamWDP

(y compris. comité de gestion)

#128

collaborateurs

Gender

● Hommes 54% ● Femmes 46%

Nouveaux talents

#11

Durée moyenne de publication des offres d'emploi

2,4 mois

7 000 euros coût moyen du recrutement

15% des postes vacants ont été pourvus en interne

Gender

● Hommes 54% ● Femmes 46%

Parrainage et marrainage

100%

Région

WDP BE	6
WDP NL	1
WDP RO	4
WDP DE	0

Age

● <30 ans	18%	● 30-39 ans	28%
● 40-49 ans	18%	● 50+ ans	36%

Employés sur le départ

#6

Total employee turnover

4,9%

Voluntary employee turnover

1,6%

Gender

● Hommes 100% ● Femmes 0%

Motifs de rotation

Licenciements	4
Ont choisi de relever un nouveau défi	2

Région

WDP BE	3
WDP NL	2
WDP RO	1
WDP DE	0

Age

● <30 ans	0%	● 30-39 ans	50%
● 40-49 ans	34%	● 50+ ans	16%

VITALLY ENGAGED

DÉVELOPPEMENT ET BIEN-ÊTRE DE NOS EMPLOYÉS



WDP Academy

Au cours de cette journée, nous avons accueilli nos nouveaux collègues des différents pays pour leur faire découvrir le cœur de métier de WDP. Le matin, 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. Dans l'après-midi, nous sommes passés de la théorie à la pratique et sommes partis à la découverte de nos impressionnants entrepôts.

► Lisez-en plus



1 005 €

de frais de formation par ETP (couverture à 100 %)

28 heures

de formation en moyenne par ETP (couverture à 100 %)

+7 heures

de formation en moyenne par ETP (en glissement annuel)

Type de formations

Real Estate	581 h
Général	290 h
IT/Cyber	1 588 h
Soft skills	779 h
Technique	30 h
Juridique	73 h
HSES	111 h
Finance	75 h

HRHUB LMS

En 2024, le module Learning Management System a été installé dans notre outil en ligne HRHub. Tout le contenu des formations internes y est centralisé. Cette plateforme permet également d'accéder à un fournisseur de formations externe qui propose du matériel de formation actualisé dans différents domaines d'expertise. Les employés peuvent ainsi optimiser leurs compétences et faire évoluer leur carrière. En 2025, le programme de formation à l'onboarding sera intégré au LMS.

HSES

- ◆ attention à l'ergonomie : organisation de séances d'information, achat de matériel de bureau ergonomique, adaptation complète du bureau aux Pays-Bas aux normes les plus récentes en matière d'ergonomie et expérience sur le lieu de travail.
- ◆ attention au bien-être mental : organisation d'ateliers, offre d'un coaching individuel, analyse des risques psychosociaux.

VITALLY ENGAGED

JOURNÉE INTERNATIONALE DE L'ÉQUIPE 2024

Le 25e anniversaire de WDP en tant que société cotée en bourse spécialisée dans l'immobilier logistique était le thème idéal pour la journée internationale annuelle de l'équipe de cette année.

Nous avons organisé un événement d'équipe de trois jours à Barcelone avec tous les employés des différents pays pour célébrer nos réalisations et adopter l'esprit d'équipe de #TeamWDP. Outre les moments de détente et de teambuilding, des ateliers actifs ont été organisés pour discuter de sujets transnationaux afin de perpétuer l'alignement au sein du groupe et de faciliter l'engagement de toutes les équipes.

[► Lisez-en plus](#)

129
Participants

4
Pays participants

10
Ateliers sur
des thèmes

VITALLY ENGAGED

#WEMAKEADIFFERENCE

WDP applique une stratégie de Corporate citizenship – [#WeMakeADifference](#), visant un impact à long terme et fondée sur trois piliers : [#WeCare](#), [#WeAreConscious](#) et [#WeEducate](#).



#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 fiables. #TeamWDP a réussi à collecter 20 000 euros pour l'asbl Pirlwriet en 2024 et à faire don de jouets et de friandises au projet local Sint voor ieder1. WDP offre également des conditions financières favorables à MaatWERKbedrijf BWB. WDP soutient ainsi cette entreprise qui emploie des personnes porteuses d'un handicap.

#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 organisant des conférences pour les étudiants en immobilier logistique en Belgique et aux Pays-Bas, nous avons réussi à toucher plus de 100 étudiants en 2024. Dans le cadre du financement de la BERD, WDP organise chaque année une formation théorique et pratique pour les étudiants de l'Université du pétrole et du gaz de Ploiesti (24 en 2024), en ce compris la visite de divers chantiers WDP, et ce, sous la direction d'un certain nombre d'employés roumains.



IMPACT BY RESPONSIBILITY

Partenariats à long terme

5,7 ans

Durée moyenne des contrats de bail

27 %

de repeat business

96 %

de lease renewal

Le taux de rétention comme indicateur de la satisfaction des clients : le pourcentage de contrats arrivant à échéance au cours de l'année de reporting et qui sont renouvelés.

AMBITION 2024 ●

Maintien de 80 % minimum de lease renewal

AMBITION 2025 ○

HSES

Sensibilisation

Un scan de la sécurité des toits de l'ensemble du portefeuille immobilier en vue de la préparation d'une boîte à outils destinée à sensibiliser et à former tous les utilisateurs des bâtiments à la sécurité.

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 employés de nos clients sur un site d'entrepôt de WDP.

Audit

de tous les bureaux WDP à Wolvertem, Breda et Bucarest.

AMBITION 2024 ●

Un audit HSES annuel pour ce qui concerne les biens, projets ou bureaux existants de WDP.

AMBITION 2025 ○

Chaîne d'approvisionnement

Supplier Code of Conduct

Les fournisseurs critiques au minimum signent ce code et, de cette façon, approuvent formellement les principes qui y sont énoncés.

AMBITION 2024 ●

Supply chain management

Poursuite de la formalisation de la gestion de la chaîne d'approvisionnement, en tenant compte des futures exigences légales en matière de due diligence dans la chaîne de valeur.

AMBITION 2025 ○

● Accomplished ○ On track

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 commerciaux 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 chaîne d'approvisionnement, 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.

Thèmes de durabilité matériels

Émissions de gaz à effet de serres

Notre réponse à ces risques clés

Transition climatique
Chaîne d'approvisionnement
Développements de projets



IMPACT BY RESPONSIBILITY

PARTENARIATS À LONG TERME AVEC DES CLIENTS

Une relation fructueuse à long terme avec nos clients nous permet 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 qui convient le mieux sur le site le plus adapté 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.

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

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 d'établir des rapports et de résoudre des problèmes en cliquant sur un bouton. Ce one-stop-shop donne accès à toutes les informations cruciales sur chaque entrepôt en portefeuille. Ainsi, le client peut par exemple aussi se faire une idée de 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.



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 conscience de toutes les parties prenantes à l'aide de livres blancs ou d'événements, par exemple.

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.

Perspectives

À long terme, WDP veut organiser sa chaîne d'approvisionnement de manière à ce que les exigences opérationnelles, financières, de réputation et de durabilité reçoivent l'attention requise à tous les niveaux. Un système de management doit permettre de saisir les opportunités qui se présentent au sein de cette chaîne et d'atténuer efficacement les risques.





Résultats financiers et perspectives

05



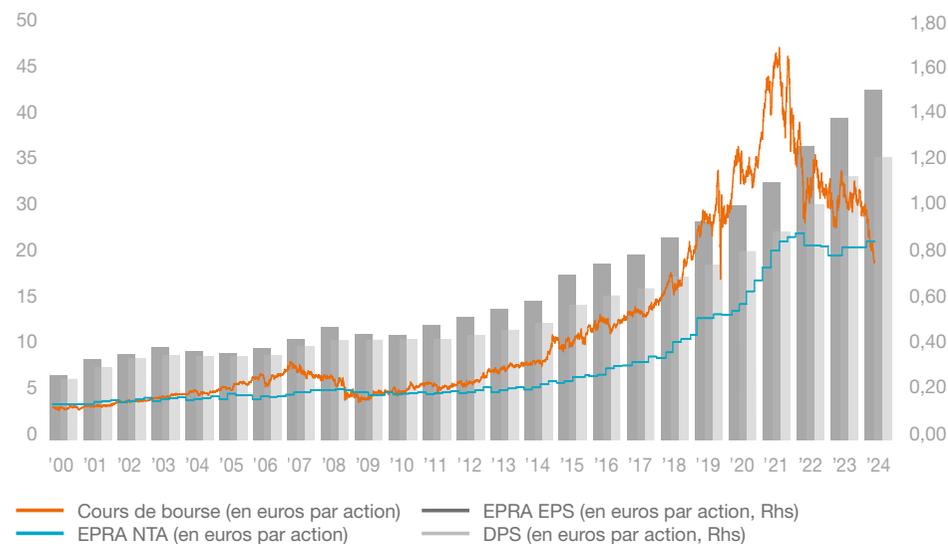
RÉSULTATS FINANCIERS

Indicateurs clés de performance EPRA¹

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat EPRA (en euros par action)	1,50	1,40
EPRA NTA (en euros par action)	21,1	20,1
EPRA NRV (en euros par action)	23,0	22,0
EPRA NDV (en euros par action)	21,4	20,8
EPRA LTV (en %)	39,3	34,6
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,4	5,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,4	5,3
Taux de vacance EPRA (en %)	2,0	1,5

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

Performance des actions



333,7

mio €

Résultat EPRA

+15% a/a

1,50

€

Résultat EPRA par action

+7% a/a

7,9

mia €

Juste valeur
du portefeuille

90,2

%

Marge d'exploitation

98,0

%

Taux d'occupation

2,6

%

Croissance du revenu
locatif like-for-like

5,7

ans

Durée moyenne
des contrats de bail

21,1

€

EPRA NTA
par action

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Chiffres clés

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Opérationnel										
Juste valeur du portefeuille ¹ (en millions d'euros)	1 930	2 204	2 670	3 450	4 176	4 767	6 054	6 656	6 767	7 870
Superficie totale ² (en m ²)	6 613 567	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
Superficie louable (en m ²)	3 081 943	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
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ³ (en %)	7,6	7,5	7,1	6,7	6,3	6,1	5,2	5,7	6,1	6,2
Durée moyenne des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en années)	6,0	5,7	5,6	5,4	5,6	5,7	5,6	5,5	5,3	5,7
Taux d'occupation (en %)	97,4	96,7	97,1	97,3	97,7	98,5	98,5	99,1	98,5	98,0
Marge opérationnelle (en %)♦	92,1	93,3	92,5	91,3	91,6	90,7	90,7	91,3	90,4	90,2
Résultat (en millions d'euros)										
Résultat immobilier	129,1	139,7	154,5	187,9	216,6	242,7	278,4	319,6	357,4	417,5
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	119,0	130,2	142,8	171,6	198,3	220,1	252,6	291,8	323,0	376,6
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-27,1	-30,3	-25,7	-33,0	-40,2	-38,7	-39,9	-43,4	-41,4	-40,7
Résultat EPRA♦	90,9	100,8	121,4	134,4	152,4	174,5	201,2	236,3	289,0	333,7
Résultat sur portefeuille – part du Groupe♦	47,4	31,2	101,5	208,3	277,4	187,9	730,5	-101,9	-175,5	140,3
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe	7,8	1,8	16,5	-9,0	-29,9	-31,0	52,4	224,6	-76,0	-27,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires – part du Groupe	-3,4	-3,5	-4,2	-4,8	-6,2	-6,8	-1,8	-7,2	-15,2	-11,0
Résultat net (IFRS) – part du Groupe	142,7	130,2	235,2	328,8	393,7	324,6	982,3	351,7	22,3	435,5

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).

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

64

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Financier										
Total du bilan (en millions d'euros)	1 907	2 183	2 675	3 483	4 223	4 790	6 106	7 054	7 072	8 203
Capitaux propres (en millions d'euros)	829	1 092	1 238	1 581	2 104	2 354	3 510	4 273	4 443	4 746
Dette financière nette (en millions d'euros)	1 042	1 046	1 349	1 696	1 851	2 108	2 184	2 393	2 304	3 053
Loan-to-value (en %)♦	55,2	48,4	51,3	50,0	45,0	45,0	36,7	35,4	33,7	38,3
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR-SIR) (en %)	56,8	50,5	53,1	51,8	46,7	46,6	38,1	37,6	35,8	40,5
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	8,5	7,9	8,6	9,0	8,0	8,3	7,9	7,1	6,4	7,2
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,9	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,9	1,9	1,9
Interest Coverage Ratio ⁴ (en x)	4,2	4,1	5,2	4,6	4,5	4,9	5,6	5,9	6,6	6,9
Données par action (en euros)										
Dividende brut	0,57	0,61	0,64	0,69	0,74	0,80	0,88	1,00	1,12	1,20
Résultat EPRA♦	0,71	0,76	0,80	0,86	0,93	1,00	1,10	1,25	1,40	1,50
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,37	0,23	0,67	1,33	1,69	1,08	4,00	-0,54	-0,85	0,63
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe	0,06	0,01	0,11	-0,06	-0,18	-0,18	0,29	1,19	-0,37	-0,12
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires – part du Groupe	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,04	-0,04	-0,01	-0,04	-0,07	-0,05
Résultat net (IFRS) – part du Groupe	1,12	0,98	1,55	2,10	2,40	1,87	5,38	1,86	0,11	1,96
EPRA NTA♦	6,4	7,3	8,3	10,2	12,8	14,3	20,1	20,7	20,1	21,1
IFRS NAV ⁵	5,9	6,9	8,0	9,8	12,2	13,5	19,0	20,9	20,2	21,0
Cours de bourse	11,6	12,1	13,3	16,5	23,2	28,3	42,2	26,7	28,5	19,0

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.*

4 Défini comme le 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.

5 L'IFRS NAV est la Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours, conformément au bilan IFRS. Elle est calculée en divisant les fonds propres conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions ouvrant droit à un dividend

COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1 000)

	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	387 396	336 617	50 779	15,1%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	11 000	159	10 841	n.r.
Produits de l'énergie solaire	22 830	24 056	-1 225	-5,1%
Autres produits/charges opérationnels	-3 708	-3 430	-278	n.r.
Résultat immobilier	417 519	357 402	60 117	16,8%
Charges immobilières	-18 703	-15 573	-3 130	20,1%
Frais généraux de la société	-22 230	-18 795	-3 435	18,3%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	376 585	323 034	53 551	16,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-40 744	-41 398	654	-1,6%
Impôts sur le résultat EPRA	-6 241	4 513	-10 754	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-2 023	-3 030	1 007	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	15 763	13 700	2 063	n.r.
Intérêts minoritaires	-9 663	-7 790	-1 873	24,0%
Résultat EPRA	333 677	289 028	44 649	15,4%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	151 138	-222 537	373 674	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	717	1 253	-536	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-15 077	59 152	-74 229	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	8 252	-16 400	24 652	n.r.
Résultat sur portefeuille	145 030	-178 532	323 562	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 707	3 051	-7 758	n.r.
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	140 323	-175 480	315 803	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-23 667	-75 966	52 299	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-3 855	-37	-3 818	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-27 522	-76 003	52 299	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe	-27 522	-76 003	48 481	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-10 553	-15 566	5 013	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-746	-779	33	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-11 298	-16 345	5 047	n.r.
Intérêts minoritaires	320	1 100	-780	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires – part du Groupe	-10 979	-15 246	4 267	n.r.
Résultat net (IFRS)	449 549	25 938	423 612	n.r.
Intérêts minoritaires	-14 050	-3 639	-10 411	n.r.
Résultat net (IFRS) – part du Groupe	435 499	22 299	413 200	n.r.

COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

66

Ratios clés

(en euros par action)	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,50	1,40	0,10	7,2%
Résultat sur portefeuille – part du Groupe ¹	0,63	-0,85	1,48	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe ¹	-0,12	-0,37	0,24	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires – part du Groupe ¹	-0,05	-0,07	0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) – part du Groupe ¹	1,96	0,11	1,85	n.r.
Résultat EPRA ²	1,48	1,32	0,16	12,2%
Distribution proposée	271 015 165	245 765 866	25 249 299	10,3%
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) ³	81,2%	85,0%	-3,8%	n.r.
Dividende brut	1,20	1,12	0,08	7,1%
Dividende net	0,84	0,78	0,06	7,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	222 736 116	206 892 358	15 843 757	7,7%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	225 845 971	219 433 809	6 412 162	2,9%

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.

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 417,5 millions d'euros pour 2024, soit une augmentation de +16,8 % par rapport à l'année précédente (357,4 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par les nouveaux projets préloqués et les acquisitions combinés à la croissance organique des loyers. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de +2,6 %.

Le résultat immobilier comprend également 22,8 millions d'euros en revenus de panneaux solaires, contre 24,1 millions d'euros l'année dernière. Bien que la capacité solaire ait augmenté, les revenus ont légèrement chuté en raison de la baisse des prix de l'électricité et des conditions météorologiques défavorables. Même si cette capacité continuera à augmenter, il faut tenir compte d'une contribution progressive au compte de résultat, en raison de la complexité accrue et du délai d'exécution de ces projets (par exemple, le raccordement au réseau) ainsi que de la baisse des prix de l'énergie.

De plus, WDP a reçu une indemnité de rupture de bail unique d'un montant de 11 millions d'euros¹ au quatrième trimestre de 2024. Après déduction de l'impact fiscal et de la participation minoritaire, l'impact sur le résultat EPRA est d'environ 8 millions d'euros, ce qui correspond à une opération ponctuelle de +0,03 euro dans le résultat EPRA par action.

Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à 376,6 millions d'euros pour 2024, soit une augmentation de +16,6 % par rapport à la même période l'année passée (323,0 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 40,9 millions d'euros pour 2024. Leur augmentation de +6,6 millions d'euros ou +27 % est, au niveau sous-jacent, conforme à la croissance du résultat immobilier de +17 %, mais offre une base de comparaison défavorable compte tenu de quelques opérations ponctuelles positives réalisées au niveau des frais généraux au Q1 2023 pour un montant d'environ 2 millions d'euros. Il y a également une augmentation des coûts

1 Ce montant équivaut à une compensation totale de la perte de revenus locatifs jusqu'à la première option de résiliation et est en outre encore complété par la compensation de tous les investissements spécifiques du locataire et des investissements nécessaires pour rendre à nouveau le bâtiment prêt à la location d'ici 2026. Parallèlement, un repositionnement commercial a également été lancé pour attirer un nouveau locataire.

COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

67

immobiliers à partir du Q2 2024 de +2 millions d'euros par an, en raison de l'acquisition récente en Roumanie pour 90 millions d'euros². Bien que cette acquisition offre un rendement net élevé de 12,5 %, la marge brut/net est plus faible en raison d'une gestion plus intensive. Ces facteurs expliquent dès lors la légère baisse en glissement annuel de la marge d'exploitation à 2024 %. WDP prévoit de maintenir sa marge d'exploitation annualisée élevée au-delà de 90 %.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'est amélioré de -41,4 millions d'euros l'année dernière à -40,7 millions d'euros. Dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt (entre 3,9 % fin 2023 à 2,7 % au 31 décembre 2024 pour l'Euribor 3 mois), WDP maintient le résultat financier sous contrôle grâce à sa gestion financière proactive et à son degré élevé de couverture (89 % fin décembre 2024). Grâce à cela, WDP a maintenu le coût d'intérêt moyen à un niveau très bas, à savoir 1,9 % en 2024, soit le même niveau qu'en 2023.

Ce résultat tient compte de +12 millions d'euros d'intérêts activés sur les développements de projets. Le résultat financier comprend en outre le coût récurrent des terrains en concession, soit -4,4 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le Résultat financier.

Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille), cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts, qui passe à 6,9 x (6,6 x au 31 décembre 2023).

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

Le résultat de 15,8 millions d'euros pour 2024 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena.

² Voir le [communiqué de presse](#) du 26 janvier 2024 concernant l'acquisition d'un centre logistique urbain à Bucarest.

Impôts

Pour 2024, WDP établit toujours ses comptes en appliquant le régime FBI pour ses activités aux Pays-Bas. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné l'amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. À partir de 2025, cela entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée de -11 millions d'euros (-0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA.

Veillez noter que les provisions prévues en 2023 pour 2021-22-23 (lorsque l'on supposait que le régime FBI était menacé pour ces exercices) ont été annulées, ce qui a eu un impact positif unique sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (+0,05 euro par action) en 2023.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2024 s'élève à 333,7 millions d'euros. Il représente une augmentation de +15,4 % par rapport au résultat de 289,0 millions d'euros en 2023. Ce résultat est dû à l'impact des projets préloqués, des acquisitions réalisées, de la croissance organique des loyers et d'une indemnité de rupture unique. Et ce, en combinaison avec un coût de financement toujours compétitif (malgré les taux Euribor élevés) grâce à une couverture quasi intégrale des dettes.

Le résultat EPRA par action a augmenté de +7 % et s'élève à 1,50 euro. Ce résultat est supérieur de +0,03 euro à l'objectif de rentabilité de 1,47 euro, en raison de l'indemnité de rupture unique. De plus, cela inclut également une augmentation de +7,7 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au renforcement du capital en 2023-24 de plus de 500 millions d'euros (via un ABB, un dividende optionnel et un apport en nature).

COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

68

Résultat sur portefeuille – part du Groupe

Le résultat sur portefeuille (participation des joint-ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour l'exercice 2024 atteint 140,3 millions d'euros, soit 0,63 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à 140,3 millions d'euros, soit -0,85 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+12,5 millions d'euros), Pays-Bas (+51,6 millions d'euros), France (+44,1 millions d'euros), Roumanie (+26,7 millions d'euros), Allemagne (-0,4 million d'euros), Luxembourg (-0,8 million d'euros) et Suède (+6,6 millions d'euros).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint +154,9 millions d'euros (Q4 2024 : +46 millions d'euros), soit une augmentation de +2,0 % en cumul annuel. Cela s'explique principalement par les plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes, ainsi que par les initiatives de gestion des actifs, combinées à une légère réévaluation positive du portefeuille existant (poussée par une augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +3 % en 2024, partiellement compensée par une augmentation des rendements de +8bps). Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,4 %³.

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

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe⁴ atteignent -27,5 millions d'euros, soit -0,12 euro par action 2024 (par rapport à -76,0 millions d'euros, soit -0,37 euro par action en 2023) en conséquence de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt à long terme.

La variation de la juste valeur n'a aucun impact sur la trésorerie et est un élément non réalisé. Par conséquent, il est retiré du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

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

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les fonds 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 résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -11,0 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 d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur 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 en 2024 de 435,5 millions d'euros (par rapport à 22,3 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 435,5 millions d'euros et le résultat EPRA de 333,7 millions d'euros est principalement due à la légère augmentation de valeur du portefeuille et à la variation négative des instruments de couverture d'intérêts.

3 Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement de réversion net est de 6,2 %.

4 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.

COMMENTAIRES SUR LE BILAN

Bilan consolidé

(en euros x 1 000)

	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 599	1 198	401	n.r.
Immeubles de placement	7 513 487	6 439 464	1 074 023	16,7%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	180 962	166 037	14 925	9,0%
Actifs financiers non courants	70 150	86 476	-16 326	-18,9%
Créances commerciales et autres actifs non courants	563	1 764	-1 201	-68,1%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	357 741	303 750	53 991	17,8%
Actifs non courants	8 124 502	6 998 688	1 125 814	16,1%
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	27 722	23 848	3 874	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	26 402	22 807	3 595	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 374	13 029	-2 655	n.r.
Comptes de régularisation	14 211	13 914	296	n.r.
Actifs courants	78 709	73 598	5 110	n.r.
Total de l'actif	8 203 210	7 072 286	1 130 924	16,0%
(en euros x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	233 356	226 860	6 496	2,9%
Primes d'émission	2 159 254	2 023 908	135 346	6,7%
Réserves	1 917 802	2 169 857	-252 054	-11,6%
Résultat net de l'exercice	435 499	22 299	413 200	1853,0%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 745 912	4 442 924	302 988	6,8%
Intérêts minoritaires	91 647	77 647	13 999	18,0%
Capitaux propres	4 837 559	4 520 571	316 987	7,0%
Dettes financières non courants	2 990 736	2 232 638	758 098	34,0%
Autres passifs financiers non courants	155 654	122 418	33 236	27,1%
Passifs non courants	3 146 390	2 355 056	791 334	33,6%
Dettes financières courantes	73 016	84 038	-11 022	-13,1%
Autres passifs courants	146 246	112 621	33 625	29,9%
Passifs courants	219 262	196 659	22 602	11,5%
Passifs	3 365 652	2 551 715	813 937	31,9%
Total du passif	8 203 210	7 072 286	1 130 924	16,0%

COMMENTAIRES SUR LE BILAN

70

Ratios clés

(en euros par action)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,0	20,2	0,8	3,9%
EPRA NTA♦	21,1	20,1	1,0	4,7%
Cours de l'action	19,0	28,5	-9,5	-33,3%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	-9,9%	41,5%	n.r.	n.r.
<hr/>				
(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	7 869,8	6 766,6	1 103,1	16,3%
Loan-to-value♦	38,3%	33,7%	4,6%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	40,5%	35,8%	4,7%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,2x	6,4x	0,8x	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 WDPort 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.

5 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 WDPort of Ghent Big Box (50 %), au Luxembourg (55 %) et à Gosselin-WDP (29 %) qui est indiquée.

6 Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

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

8 Y compris un droit d'utilisation de 89 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

Portefeuille immobilier⁵

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value⁶) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 7 685,1 contre 6 596,7 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 solaires⁷, la valeur totale du portefeuille passe à 7 869,8 millions d'euros contre 6 766,6 millions d'euros fin 2023.

Cette valeur de 7 869,8 millions d'euros inclut 7 281,5 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio)⁸. Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 195,7 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 207,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2024 à une juste valeur de 184,7 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,2 %⁹. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,4 %. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 11 % au loyer du marché. Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement de réversion net est de¹⁰ 6,2 %.

9 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).

10 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.

COMMENTAIRES SUR LE BILAN

NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 21,1 euros au 31 décembre 2024. Cela représente une hausse de +1,0 euro (4,7 %) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2023 sous l'effet du résultat EPRA généré (+1,50 euro), du paiement du dividende (-1,12 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (+0,65 euro) et autres (-0,07 euro). Cela implique un rendement des fonds propres¹¹ de +10 % en 2024.

L'IFRS NAV par action¹² s'élève à 21,0 euros au 31 décembre 2024 contre 20,2 euros à la date du 31 décembre 2023.

Contributions au Trésor

En 2024, WDP et ses filiales ont contribué au Trésor à hauteur de 100,5 millions d'euros en charges sociales, impôts et taxes propres au secteur.

(en euros x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Impôts sur les sociétés	6 871	5 604
Exit tax	0	4 981
Précompte mobilier	73 457	61 945
Taxe d'abonnement	1 857	251
Cotisation de sécurité sociale (cotisation patronale)	2 040	1 691
TVA non récupérable	624	737
Précomptes immobiliers et autres taxes sur les biens immobiliers à charge du propriétaire	11 953	10 663
Taxes de transfert	3 219	0
Autres impôts	476	205
Total	100 497	86 077

¹¹ Le rendement des fonds propres inclut la croissance annuelle de l'EPRA NTA, en ce compris le dividende brut versé.

¹² L'IFRS NAV est calculée en divisant les fonds propres conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conformément à la loi SIR.

GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

7,2^x

Net debt / EBITDA
(adj.)

38,3%

Loan-to-value

1,9%

Coût des dettes

89%

Hedge ratio

4,9^{ans}

Durée des dettes

4,8^{ans}

Durée des couvertures

Bilan robuste

Capacité du bilan associée des solides indicateurs de net debt / EBITDA (adj.) et ICR mesurant la capacité de remboursement des dettes

Notation de crédit

Validation de la solide notation de crédit investment grade grâce à un track record en matière de politique financière prudente

Moody's

Baa1

Positive
Outlook

Fitch

BBB+

Stable
Outlook

~1,7 mia €

Facilités de crédit
non utilisées

100%

Besoin de
financement couvert

Entièrement couvert :

100 % refinancement jusqu'à au moins fin 2026

100 % d'engagement CAPEX

100 % de billets de trésorerie

68%

Green financing

6,9^x

ICR

Forte liquidité

Les besoins de financement pour la poursuite de la réalisation du plan de croissance sont entièrement couverts

GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

73

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 engagements ;
- ◆ 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

	31.12.2024	31.12.2023
Loan-to-value◆	38,3	33,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	40,5	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)◆	7,2	6,4
Interest Coverage Ratio (en x) ¹	6,9	6,6
Coût moyen de l'endettement (en %)◆	1,9	1,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	4,9	5,9
Hedge ratio (in %)◆	89	119
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) ²	4,8	5,7

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP sont accompagnées d'un symbole (◆). Chapitre 10. Annexes – Alternative Performance Measures 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 dattes 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

~8x

Net debt / EBITDA (adj.)

Volatilité limitée
des revenus

>85%

Hedge ratio minimum

Maximisation de la
réservation des bénéfices

<50%

Pay-out effectif

Loan-to-value

<50%

Tout au long du cycle

Libre de sûretés

0%

Actifs grevés

GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

74

Structure de l'endettement

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 2014-2024 a été financée par des fonds 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 5,7 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

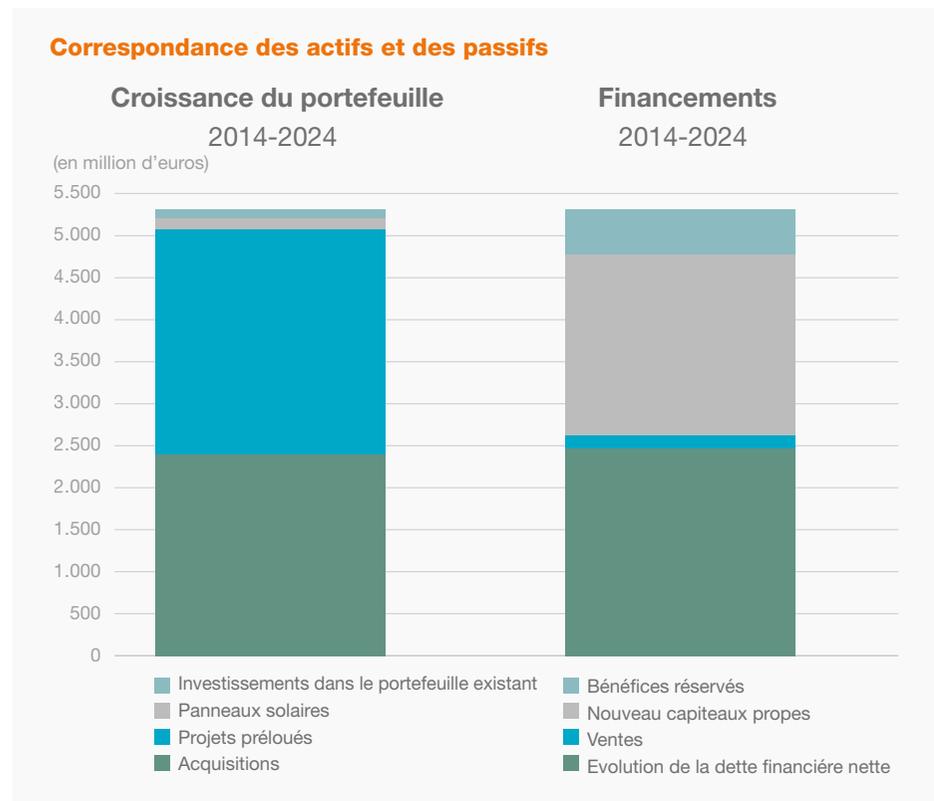
moyen de 1,9 %, sur la base d'un taux de couverture élevé avec des instruments de couverture à long terme (en moyenne 4,8 ans). Cette marge élevée entre rendement et coût garantit une capacité adéquate pour satisfaire aux charges financières, ce qui se traduit par un ratio de couverture des intérêts de 6,9 x. 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 3 063,8 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre 2 316,7 millions d'euros à la fin de 2023, sur la base de la réalisation des investissements en 2024. Le total du bilan a évolué de 7 072,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 8 203,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille¹, reste faible à 38,3 % au 31 décembre 2024, par rapport à 33,7 % au 31 décembre 2023. Au 40,5, le degré d'endettement (proportionnel) est de 31 décembre 2024 %, par rapport à 35,8 % au 31 décembre 2023. 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 (7,2 x).

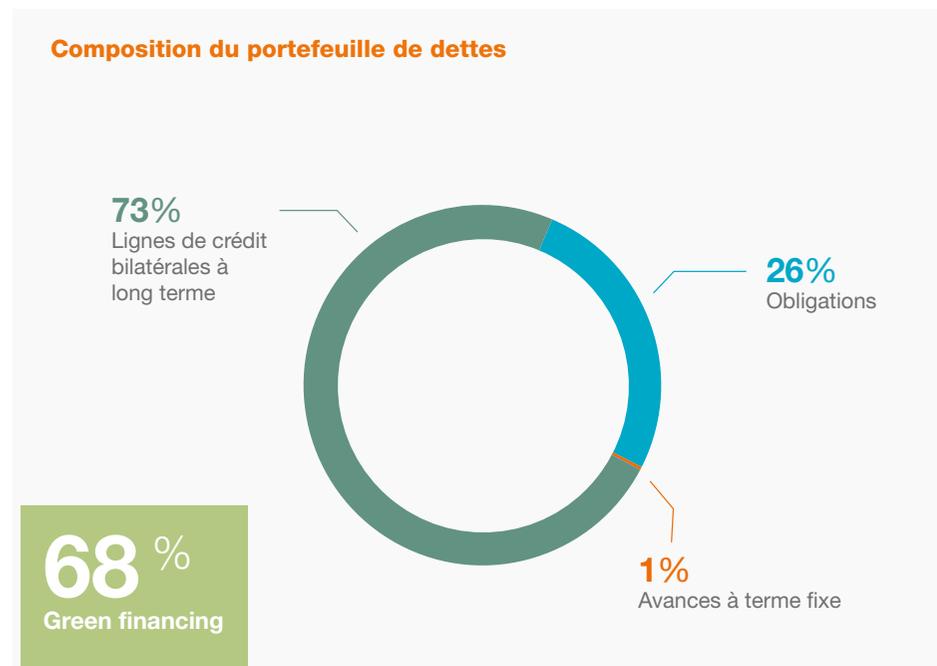


¹ Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participations dans les joint-ventures inclus.

GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

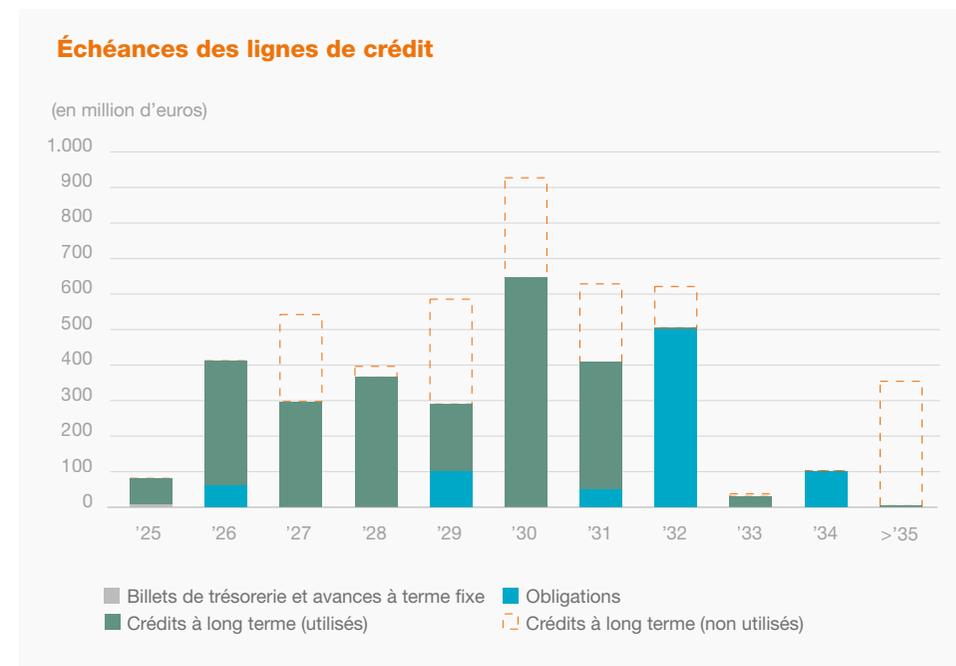
Composition des dettes

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 2024 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 principal pendant toute la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance. Les échéances sont étalées de manière équilibrée. 50 % des dettes ont une durée entre un et cinq ans et 50 % ont une échéance à plus de cinq ans. Les autres dettes financières à court terme de 73,0 millions d'euros comprennent principalement des avances à terme fixe à court terme (7,3 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans l'année (65,7 millions d'euros). La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières est de 4,9 ans² au 31 décembre 2024.



² Y compris les dettes à court terme.

GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Coût des dettes

Malgré le contexte de hausse des taux d'intérêt (entre 3,9 % fin 2023 et 2,7 % au 31 décembre 2024 pour l'Euribor 3 mois), WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif à 1,9 % en 2024 grâce à sa gestion financière proactive dans laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt en 2024 (le ratio de couverture n'a baissé qu'en décembre 2024 à 89 %). Avec l'augmentation du *Résultat d'Exploitation (avant résultat sur portefeuille)*, cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts, qui passe à 6,9 x (6,6 x au 31 décembre 2023).

Couvertures

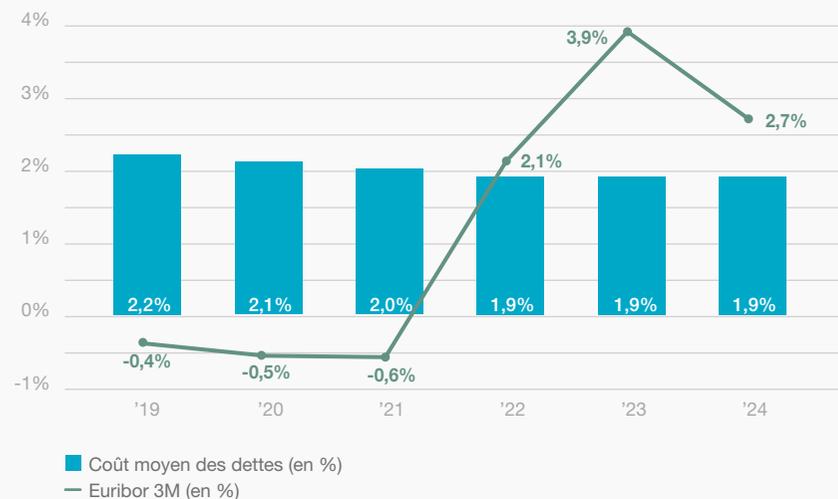
La politique de risque de WDP en matière de taux d'intérêt vise à absorber autant que possible les fluctuations des taux d'intérêt et à optimiser le coût de l'endettement. Elle

passer 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).

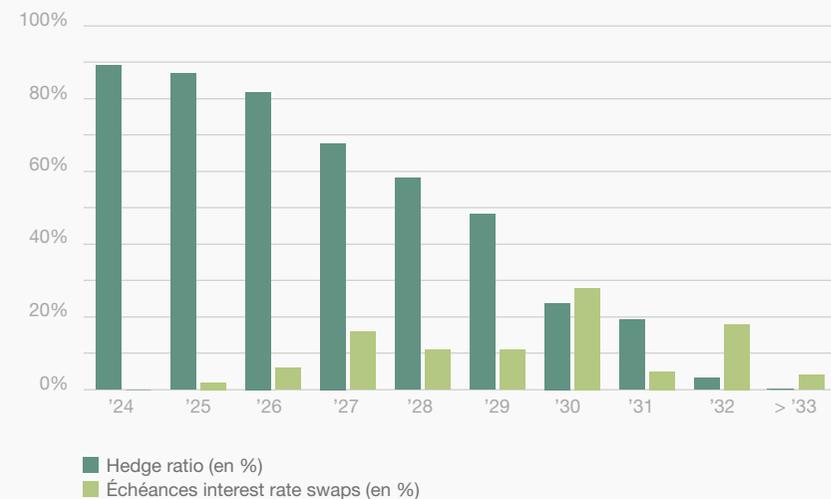
Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 89 % au 31 décembre 2024 avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 4,8 ans.

Le résultat de WDP reste cependant soumis à des fluctuations (nous vous renvoyons aussi au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives* pour une analyse de sensibilité relative aux taux d'intérêt à court terme).

Évolution du coût moyen de l'endettement



Évolution du ratio de couverture à endettement constant



GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

GREEN FINANCING

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.

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, Efficacité énergétique et Transports propres.

Green Financing Framework

68 %

Green financing

56 %

Green certified assets



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 Deloitte 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. *Déclaration relative à la durabilité*. Tous les indicateurs marqués d'un ✓ ont été vérifiés par Deloitte dans le cadre d'une assurance limitée pour 2024.

GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

78

Notation de crédit

- Moody's reconfirme la notation de crédit Baa1 et relève la perspective à positive³.

Le 27 juin 2024, Moody's a reconfirmé la notation d'émetteur à long terme Baa1 de WDP et relevé la perspective de stable à positive. La modification de la perspective en positive reflète l'attente de Moody's selon laquelle WDP continuera à augmenter son flux de trésorerie et à maintenir une liquidité suffisante tout en conservant un taux d'occupation élevé et une stratégie de croissance équilibrée sans compromettre la structure du capital, dans un environnement d'exploitation toujours favorable.

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

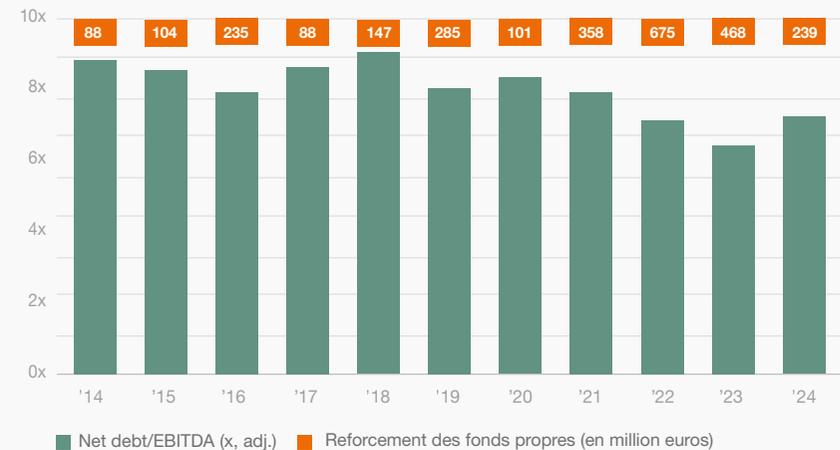
Le 25 juillet 2024, Fitch a confirmé la notation de défaut d'émetteur à long terme de WDP à BBB+ avec une perspective stable. La notation est soutenue par une demande constante de hubs logistiques et industriels modernes et par la croissance des loyers grâce aux indexations annuelles des contrats de bail. La notation et les perspectives sont conformes au profil financier robuste de WDP, renforcé par un accès solide au capital pour soutenir les dépenses d'investissement.

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.

Baa1 Moody's	BBB+ Fitch
Investment grade et perspective positive/stable	
<ul style="list-style-type: none"> 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 Clientèle diversifiée Maintien d'un taux d'occupation élevé et de revenus locatifs stables (liés à l'indexation) Bilan solide et indicateurs de couverture des intérêts Accès solide aux capitaux tout au long du cycle 	

³ Voir le [communiqué de presse](#) du 27 juin 2024.

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



Mix de financement des investissements



GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

79

Engagements et sûretés

Les dispositions contractuelles des facilités de crédit stipulent en général que WDP conserve son statut de société immobilière réglementée (SIR) en Belgique. 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 2024. Le tableau ci-dessous résume les engagements.

	Covenant	FY2024	FY 2023	FY 2022
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR) (en %)	< 65	40,5	35,8	37,6
Interest Coverage Ratio (en x)	> 1,5	6,9	6,6	5,9
Development Property Ratio (in %)	< 15	0,7	0,1	0,1
Subsidiary Financial Debt Ratio (in %)	< 30	1,7	2,2	2,5

Réalisation de la stratégie de financement

En 2024, un volume d'investissement d'environ 1 milliard 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 2024 jusqu' à une réserve de 1,7 milliard d'euros⁴ de lignes de crédit non utilisées et confirmées à long terme. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour le financement du pipeline d'investissements de 1,1 milliard d'euros ainsi que les financements arrivant à échéance jusqu'à fin 2026 (500 millions d'euros). Cela exclut les bénéfices réservés et le dividende optionnel (environ 600 millions d'euros attendus cumulativement en 2025-27) ainsi que le refinancement des crédits. Grâce à sa solidité financière, WDP dispose de moyens suffisants pour financer son plan de croissance.

En 2024, l'entreprise a renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

◆ Nouveau programme de financement auprès de la BEI

WDP et la Banque Européenne d'Investissement (EIB) ont conclu un nouveau financement de 250 millions d'euros à la fin du mois de juillet 2024. Ce financement servira exclusivement à financer les projets d'énergie renouvelable que sont les installations de panneaux solaires, les batteries et l'infrastructure des stations de recharge. Le prêt à terme peut être utilisé en plusieurs tranches jusqu'à la fin de 2027 lors de la mise en œuvre des projets en Europe occidentale et en Roumanie.

◆ Nouveau programme de financement auprès de l'IFC

WDP et l'IFC, qui fait partie de World Bank, ont conclu au premier trimestre 2024 un nouveau programme de financement d'environ 300 millions d'euros. Ce financement concerne un prêt vert et lié au développement durable d'une durée maximale de huit ans et sera utilisé exclusivement pour financer de nouveaux projets de construction de bâtiments logistiques en Roumanie. La marge d'intérêt sur le prêt est liée à la stratégie de durabilité du Groupe, en particulier la développement durable du portefeuille immobilier et l'expansion de la capacité solaire installée en Roumanie.

◆ Dividende optionnel d'un montant de 103 millions d'euros⁵

Les actionnaires de WDP ont opté pour environ 60 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de 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 103 millions d'euros par la création de 4 363 767 actions nouvelles, compte tenu d'un prix d'émission de 23,52 euros par action.

⁴ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

⁵ Voir le communiqué de presse du 15 mai 2024.

GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

80

◆ Augmentation de capital par apport en nature pour 39,7 millions d'euros¹

Le 4 septembre 2024, la transaction de sale-and-lease-back d'un site à Waregem (Belgique) a été réalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 1 737 100 actions nouvelles de WDP à un prix d'émission de 22,85 euros (arrondis). Grâce à cette opération, les fonds propres ont été renforcés de 39,7 millions d'euros.

◆ Nouveaux (re)financements en 2024

En 2024, WDP a pu pour un montant d'environ 400 millions d'euros prolonger le financement en lignes de crédit existantes et assurer des financements additionnels auprès de différentes banques belges et étrangères.

Risques financiers

En 2024, 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.

6 Voir le [communiqué de presse](#) du 4 septembre 2024.

Faits postérieurs à la date du bilan

◆ WDP rachète son partenaire en Roumanie pour qu'il reste Country Manager de WDP Romania

Après avoir créé et développé avec succès WDP Romania pendant plus de 15 ans, WDP et son partenaire en Roumanie ont décidé de transférer sa participation de 15 % dans cette société à WDP. Il conserve sa fonction de Country Manager de WDP Romania et continuera ainsi à contribuer à la croissance dans ce pays. WDP Invest SA, une filiale de WDP SA, a donc conclu avec J.B. Top Pro Invest Srl et Vuurkruisenbizz BV un contrat d'achat concernant les actions de WDP Romania, ce qui fait de WDP Romania une filiale à 100 % de WDP Invest SA depuis la fin du mois de janvier. Conformément à la législation SIR, J.B. Top Pro Invest Srl et Vuurkruisenbizz BV sont considérées comme des parties liées de WDP Invest SA, en particulier en leur qualité de coactionnaires de WDP Invest SA dans WDP Romania. Dans ce cadre, il est précisé que l'acquisition d'une minorité s'est faite aux conditions normales du marché et à la VNI des actions de WDP Romania au 31.12.2024 (pour un montant total de 91,6 millions d'euros) contre paiement en espèces.

◆ Augmentation de capital par apport en nature pour 6,5 millions d'euros⁷

WDP renforce son cluster dans le hub logistique le long de l'A12 à Londerzeel. L'acquisition du site logistique dans le parc industriel de Londerzeel (Belgique) a été réalisée le 19 février 2025 par un apport en nature des actions de la société Pielon SRL, propriétaire du site, dans WDP, pour une valeur de contribution d'environ 6,5 millions d'euros, contre paiement de 311 295 actions nouvelles de WDP à un prix d'émission de (somme arrondie) 20,77 euros. Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de (somme arrondie) 6,5 millions d'euros.

7 Voir le [communiqué de presse](#) du 19 février 2025.

PERSPECTIVES

Les perspectives décrites ci-dessous contiennent les prévisions pour l'exercice 2025, 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 2024 et 2023, et ce, en adéquation avec la politique comptable de WDP conformément aux normes IFRS¹.

Ces perspectives ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 décembre 2024. 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.

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

- ◆ **Croissance organique :**
 - augmentation de +2,6 % des revenus locatifs due à l'indexation ;
 - impact de +0,4 % des révisions de loyer à la hausse ;
 - taux d'occupation minimum de 97 %.
- ◆ **Taux d'intérêt :** un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor à un mois, trois mois et six mois de respectivement 2,14 %, 2,15 % et 2,19 %.
- ◆ **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 fin 2024, est utilisé comme base pour les revenus de l'énergie solaire.

- ◆ **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.*

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 950 millions d'euros, réalisés en 2024, contribuera en grande partie au résultat durant l'exercice 2025. En outre, WDP dispose aujourd'hui d'un pipeline d'investissements total en cours de 1,1 milliard d'euros supplémentaires (dont 400 millions d'euros sont actuellement en phase de négociation exclusive), qui contribuera aussi en partie au résultat en 2025². En ce qui concerne la croissance organique, il est tenu compte de l'indexation des contrats de bail (voir ci-dessus). En 2024, 13 % des contrats arrivent à leur prochaine échéance, dont plus de 70 % ont déjà pu être prolongés au moment de la publication des résultats 2024 ; les loyers actuels sont dès lors connus. Pour les 30 % 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 2025 et un comportement de paiement stable de la part des clients.

¹ Pour le rapport du commissaire sur les prévisions du résultat EPRA, nous vous renvoyons au chapitre 10. *Annexes – Vérification externe.*

² Pour un aperçu du pipeline d'investissements de 1,1 milliard d'euros, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances.*

PERSPECTIVES

82

- ◆ **Revenus de l'énergie solaire** : estimés à environ 23 millions d'euros, malgré une capacité légèrement plus élevée par rapport à 2024. Cette augmentation est due à l'accroissement de la capacité, mais elle est en partie tempérée par la baisse des prix de l'électricité.
- ◆ **Autres produits/charges d'exploitation** : ce poste comprend l'effet net des impôts fonciers, les honoraires de gestion des biens immobiliers que WDP facture ainsi que plusieurs indemnités non récurrentes.
- ◆ **Coûts 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 2025, 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 2024, on prévoit un coût moyen de l'endettement de 2,3 % pour 2025 (sur la base de la courbe actuelle des taux d'intérêt). On part du principe qu'aucun emprunt n'est remboursé anticipativement 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 5,1 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. Aux Pays-Bas, les investissements immobiliers sont exclus du régime néerlandais FBI depuis le 1er janvier 2025, ce qui débouchera sur une charge fiscale annuelle supplémentaire estimée à -11 millions d'euros (-0,05 euro par action) sur le résultat EPRA.

- ◆ **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.
- ◆ **Intérêts minoritaires** : début 2025, la participation de 15 % en WDP Romania détenue par le Country Manager de WDP Romania a été acquise par WDP.

Prévision des résultats consolidés

Sur la base des perspectives actuelles et des hypothèses ci-avant, WDP prévoit pour 2025 un résultat EPRA par action de 1,53 euro (environ 350 millions d'euros). Cela représente une augmentation sous-jacente de +7 % en glissement annuel, le revenu exceptionnel de +0,03 euro par action en 2024 (lié à une indemnité de rupture de bail) et l'entrée en vigueur de l'abolition du régime néerlandais des REIT, avec un impact de -0,05 euro par action à partir de 2025, ayant été filtrés pour obtenir une base de comparaison pure et mesurer la performance commerciale réelle attendue.

Sur la base de ces perspectives, WDP a l'intention de verser pour l'exercice 2025 un dividende brut (payable en 2026) de 1,23 euro par action, compte tenu d'un faible pourcentage de distribution de 80 %.

Ces perspectives pour 2025 sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues dans le contexte d'un environnement macroéconomique et géopolitique volatil.

PERSPECTIVES

Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1 000)	FY 2024 Actual	FY 2025 Budget
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	387 396	441 863
Indemnités de rupture anticipée de bail	11 000	-
Produits de l'énergie solaire	22 830	23 129
Autres revenus/charges d'exploitation	-3 708	-641
Résultat immobilier	417 519	464 352
Charges immobilières	-18 703	-20 829
Frais généraux	-22 230	-24 624
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	376 585	418 899
Résultat financier	-40 744	-72 637
Impôts sur le résultat EPRA	-6 241	-17 419
Impôts différés sur le résultat EPRA	-2 023	-
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	15 763	21 522
Intérêts minoritaires	-9 663	0
Résultat EPRA	333 677	350 365
Nombre moyen pondéré d'actions	222 736 116	229 330 555
Résultat EPRA (par action)	1,50	1,53
Dividende (par action)	1,20	1,23

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 – panneaux solaires** : valorisation à la juste valeur, en prenant en compte les mêmes hypothèses qu'au 31 décembre 2024, sauf pour ce qui est du prolongement du modèle d'évaluation sur un an³.
- ◆ **Passif – fonds propres** : il a été tenu compte de la distribution du dividende de 2024 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 2025.
- ◆ **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 qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait rester aux alentours des 41 % au 31 décembre 2025 et à un coût moyen de l'endettement avoisinant 2,3 % pour 2025. Au 31 décembre 2024, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à environ 1,7 milliard d'euros². Cela permet à WDP de disposer de liquidités suffisantes pour mettre en œuvre son pipeline d'investissements.

3 Nous vous renvoyons aussi au commentaire XIII. Autres immobilisations corporelles.

4 À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui sont déjà déduites de ce montant.

PERSPECTIVES

Bilan consolidé

(en euros x 1 000)	31.12.2024 Actual	31.12.2025 Budget
Actifs non courants	8 124 502	8 596 582
Immeubles de placement	7 513 487	7 937 997
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	180 962	216 721
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	357 741	371 572
Autres actifs non courants	72 312	70 293
Actifs courants	78 709	76 126
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 374	10 374
Autres actifs courants	68 335	65 752
Total de l'actif	8 203 210	8 672 708
Capitaux propres	4 837 559	4 895 122
Capitaux propres – part du Groupe	4 745 912	4 895 122
Intérêts minoritaires	91 647	-
Passifs	3 365 652	3 777 586
Passifs non courants	3 146 390	3 560 731
Dettes financières non courantes	2 990 736	3 383 616
Autres passifs non courants	155 654	177 115
Passifs courants	219 262	216 855
Dettes financières courantes	73 016	73 016
Autres passifs courants	146 246	143 839
Total du passif	8 203 210	8 672 708
Taux d'endettement (proportionnel)	40,5%	42,8%
Loan-to-value (IFRS)	38,3%	40,9%

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 2024

	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
Δ Inflation (en %)	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-8,6	-4,3	0,0	4,3	8,6
Δ Taux d'occupation (en %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-4,8	-2,4	0,0	2,4	4,8
Δ Euribor (en %)	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	7,1	3,5	0,0	-3,5	-7,1
Δ Juste valeur des investissements immobiliers (en %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Taux d'endettement (en %)	2,0%	1,0%	0,0	-0,9%	-1,8%
Δ Investissements (en millions d'euros)	-500	-250	0	250	500
Δ Taux d'endettement (en %)	-3,8%	-1,9%	0,0	1,7%	3,4%
Δ Juste valeur des investissements immobiliers (en %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Juste valeur des immeubles de placement et capitaux propres (en millions d'euros)	-384,3	-192,1	0,0	192,1	384,3

PERSPECTIVES

Plan de croissance 2024-27 : objectifs #BLEND2027 confirmés

#BLEND2027, le plan de croissance quadriennal pour 2024-27, a été lancé début 2024 et vise à poursuivre la croissance du résultat par action – en capitalisant sur les opportunités de croissance internes ainsi qu’externes grâce à des investissements dans de nouveaux développements de projets, des acquisitions sélectives à valeur ajoutée et des solutions énergétiques, ainsi que l’expansion stratégique des plateformes en France et en Allemagne.

Confirmation de l’objectif d’un résultat EPRA par action de 1,70 euro, tous les éléments constitutifs et le financement étant en place

Jusqu’en 2024, 950 millions d’euros d’investissements (acquisitions et projets) ont augmenté dans le bilan. De plus, WDP dispose aujourd’hui d’un pipeline d’investissements total en cours de 1,1 milliard d’euros supplémentaires (dont 400 millions d’euros sont actuellement en phase de négociation exclusive).

En outre, avec un loan-to-value de 38 %, un net debt / EBITDA (adj.) de 7,2 x la capacité du bilan et 1,7 milliard d’euros de lignes de crédit disponibles, la société dispose des liquidités nécessaires pour financer ce pipeline d’investissements. Par ailleurs, ces derniers sont complétés par environ 600 millions d’euros d’autofinancement prévus au cours des trois prochaines années sur la base des bénéfices réservés et du dividende optionnel.

Grâce à ce solide pipeline d’investissements en cours d’exécution dans l’ensemble de ses activités et régions, les moteurs robustes, soutenus par un bilan solide et un financement complet, WDP dispose des éléments nécessaires pour réaliser son objectif de rentabilité d’un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027.

Pour une explication détaillée du plan de croissance #BLEND2027, nous vous renvoyons au chapitre 3. *Stratégie et création de valeur*.

ACTIONS ET OBLIGATIONS

L'action

Données par action

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	225 534 676	219 433 809	203 980 363
Free float	79%	79%	78%
Capitalisation boursière (en euros)	4 285 158 844	6 253 863 557	5 446 275 704
Volume traité	70 073 859	56 098 783	88 782 514
Volume journalier moyen (en euros)	6 597 492	5 827 019	10 834 034
Vélocité free float ¹	39,2%	32,2%	55,8%
Cours boursier pour la période			
maximum	28,2	30,5	41,7
minimum	18,8	22,6	23,1
clôture	19,0	28,5	26,7
IFRS NAV ² (en euros)	21,0	20,2	20,9
EPRA NTA (en euros)♦	21,1	20,1	20,7
Pourcentage de distribution	81%	85%	86%
Résultat EPRA/action ³ (en euros)	1,50	1,40	1,25
Résultat EPRA/action ⁴ (en euros)	1,48	1,32	1,16
Dividende brut/action (en euros)	1,20	1,12	1,00
Dividende net/action (en euros)	0,84	0,78	0,70

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.

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



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 8,6 %, WDP a atteint une croissance annuelle moyenne du dividende de 8,6 % pour la période 2015-2024. En 2024, WDP a réalisé un résultat EPRA par action de 1,50 euro (+7 % en glissement annuel) et propose un dividende brut par action de 1,20 euro (payable en 2025) (soit une hausse de +7 % par rapport à 1,12 euro par action en 2023).

WDP prévoit un résultat EPRA par action pour 2025 de 1,53 euro. Cela représente une augmentation sous-jacente de +7 % en glissement annuel, le revenu exceptionnel¹ de +0,03 euro en 2024 et l'entrée en vigueur de l'abolition du régime néerlandais des REIT, avec un impact de -0,05 euro à partir de 2025, ayant été filtrés pour obtenir une base de comparaison pure et mesurer la performance commerciale réelle attendue. Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2025 (payable en 2026) de 1,23 euro brut par action, sur la base d'un ratio de distribution faible de 80 %.

¹ Lié à une indemnité de rupture unique versée par un client.

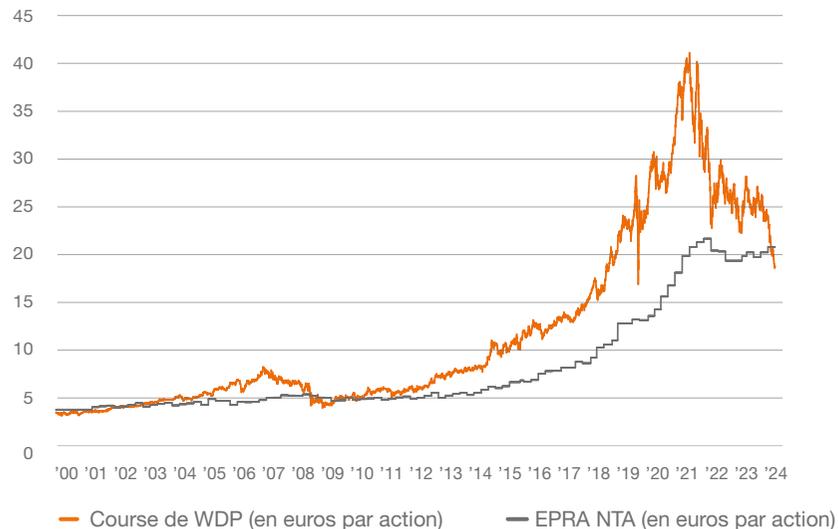
ACTIONS ET OBLIGATIONS

87

Le cours de l'action

Le cours de l'action WDP a connu en 2024 une pression à la baisse au cours du deuxième semestre pour atteindre un cours de clôture de 19,0 euros au 31 décembre 2024 (contre un cours de clôture de 28,5 euros au 31 décembre 2023), mais il a rebondi à partir de janvier 2025. Le rendement total² pour 2024 de l'action WDP s'élève à -29,4 %, par rapport à un rendement moyen de -2,7 % réalisé dans le secteur (indice EPRA des actions immobilières européennes). Cette évolution s'inscrit dans une série de facteurs externes, dont la volatilité des marchés, un affaiblissement des perspectives macroéconomiques et l'aggravation des tensions géopolitiques, dont les résultats des élections américaines qui ont débouché sur une pression accrue à la vente au quatrième trimestre de 2024.

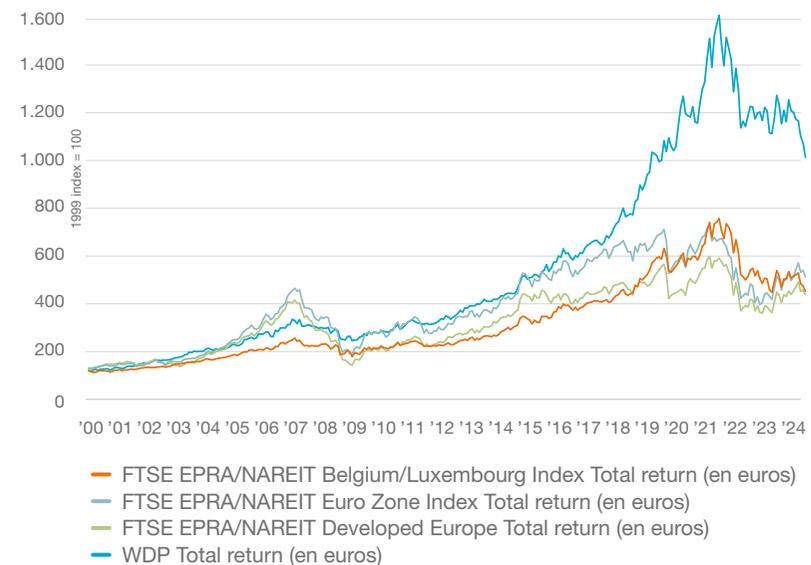
Comparaison des cours boursiers versus EPRA NTA



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 +9,4 %, 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 (+5,8 %).

Rendement de l'action WDP versus indices EPRA



² Le rendement d'une action au cours d'une période donnée est égal au rendement brut. Ce rendement brut représente 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 (à savoir le dividende avant déduction du précompte mobilier) ;
- le rendement brut du dividende perçu lorsqu'il est réinvesti dans la même action.

ACTIONS ET OBLIGATIONS

88

Actionnariat

L'aperçu ci-dessous reflète la situation de l'actionnariat au 31 décembre 2024.

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	178 774 763		79,3%
Sociétés liées à BlackRock ¹	16 829 562	25.10.2024	7,5%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4 738 986	02.11.2018	2,1%
Norges Bank ¹	6 350 449	18.09.2023	2,8%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire ²	150 855 766	25.10.2024	66,9%
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) ³	46 759 913	15.05.2024	20,7%
Total	225 534 676		100%

- 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 2024.

Emetteur	Code ISIN	Montant nominal (en millions d'euros)	Durée (en années)	Date limite
Obligations cotées				
WDP NV	BE0002248178	37,1	10	1 avril 2026
WDP NV	BE0002249184	22,9	10	1 avril 2026

ACTIONS ET OBLIGATIONS

89

Agenda financier

16 avril 2025	Date d'enregistrement des actions pour la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 30 avril 2025
24 avril 2025	Date limite pour la confirmation de la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 30 avril 2025
25 avril 2025	Publication des résultats du Q1 2025
30 avril 2025	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2024
2 mai 2025	Date ex-dividende 2024
5 mai 2025	Date d'enregistrement du dividende 2024
21 mai 2025	Date de paiement du dividende 2024
25 juillet 2025	Publication des résultats semestriels 2025 et publication du rapport semestriel
17 octobre 2025	Publication des résultats du Q3 2025
30 janvier 2026	Publication des résultats annuels 2025

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

Le commissaire confirme que le résultat EPRA, l'EPRA LTV, les indicateurs EPRA NAV et le ratio de coûts EPRA ont été calculés selon les définitions données dans les Best Practices

Recommandations de l'EPRA et que les informations financières utilisées pour le calcul de ces ratios sont conformes aux données comptables des états financiers consolidés.

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.	333 677	1,50
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.	5 198 131	23,0
		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.		4 757 612	21,1
		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.		4 825 936	21,4
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.		2,0%
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	11,5%
				Frais directs de vacance exclus	11,2%
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.		39,3%

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

I. Résultat EPRA

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	435 499	22 299
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-140 585	238 103
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-151 138	222 537
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	10 553	15 566
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-717	-1 253
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	27 522	76 003
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	15 077	-59 152
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-7 507	17 178
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	4 387	-4 151
Résultat EPRA	333 677	289 028
Nombre moyen pondéré d'actions	222 736 116	206 892 358
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	1,50	1,40

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

II. Indicateurs EPRA NAV

in euro (x 1.000)	31.12.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4 745 912	4 745 912	4 745 912	4 442 924	4 442 924	4 442 924
IFRS NAV/action (en euros)	21,0	21,0	21,0	20,2	20,2	20,2
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	4 745 912	4 745 912	4 745 912	4 442 924	4 442 924	4 442 924
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	71 362	71 362		53 376	53 376	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-58 063	-58 063		-75 485	-75 485	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 599			-1 198	
Sous-total	4 759 211	4 757 612	4 745 912	4 420 816	4 419 618	4 442 924
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			80 024			119 853
(XI) Droits de mutation	438 920			398 137		
NAV	5 198 131	4 757 612	4 825 936	4 818 953	4 419 618	4 562 777
Nombre d'actions	225 534 676	225 534 676	225 534 676	219 433 809	219 433 809	219 433 809
NAV/action (en euros)	23,0	21,1	21,4	22,0	20,1	20,8

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

III. EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)		31.12.2024	31.12.2023
Immeubles de placement – pleine propriété		7 513 487	6 439 464
Immeubles de placement – participation joint ventures		171 579	156 967
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-546 703	-482 142
Portefeuille immobilier achevé		7 138 363	6 114 290
Provision pour frais d'acquisition estimés		418 821	378 705
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	7 557 184	6 492 995
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		429 481	364 028
Coûts immobiliers		-24 529	-19 745
Loyers nets annualisés	B	404 952	344 283
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	404 952	344 283
EPRA NIY	B/A	5,4%	5,3%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,4%	5,3%

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

IV. Immeubles de placement – Données locatives et taux de vacance

Segment	Revenus locatifs bruts 2024 (en euros x 1 000)	Revenus locatifs nets 2024 (en euros x 1 000)	Superficie louable au 31.12.2024 (en euros x 1 000)	Revenus locatifs bruts annuels (en euros x 1 000)	Valeur locative prévue pour espaces vacants au 31.12.2024 (en euros x 1 000)	Valeur locative totale prévue (en euros x 1 000)	Vacance (en %)
Belgique	111 936	105 971	2 484 365	116 204	2 813	129 318	2,2%
Pays-Bas	168 326	159 576	2 911 933	167 765	3 761	204 963	1,8%
France	12 086	11 868	540 305	27 238	573	30 086	1,9%
Allemagne	4 051	4 009	121 381	8 049	0	8 729	0,0%
Luxembourg	5 228	5 219	76 072	5 309	25	6 375	0,4%
Roumanie	93 736	86 747	1 954 911	104 916	2 805	109 916	2,6%
Total	395 362	373 390	8 088 967	429 481	9 976	489 388	2,0%

Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS

Revenus locatifs de :

- immeubles de placement déjà vendus	473	473
- revenus provenant des panneaux solaires		22 184
- indemnité pour résiliation anticipée du bail		11 000
- autres ajustements : joint ventures		
- Luxembourg	-5 228	-5 219
- Autre	-3 424	-3 013
Total	387 183	398 816

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

V. Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)		FY 2024	FY 2023
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		-48 946	-40 601
I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales		-393	-967
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		-7 619	-5 265
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		-18 703	-15 573
I-6. Frais généraux de la société		-22 230	-18 795
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		1 517	1 397
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		-403	-644
Hors (si compris ci-dessus):			
VI. Amortissements		301	303
Charges d'exploitation des panneaux solaires		2 447	2 427
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) A		-45 084	-37 118
IX. Frais directs de vacance		1 085	962
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) B		-43 999	-36 156
X. Revenus locatifs (IFRS)		387 183	336 923
Moins coût net des concessions		-2 645	-2 233
XII. Revenus locatifs (participation joint ventures)		8 652	5 765
Moins coût net des concessions		-576	-408
Revenus locatifs bruts C		392 614	340 047
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs) A/C		11,5%	10,9%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance) B/C		11,2%	10,6%

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 7,0 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

en euros (x 1 000)	31.12.2024					31.12.2023					
	Consolidation proportionnelle					Consolidation proportionnelle					
	Groupe Comme indiqué	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées signifi- catives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées signifi- catives	Intérêts minoritaires	Combiné	
Y compris :											
Emprunts auprès d'institutions financières	2 256 194	70 304		-124 928	2 201 571	1 468 604	63 940		-95 185	1 437 359	
Commercial paper	0				0	40 850				40 850	
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0	
Obligations	807 558				807 558	807 222				807 222	
Dérivés sur devises étrangères	-6 584				-6 584	2 628				2 628	
Passifs (commerciales) nets	87 422	5 242		-2 390	90 274	57 997	5 266		-120	63 142	
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	-10 374	-1 073		800	-10 647	-13 029	-34		929	-12 134	
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-113 060				-113 060	-83 558				-83 558	
Dette nette	A	3 021 155	74 474	0	-126 518	2 969 111	2 280 714	69 172	0	-94 376	2 255 510
Y compris :											
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0	
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	7 247 279	152 919		-217 873	7 182 324	6 223 545	136 596		-166 091	6 194 051	
Immeubles en vue de la vente	0	13			13	0	243			243	
Projet de développement	193 267	2 436		-7 861	187 841	150 120	5 397		-9 251	146 266	
Immobilisations incorporelles	1 599	3 272			4 870	1 198	3 168		-3	4 363	
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0	
Actifs financiers	2 763				2 763	3 557				3 557	
Panneaux solaires	174 202	10 483		-3 665	181 020	159 177	10 780		-2 468	167 489	
Portefeuille total	B	7 619 109	169 122	0	-229 399	7 558 832	6 537 597	156 185	0	-177 814	6 515 968
Loan-to-value	A/B	39,7%				39,3%	34,9%			34,6%	

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

VII. Immeubles de placement – Évolution des revenus locatifs nets sur une base comparative constante

en euros (x 1 000)	2024					2023	Croissance organique revenus locatifs nets 2024	Croissance organique revenus locatifs nets 2024 (en %) ¹
	Immeubles détenus pendant deux années	Acquisitions	Ventes	Projets	Revenus locatifs nets totaux			
Belgique	92 261	2 190	165	11 520	106 136	90 331	1 930	2,1%
Pays-Bas	131 096	0	308	28 480	159 884	127 871	3 225	2,5%
France	7 907	3 962	0	0	11 868	7 500	407	5,4%
Allemagne	3 617	392	0	0	4 009	0	3 617	1,3%
Luxembourg	3 764	0	0	1 455	5 219	3 596	168	4,7%
Roumanie	61 266	16 127	0	9 354	86 747	59 437	1 829	3,1%
Immeubles destinés à la location	299 911	22 671	473	50 808	373 863	288 735	11 176	2,6%
Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS								
Revenus de l'énergie solaire					22 184			
Indemnité pour résiliation anticipée du bail					11 000			
Luxembourg	-3 764	0	0	-1 455	-5 219			
Autres joint ventures	0	0	0	-3 013	-3 013			
Résultat d'exploitation sur l'immobilier dans le compte de résultat consolidé IFRS	296 147	22 671	473	46 341	398 816			

¹ La croissance organique des revenus locatifs nets de 2,6 % s'explique par les composantes suivantes : 2,7 % d'indexation, -0,4 % d'occupation et 0,3 % renégociation.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

98

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	2 191 777	14 219	5,0%
Pays-Bas	2 886 464	50 519	4,9%
France	549 592	43 335	4,7%
Allemagne	158 428	-657	4,7%
Luxembourg	94 245	302	5,0%
Roumanie	1 311 826	46 770	7,6%
Total des immeubles disponibles	7 192 331	154 488	5,4%
Correspondance avec le bilan consolidé IFRS			
◆ Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	195 703		
◆ Réserves foncières	207 867		
◆ Droit d'utilisation concession	89 166		
◆ Autres ajustements : joint ventures			
◆ Immeubles disponibles	-152 919		
◆ Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	-2 436		
◆ Réserves foncières	0		
◆ Droit d'utilisation concession	-16 224		
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	7 513 487		

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

99

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	jusqu'à l'échéance finale	Loyer actuel des contrats de bail expirant à la première échéance à venir en euros (x 1 000) ¹			Loyer actuel des contrats de bail expirant à l'échéance finale en euros (x 1 000) ¹		
			année 1	année 2	année 3-5	année 1	année 2	année 3-5
Belgique	5,0	7,5	19 813	14 758	37 539	7 535	6 565	17 401
Pays-Bas	5,5	5,7	22 595	22 086	54 208	18 787	19 787	52 266
France	6,8	8,0	3 061	2 355	2 048	2 322	998	1 568
Allemagne	4,7	4,7	0	576	5 895	0	576	5 895
Luxembourg	5,5	7,1	2 200	0	1 000	1 320	0	0
Roumanie	6,5	7,4	2 215	5 959	23 185	2 215	2 470	16 162
Total	5,7	6,7	49 884	45 735	123 876	32 180	30 396	93 291

¹ Pour le 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 expenditure¹

en euros (x 1 000)	FY 2024			FY 2023		
	Groupe (hors joint ventures)	Joint ventures (part proportionnelle)	Total Groupe	Groupe (hors joint ventures)	Joint ventures (part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions ²	697 488	0	697 488	2 100	25 940	28 040
Projets	194 058	10 697	204 755	279 285	7 573	286 858
Like-for-like portfolio	23 564	-	23 564	15 775	-	15 775
<i>Incrémentale espace locatif</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Non incrémentale espace locatif</i>	23 564	0	23 564	15 775	0	15 775
Intérêts capitalisés ³	11 871	140	12 011	6 616	154	6 770
Total CapEx	926 981	10 837	937 818	303 776	33 668	337 444
Ajustement pour les éléments non monétaires ⁴	-69 316	-341	-69 657	-4 045	451	-3 594
Total CapEx (flux de trésorerie)⁵	857 665	10 496	868 161	299 731	34 119	333 850

1 L'aperçu ci-dessus montre quels investissements ont été inclus dans le bilan au cours de 2024. Pour un aperçu de toutes les transactions et réalisations identifiées en 2024, 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 -69,3 millions d'euros pour le Groupe (hors joint ventures) comprend non seulement l'ajustement 'accrual to cash', mais comprend également un ajustement de -40,0 millions d'euros lié aux acquisition réalisées par un apport en nature. Plus d'information sur l'acquisition réalisée en 2024 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. *Comptes annuels*) 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'.



Déclaration de Gouvernance d'entreprise

06



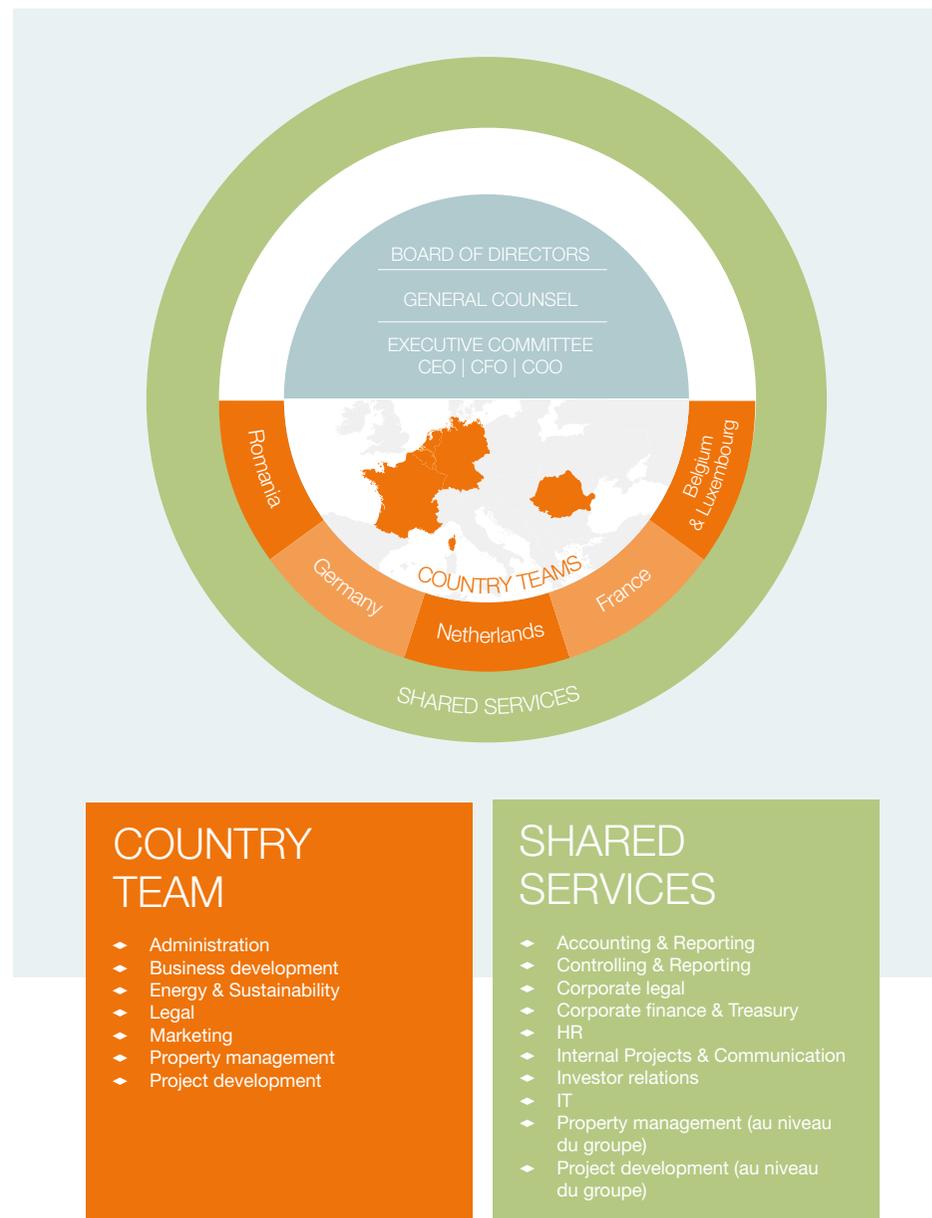
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Introduction

Par décision du Conseil d'Administration, un Comité de gestion a été institué le 1er octobre 2019 pour agir en tant que conseiller du Conseil d'Administration.

À PARTIR DE 2025 | Le plan de croissance #BLEND2027, avec sa stratégie multi-facteurs, doit permettre à WDP d'accélérer sa transformation en une plateforme logistique européenne à part entière dans les années à venir. Ce faisant, la fidélité à son ADN en termes d'orientation client et d'entrepreneuriat innovant, avec #TeamWDP comme maillon crucial et déterminant, est essentielle. Cette forte croissance et la poursuite de l'internationalisation de la Société requièrent un cadre de gouvernance approprié pour la prise de décision ; il s'agit là de l'un des piliers nécessaires au renforcement de l'appropriation et de la responsabilité au sein des équipes nationales. À cette fin, le 11 décembre 2024, le Conseil d'Administration a décidé de réformer la structure de gouvernance en dissolvant notamment le Comité de gestion à compter du 1er janvier 2025. À sa place, un Comité exécutif compact, composé du CEO, du CFO et du COO, a été mis en place pour faciliter la croissance de l'entreprise à partir de ses plateformes géographiques décisives, flanquées des services partagés (shared services).

Les Country Managers, qui faisaient partie du Comité de gestion jusqu'au 31 décembre 2024, ne font pas partie du Comité exécutif et rendent compte directement au COO, une nouvelle fonction au sein de WDP qui doit notamment faire le lien entre les différentes équipes locales. La fonction de CTO ne sera plus maintenue dans la nouvelle structure et sera fusionnée avec celle de Head of Project Management, alors que la présente Déclaration de gouvernance d'entreprise rend compte de la structure organisationnelle applicable en 2024, c'est-à-dire avec un Comité de gestion. À partir du rapport annuel relatif à l'exercice 2025, notre déclaration sera donc basée sur la nouvelle structure organisationnelle,



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

103

Principes de gouvernance

La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour WDP depuis sa constitution, 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 à tout moment appropriés pour la Société et conformes à la réglementation ou aux normes de gouvernance d'entreprise applicables.

La Charte de gouvernance d'entreprise contient des informations complètes sur les règles en matière de gouvernance d'entreprise applicables au sein de la Société telles que, notamment, les principes et processus de la structure de gouvernance, la politique de prévention des conflits d'intérêts, la politique de rémunération, le Dealing Code et la politique en matière de bonne conduite. Cette charte ainsi que d'autres politiques internes sont disponibles sur notre site web.

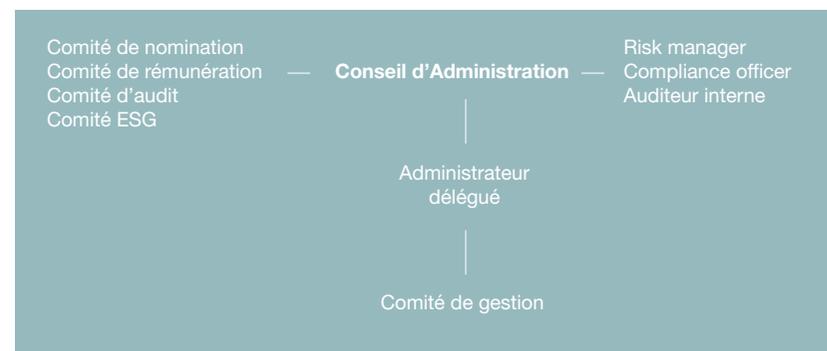
Réglementation :

- ◆ Code des sociétés et des associations (CSA)
- ◆ Code de gouvernance d'entreprise 2020 (Code 2020)
- ◆ Réglementation REIT
- ◆ Réglementations comptables de l'UE
- ◆ IFRS
- ◆ Règlement européen Abus de marché
- ◆ Règlement européen Prospectus
- ◆ Euronext Rulebook

Politiques internes :

- ◆ Charte de gouvernance d'entreprise
- ◆ Dealing Code
- ◆ Matrice de délégation
- ◆ Employee Code of Conduct
- ◆ Supplier Code of Conduct
- ◆ Politique de rémunération
- ◆ Anti-Bribery and Corruption Policy
- ◆ Diversity Policy
- ◆ Grievance Management Procedure
- ◆ Corporate citizenship
- ◆ Enterprise Risk Management Policy

Structure de gouvernance WDP



Code de référence | Code de gouvernance d'entreprise 2020

Conformément à l'article 3:6, § 2 du Code des sociétés et des associations 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 (Code 2020), en tenant compte des particularités liées à la législation SIR. Le Code 2020 est disponible sur le site web 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, pour le moment, de ne pas attribuer la fonction de secrétaire à une personne spécifique. La fonction de secrétaire est exercée au sein de WDP par

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

104

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 Charte de gouvernance d'entreprise et la 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 du Conseil ; 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 ainsi que du caractère indépendant 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/REIT, WDP s'efforce de générer un bénéfice et un dividende par action solides, conformément à la perspective d'un actionnaire à long terme. Depuis son entrée en bourse en 1999, WDP met 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 son plan de croissance stratégique.

Un aperçu de la rémunération totale des administrateurs non exécutifs figure dans le rapport de rémunération figurant dans la présente Déclaration de gouvernance d'entreprise.

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 de gestion 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 de gestion. En tant que SIR/REIT, WDP s'efforce de générer un bénéfice et un dividende par action solides, conformément à la perspective d'un actionnaire à long terme. Depuis son entrée en bourse en 1999, WDP met 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 son plan de croissance stratégique. C'est cette stratégie qui doit être mise en œuvre sur le plan opérationnel par les membres du Comité de gestion. WDP est donc d'avis que la politique de rémunération (i) établit un lien clair avec la création de flux de trésorerie à long terme stables et (ii) conduit les membres du Comité de gestion à agir dans la perspective d'un actionnaire à long terme. WDP encourage toutefois les membres du Comité de gestion à constituer et à maintenir une participation en actions dans WDP. Plusieurs membres du Comité de gestion ont depuis accumulé une telle participation.

Le rapport de rémunération figurant dans la présente Déclaration de gouvernance d'entreprise comprend un aperçu du nombre d'actions détenues par chaque membre du Comité de gestion. Il s'agit donc d'une participation constituée dans la Société à titre personnel.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

105

Conseil d'Administration

Administration moniste

À compter du 1er octobre 2019, à la suite de la transformation de WDP d'une société en commandite par actions avec gérant statutaire en une société anonyme avec un système d'administration moniste (structure de gouvernance one-tier), les administrateurs ont été nommés pour la première fois dans la Société WDP SA, qui est une entité juridiquement différente.

Toutefois, il a été tenu compte lors de cette nomination des mandats des administrateurs au sein du Conseil d'Administration de l'ancien gérant, de manière à ce que :

- ◆ ceux-ci soient nommés pour la durée restante de leur mandat au sein de l'ancien gérant ; et que
- ◆ pour la détermination de leur statut en tant qu'administrateur indépendant (article 7:87 du CSA), les mandats d'administrateur indépendant et/ou d'administrateur non exécutif qu'ils exerçaient au sein de l'ancien gérant soient également pris en compte.

Le Conseil d'Administration évaluera, au moins une fois tous les trois ans, la structure de gouvernance qu'il a 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 2022, lorsqu'il a été décidé qu'une administration moniste est encore à ce jour la structure de gouvernance appropriée pour WDP.

Composition

Principes

Les statuts de WDP prévoient que la Société doit être administrée par un Conseil d'Administration composé d'au moins trois administrateurs pouvant être nommés par l'Assemblée Générale pour un maximum de quatre ans. Le Conseil d'Administration est composé majoritairement d'administrateurs non exécutifs et compte également un nombre approprié d'administrateurs indépendants. Les statuts prévoient, conformément au Code 2020, qu'au moins trois administrateurs ont le statut d'administrateur

indépendant conformément aux critères décrits dans le Code 2020 et la présente Charte de GE. En plus, l'objectif de WDP est de parvenir à un Conseil d'Administration qui est 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 membres du Conseil d'Administration doivent satisfaire aux exigences fixées par la réglementation applicable aux SIR, ce qui inclut une composition formée exclusivement de personnes physiques satisfaisant aux exigences des articles 14 et 15 de la loi SIR (test d'aptitude des administrateurs).

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. Dans son ensemble, le Conseil d'Administration doit 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 ;
- ◆ sa composition doit garantir qu'il fonctionne 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 Charte de gouvernance d'entreprise 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.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

106

En outre, les principes suivants doivent également être respectés :

- ◆ le respect des exigences en matière de diversité (article 3:6 CSA) ;
- ◆ le respect des exigences spécifiques en matière de diversité de genre (article 7:86 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 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 de WDP. En vertu de ce droit de proposition obligatoire, Tony De Pauw a été nommé administrateur de WDP par l'Assemblée Générale Extraordinaire de WDP du 11 septembre 2019 avec effet au 1er octobre 2019, et ce sur la proposition de l'actuel Actionnaire de Référence de la Société, la société simple RTKA. Le 26 avril 2023, Tony De Pauw a été renommé en cette même qualité par l'Assemblée Générale de WDP et est donc, à la date du présent rapport annuel, l'unique administrateur nommé sur la base de cette proposition obligatoire.

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2024

Le Conseil d'Administration est composé de 7 administrateurs (personnes physiques) :

- ◆ 2 administrateurs exécutifs, dont 1 sur proposition de l'Actionnaire de Référence (la société simple RTKA), à savoir Tony De Pauw ; et
- ◆ 5 administrateurs non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87, § 1er du Code des sociétés et des associations.

Nom	Qualité	Indépendant	Première nomination ¹	Fin du mandat	Nombre d'années	Présences au Conseil d'Administration 2024
Rik Vandenberghe	Administrateur non exécutif	X	Avril 2019	Avril 2027	6	18/18
Anne Leclercq	Administratrice non exécutive	X	Avril 2015	Avril 2026	10	18/18
Cynthia van Hulle	Administratrice non exécutive	X	Février 2015	Avril 2026	10	18/18
Jürgen Ingels	Administrateur non exécutif	X	Avril 2018	Avril 2026	7	15/18
Patrick O	Administrateur non exécutif	X	Avril 2024	Avril 2028	1	10/10 ²
Tony De Pauw	Administrateur exécutif		Mai 1999	Avril 2027	26	16/18
Joost Uwents	Administrateur exécutif		Avril 2002	Avril 2026	23	18/18
		71%	Durée moyenne des mandats		12	

¹ Date de la première nomination au sein de WDP SCA. Chaque administrateur a été nommé pour la première fois au sein de WDP SA en octobre 2019.

² Patrick O a été élu administrateur indépendant non exécutif par l'Assemblée Générale du 24 avril 2024. Depuis sa nomination, 10 réunions du Conseil d'Administration ont eu lieu.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



Rik Vandenberghe

Né en 1961

est président non exécutif indépendant du Conseil d'Administration de WDP depuis avril 2019. Il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur commercial de la KUL.

De 2017 à 2021, il a été CEO du groupe Besix, l'entreprise de construction et d'immobilier multidisciplinaire de référence active dans vingt-cinq pays sur les cinq continents. À ce titre, il a renforcé l'offre multidisciplinaire du groupe. Auparavant, il a travaillé pendant 30 ans chez ING, où il a occupé divers postes de direction et a été CEO d'ING Luxembourg et d'ING Belgique. Il y a travaillé en étroite collaboration avec d'importants acteurs du marché immobilier et a acquis une vaste expérience internationale. Chez ING Belgique, il a dirigé le département Real Estate & Development Financing (1991-97), un département qui a en outre relevé de ses compétences élargies jusqu'en 2007. En tant que CEO, il a également été membre du Comité des risques d'ING Luxembourg (2007-13) et du Comité des risques de marché d'ING Belgique (2013-17).

Son expérience en tant que président, entre autres, de Febelfin et de filiales du groupe Besix et d'ING, ainsi que sa connaissance de l'immobilier, des finances et de la Bourse, son esprit d'entreprise et son sens de l'innovation soutiennent le management de WDP et la poursuite de la croissance de l'entreprise.



Anne Leclercq

Née en 1956

est administratrice non exécutive indépendante chez WDP depuis avril 2015. Elle est titulaire d'un diplôme de droit de la KUL et d'un MBA de la Vlerick Business School. Puis, elle a suivi des formations complémentaires à la Kellogg School of Management et à l'University of Cambridge Institute for Sustainability Leadership.

Elle a commencé sa carrière dans le secteur bancaire, où elle était, en tant que directrice de la Trésorerie, entre 1980 et 1998, responsable de la Trésorerie, des Portefeuilles de négociation et du Portefeuille d'investissement. De 1998 à 2019, elle était attachée à l'Agence belge de la Dette, où elle occupait, depuis 2008, la fonction de Director Treasury and Capital Markets. À ce titre, elle définissait la politique de financement de la dette publique belge et l'organisation des marchés secondaires. Elle y était également présidente du Comité de marché, responsable de la mise en œuvre du financement dans le cadre du risque. Ces postes lui ont permis d'acquérir de nombreuses connaissances et une grande expérience en entreprise risk management. Elle a également effectué diverses missions pour le compte d'institutions supranationales telles que le FMI, la Banque mondiale et l'OCDE.

Son expérience générale en management, ses connaissances approfondies et son expérience des marchés financiers et de la gestion financière efficace et basée sur les risques (debt capital markets) offrent ainsi une grande valeur ajoutée à la politique de financement de WDP.



Cynthia Van Hulle

Née en 1956

est administratrice non exécutive indépendante chez WDP depuis février 2015. Elle est titulaire d'un doctorat en sciences économiques appliquées de la KUL, où elle est professeure à la faculté d'économie et des sciences de gestion.

Elle a étudié à l'université de Yale et à l'université de Chicago et a enseigné à l'université Columbia. Par ailleurs, elle a été titulaire de la chaire Franquii à l'université de Gand. Ses travaux académiques portent sur le financement des entreprises, les restructurations et les questions de gouvernance, avec une expertise approfondie en matière de comptabilité et d'audit.

Grâce à ses connaissances étendues et à son expérience en matière de gestion financière et de gouvernance, Cynthia est un atout précieux pour WDP.



Jürgen Ingels

Né en 1971

est administrateur non exécutif indépendant chez WDP depuis avril 2018. Il est titulaire d'un Master en sciences politiques et sociales et d'un MBA de l'université d'Anvers.

Il a débuté sa carrière en tant que gestionnaire d'investissements chez Dexia Ventures, le fonds de capital-risque de Dexia. Il s'est fait un nom avec Clear2Pay, une fintech de premier plan. Aujourd'hui, Jürgen est managing partner chez SmartFin, un fonds de capital-risque qui finance et soutient des entreprises technologiques européennes en pleine croissance. Il est le moteur de plusieurs start-ups et scale-ups, et a participé à la création de SuperNova et de The Big Score, deux grands événements technologiques belges.

Son expertise en matière de fintech, d'innovation numérique et de technologie au sens large du terme contribue à la croissance et à la pérennité de WDP.



Patrick O

Né en 1958

est administrateur non exécutif indépendant chez WDP depuis avril 2024. Il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur industriel.

Il a débuté sa carrière auprès du producteur de chauffage Sapragez et a ensuite occupé plusieurs fonctions chez Viessmann, dont celle de CEO Benelux et une fonction de groupe international. Il siège en outre au conseil consultatif du spécialiste de la protection solaire Harol et au comité consultatif externe d'ING. Grâce à son expertise dans la transition énergétique, l'électrification et les investissements dans le développement durable, Patrick apporte une contribution importante au Conseil d'Administration de WDP. Son expérience professionnelle internationale, en particulier son affinité avec le marché allemand, apporte des informations précieuses pour la stratégie et la croissance de WDP.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



Tony De Pauw

Né en 1954

est administrateur exécutif depuis 1999 et représente l'Actionnaire de Référence, à savoir la famille Jos De Pauw (via la structure de société simple familiale RTKA). Il a été CEO de 1999 au 30 juin 2024 et travaille depuis lors pour WDP en tant que conseiller spécial.

Sa grande expérience et sa vaste expertise en matière d'investissement et de gestion de l'immobilier (logistique) ainsi que du secteur dans son ensemble vont de pair avec son esprit entrepreneurial.



Joost Uwents

Né en 1969

est administrateur depuis 2002 et administrateur exécutif et CEO depuis 2010. Il est ingénieur commercial et titulaire d'un MBA.

Grâce à son bagage bancaire, il possède une solide connaissance de l'immobilier et du financement. Avant d'être nommé CEO, il a occupé le poste de CFO de WDP pendant dix ans. Au fil des ans, il a acquis une expertise dans le secteur de la logistique et de la chaîne d'approvisionnement. Combinée à son désir d'innovation, cette expertise soutient le développement de la stratégie durable de WDP.

Nom	Autres mandats actifs au 31 décembre 2024	Mandats ayant expiré au 31 décembre 2024, mais exercés à compter de 2019	Actions détenues dans WDP au 31 mars 2025
Rik Vandenberghe	<p>Sociétés cotées</p> <p>–</p> <p>Sociétés non cotées</p> <p>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)</p>	<p>ING Banque Belgique, ING Luxembourg, Entreprises Jacques Delens, Établissements Jean Wust, Franki Foundations Belgium, LUX T.P., Olympiades Brussels Hotel, Socoetra, Différentes société dans la groupe Besix, Olympic Invest, Vanhout, Compagnie Belge de Bâtiment (président), Six Construct, Watpac, Van den Berg, Les News 24, Besix Group</p>	10.840
Anne Leclercq	<p>Sociétés cotées</p> <p>–</p> <p>Sociétés non cotées</p> <p>BNP Paribas Fortis (présidente comité risk), Fluxys Belgium, De Warande, AZ Sint-Maria-Ziekenhuis Halle, Foundation Helios</p>	<p>Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties, Argenta Spaarbank, KU Leuven (présidente du comité d'audit), LRD (présidente du comité d'audit), Plexus, UZ Leuven (présidente du comité d'audit), Zorg Leuven (présidente du comité d'audit)</p>	0
Cynthia Van Hulle	<p>Sociétés cotées</p> <p>Miko (présidente du comité d'audit)</p> <p>–</p> <p>Sociétés non cotées</p> <p>Argen-Co, Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties, Argenta Spaarbank, Rega</p>		0
Jürgen Ingels	<p>Sociétés cotées</p> <p>Materialise</p> <p>–</p> <p>Sociétés non cotées</p> <p>Smartfin, Willemen Groep, Ghelamco, GS Pledge CO., Itineris, Bright Analytics, Projective, Mensura, Maria DB, Startups.be/Scaleups.eu, Akinon, Deliverect, Royal Antwerp FC, Recharge.com, Vyncke</p>	<p>B_Hive Europe, Trendminer, The Glue, NG Data Europe, Newtec, Silverfin, Exellys, Finsight Solutions, Innovis, Itiviti AB, Unifiedpost Group, Pay-Nxt, Vavato, NG Data</p>	96.719
Patrick O	<p>Sociétés cotées</p> <p>–</p> <p>Sociétés non cotées</p> <p>Harol-Diest, Climafed</p>	<p>Viessmann Belgique</p>	423
Tony De Pauw	<p>Sociétés cotées</p> <p>–</p> <p>Sociétés non cotées</p> <p>RSC Anderlecht, différents mandats dans les filiales</p>	<p>Le Concert Olympique, VBO (membre du comité stratégique)</p>	104.516
Joost Uwents	<p>Sociétés cotées</p> <p>Xior Student Housing, Catena</p> <p>–</p> <p>Sociétés non cotées</p> <p>nanoGrid, Logistics in Wallonia, EPRA (Advisory Board member), VBO (Strategy Committee member), différents mandats dans les filiales</p>	<p>Unifiedpost Group, UPPayments</p>	291.734

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

109

Rôle et responsabilités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de WDP a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception des actes réservés par la loi à l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'Administration détermine la stratégie et les valeurs clés de WDP, décide de la stratégie d'investissement et de financement et veille à la qualité du management. Il rédige les états financiers de WDP, ainsi que le rapport financier annuel (y compris la Déclaration de gouvernance d'entreprise et le rapport de rémunération) et convoque les Assemblées Générales de la Société. Le Conseil d'Administration décide de l'utilisation du capital autorisé. Le Conseil d'Administration décide également de la structure de direction de WDP et des compétences attribuées, individuellement ou collectivement, au CEO et/ou aux autres membres du Comité de gestion. Enfin, le Conseil d'Administration est l'organe chargé de faciliter un dialogue effectif avec les actionnaires, notamment par le biais d'une communication transparente au moyen des communiqués de presse, du rapport annuel et d'autres canaux.

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 Code des sociétés et des associations. La Société peut également être représentée par un mandataire spécial.

Les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration sont décrites en détail dans la Charte de gouvernance d'entreprise de WDP.



Réalisations 2024

Plan de croissance de WDP

Nouvelle structure organisationnelle pour soutenir la croissance européenne

Confirmation des objectifs du plan de croissance #BLEND2027

Volume d'investissement historique de 1 milliard d'euros en 2024

Risk Management

Cybersecurity roadmap on track

Agrément

Great Place To Work®
DJSI World Index

Taux de présence

Conseil d'Administration 98 %

Rapport d'activités du Conseil d'Administration en 2024

Le Conseil d'Administration a tenu 18 réunions en 2024 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 (dont la proposition d'un nouvel administrateur) ;
- ◆ l'analyse et l'approbation du budget 2024 ;
- ◆ la stratégie à long terme et l'analyse du plan de croissance #BLEND2027 ;
- ◆ le suivi de l'ESG Roadmap, y compris les objectifs concrets du WDP Climate Action Plan ;
- ◆ la discussion des plans d'action pour la mise en œuvre et le respect de la CSRD, de l'ESRS et de la taxonomie de l'UE ;
- ◆ l'analyse et l'approbation de la double analyse de matérialité dans le cadre de la CSRD ;

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

110

- ◆ l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement, de désinvestissement et de développement ;
- ◆ l'analyse et l'approbation de contrats de crédit ;
- ◆ l'audit interne, la numérisation et les processus d'exploitation ;
- ◆ la procédure d'appel d'offres pour le nouveau commissaire et la préparation de la proposition à soumettre à l'assemblée générale ;
- ◆ l'analyse, l'évaluation et l'approbation d'une nouvelle structure de gouvernance (Comité exécutif) avec les modifications correspondantes dans la Matrice de délégation et la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- ◆ l'analyse, l'évaluation et l'adoption de certaines mesures concernant des risques spécifiques tels que le risque fiscal lié au statut de FBI, la cybersécurité, le climat macro-économique général ;
- ◆ 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 par Balta Industries 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 2023.

Évaluation

Au moins tous les trois ans, le Conseil d'Administration évalue ses propres prestations, son interaction avec (les membres du) Comité de gestion, sa taille, sa composition et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses comités.

Le processus d'évaluation se déroule sous la direction du président et fait l'objet d'un suivi du Comité de nomination. Ses objectifs sont entre autres les suivants :

- ◆ évaluer le fonctionnement du Conseil d'Administration ou du comité concerné ;
- ◆ vérifier que les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- ◆ évaluer la contribution effective de chaque administrateur au travers de sa présence aux réunions du Conseil d'Administration ou du comité concerné et de sa participation constructive aux discussions et à la prise de décision. Dans le cadre de cette évaluation, un taux de présence minimum de 75 % (à titre individuel) est pris en

compte, sauf s'il y a une explication satisfaisante pour un taux de présence plus faible (par exemple à cause de problèmes de santé ou de la situation familiale) ;

- ◆ vérifier que la composition effective du Conseil d'Administration et des comités correspond à ce qui est souhaitable.

L'évaluation est conduite selon une procédure formelle, facilitée ou non par des intervenants externes, conformément à une méthodologie approuvée par le Conseil d'Administration.

D'une part, l'évaluation des administrateurs (en tant que membres du Conseil d'Administration et en tant que membres d'un comité) a lieu sur une base permanente, notamment par les collègues mutuellement. Si quelqu'un a des observations à formuler concernant la contribution d'un collègue administrateur en particulier, il peut l'inscrire à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'Administration ou du comité concerné ou en discuter avec le président du Conseil d'Administration. Le président pourra alors, à son appréciation, entreprendre les démarches nécessaires.

D'autre part, tous les administrateurs sont évalués individuellement chaque année et, le cas échéant, plus souvent par le Comité de nomination, en tenant compte d'éléments tels que leur assiduité au Conseil d'Administration et aux comités concernés, leur niveau d'intervention pendant les réunions, leur engagement, leurs suggestions faites hors des réunions, l'apport d'idées innovantes enrichi par leur expérience dans d'autres conseils ou comités, leur implication constructive dans les discussions et la prise de décision et leur sens de l'identification et de la maîtrise des risques.

Le Comité de nomination évalue également si la contribution de chaque administrateur est adaptée à l'évolution des circonstances.

Le Conseil d'Administration agit sur la base des résultats de cette évaluation des prestations. Le cas échéant, cette intervention consiste à proposer la nomination de nouveaux membres, la non-reconduction de membres existants ou la prise de mesures jugées utiles au fonctionnement efficace du Conseil d'Administration.

EN 2024 | Le Comité de nomination est parvenu pour 2024 à la conclusion commune que la collaboration actuelle entre les administrateurs est bonne et proactive. Le Comité

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

estime également que l'interaction entre le Conseil d'Administration (par l'intermédiaire de son président) et le Comité de gestion (par l'intermédiaire de son CEO et de son CFO, entre autres) 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, à se concerter aussi bien à distance qu'en présentiel, de façon régulière ainsi que ponctuelle au besoin.

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.

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 membres du Conseil d'Administration et ceux du Comité de gestion ;
- ◆ aucun administrateur et aucun membre du Comité de gestion 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 de gestion 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 de gestion n'a – à tout le moins au cours des cinq dernières années – exercé de fonction dirigeante, comme cadre de direction ou membre d'organes de gestion, de direction ou de surveillance d'une société, au moment d'une faillite, d'une curatelle ou d'une liquidation ; et

- ◆ aucun contrat de gestion ou de travail n'a été conclu avec les administrateurs ou les membres du Comité de gestion qui prévoit le versement d'une indemnité de départ à la fin du contrat, à l'exception de ce qui est mentionné ci-après sous le titre 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 l'attention du Conseil d'Administration. 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. Chacun de ces quatre comités spécialisés dispose de son propre règlement intérieur. Dans la mesure requise, la composition de ces comités est conforme aux conditions imposées par le Code des sociétés et des associations et par le Code de gouvernance d'entreprise. Les règles de fonctionnement de chaque comité sont décrites en détail dans la Charte de gouvernance d'entreprise de WDP.



Conseil d'Administration et comités

	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	◆	◆	◆	◆	◆
Tony De Pauw	◆	◆	◆	◆	◆
Joost Uwents	◆	◆	◆	◆	◆
◆ Président	◆ Membre				

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

112

Comité d'audit

Composition	Nombre de réunions
	4
Nombre de membres	Taux de présence
5	94 %
Genre	Présences
Hommes 3	Cynthia Van Hulle présidente* 4/4
Femmes 2	Anne Leclercq 4/4
	Rik Vandenberghe 4/4
	Jürgen Ingels 2/4
	Patrick O 1/1
Indépendant	
100 %	

* 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 Code des sociétés et des associations en tant qu'administrateur indépendant. Actuellement, Cynthia Van Hulle répond à ces exigences.

Rôle et responsabilités du Comité d'audit

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'activités du Comité d'audit en 2024

En 2024 | 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 ;
- ◆ la procédure d'appel d'offres pour la rotation du commissaire (préparation, analyse, évaluation, proposition au Conseil d'Administration) ;
- ◆ les risques les plus significatifs ;
- ◆ le suivi des évolutions juridiques et normatives.

Comité de nomination

Composition	Nombre de réunions
	2
Nombre de membres	Taux de présence
7	100 %
Genre	Présences
Hommes 5	Cynthia Van Hulle présidente 2/2
Femmes 2	Anne Leclercq 2/2
	Rik Vandenberghe 2/2
	Jürgen Ingels 2/2
	Patrick O 0/0
	Joost Uwents 2/2
Indépendant	
71 %	

Rôle et responsabilités du Comité de nomination

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 de gestion (sur proposition du CEO).

Rapport d'activités du Comité de nomination en 2024

En 2024 | 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 présentation de Patrick O comme administrateur ;
- ◆ la proposition d'une nouvelle structure organisationnelle dotée d'un Comité exécutif ;
- ◆ l'évaluation annuelle des membres du Conseil d'Administration.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

113

Comité de rémunération

Composition	Nombre de réunions	4	
Nombre de membres	Taux de présence	97 %	
5			
Genre	Présences		
Hommes 3	Jürgen Ingels président	3/4	
Femmes 2	Anne Leclercq	4/4	
	Rik Vandenberghe	4/4	
	Cynthia Van Hulle	3/4	
Indépendant	Patrick O	1/1	
100 %			

Rôle et responsabilités du Comité de rémunération

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 de gestion.

Rapport d'activités du Comité de rémunération en 2024

En 2024 | 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 2023 ;
- ◆ la proposition d'une nouvelle politique de rémunération dans le cadre de #BLEND2027 ;
- ◆ la proposition d'objectifs pour les membres du Comité de gestion dans le cadre de leurs rémunérations variables pour 2024 ;
- ◆ la proposition de rémunération individuelle des administrateurs et des membres du Comité de gestion pour l'exercice 2024.

Comité ESG

Composition	Nombre de réunions	2	
Nombre de membres	Taux de présence	92 %	
7			
Genre	Présences		
Hommes 5	Rik Vandenberghe Président	2/2	
Femmes 2	Anne Leclercq	2/2	
	Cynthia Van Hulle*	2/2	
	Jürgen Ingels	1/2	
Indépendant	Patrick O*	1/1	
71 %	Joost Uwents*	2/2	
	Tony De Pauw	1/2	

* Expertise ESG

Rôle et responsabilités du Comité ESG

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'activités du Comité ESG en 2024

En 2024 | le Comité ESG a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- ◆ les conseils dans le cadre de la mise en œuvre du Climate Action Plan ;
- ◆ le suivi de la mise en œuvre du Climate Action Plan ;
- ◆ l'analyse et la préparation de la mise en œuvre de la CSRD, des ESRS et de la taxonomie de l'UE.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

114

Comité de gestion

Par décision du Conseil d'Administration, un Comité de gestion a été institué le 1er octobre 2019 pour agir en tant que conseiller du Conseil d'Administration.

Composition

Principes

Les membres sont désignés par le Conseil d'Administration sur l'avis du Comité de nomination. Les membres du Comité de gestion peuvent être tant des personnes morales que des personnes physiques. S'il s'agit d'une personne morale, celle-ci doit désigner un représentant permanent unique qui la représentera aux réunions du Comité de gestion.

Le Conseil d'Administration décide de la durée du mandat de chaque membre du Comité de gestion au moment de sa nomination.

La rémunération, la durée et les conditions de révocation d'un membre du Comité de gestion sont régies par une convention passée entre chaque membre du Comité de gestion 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 de gestion au 31 décembre 2024, les membres du Comité de gestion choisissant l'adresse du siège de WDP SA comme adresse de leur bureau aux fins de leur fonction au sein de WDP.

Rôle et responsabilités du Comité de gestion

Le rôle du Comité de gestion est de se concerter avec le Conseil d'Administration et de le conseiller concernant 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 rôle du CEO consiste à collaborer avec les autres membres du Comité de gestion :

- ◆ mettre en œuvre la mission, le plan stratégique et les objectifs stratégiques de WDP définis par le Conseil d'Administration ;
- ◆ appliquer les décisions du Conseil d'Administration, en assurant le suivi des prestations et des résultats ;
- ◆ assurer le compte rendu au Conseil d'Administration, entre autres concernant l'état d'avancement de toutes les questions et de tous les dossiers qui relèvent de la compétence du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration a délégué la gestion journalière au CEO et au CFO, chacun pouvant agir individuellement, au sens de l'article 7:121 du Code des sociétés et des associations. La gestion journalière englobe tous les actes et décisions qui ne vont pas au-delà des besoins de la vie au quotidien de la Société, ainsi que les actes et décisions qui, en raison de leur moindre importance ou de leur caractère urgent, ne justifient pas l'intervention du Conseil d'Administration.

Chaque membre du Comité de gestion est individuellement responsable des tâches qui lui sont déléguées par le CEO et le CFO (ou, dans le cas du CEO et du CFO, par le Conseil d'Administration). Le Comité de gestion n'a pas d'autre responsabilité que celle d'agir en tant que comité consultatif auprès du Conseil d'Administration.

Évaluation du Comité de gestion

Le Comité de gestion procède annuellement à une évaluation de son propre fonctionnement, de ses pouvoirs et de ses responsabilités. Le président du Comité de gestion soumettra les résultats de cette évaluation au Conseil d'Administration et les analysera avec lui. Si nécessaire, le Conseil d'Administration peut prendre des mesures appropriées. Le Comité de gestion peut à son tour agir en fonction des résultats de l'évaluation en reconnaissant ses forces et en améliorant ses points faibles.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



Mickaël van den Hauwe

Chief Financial Officer
Né en 1981

est CFO de WDP depuis 2011 et responsable des domaines Finance, Investor relations et IT & Digitization. Il est, avec le CTO, également responsable du domaine Energy & Sustainability. Il siège au nom de WDP à l'EPRA Regulatory and taxation committee. Il a étudié à la Solvay Business School (VUB Bruxelles) et est ingénieur commercial avec une spécialisation en finance. Il a commencé sa carrière dans une fonction de contrôleur chez Unilever Bestfoods Belgium, puis a rejoint Delta Lloyd-Bank Nagelmackers, où il a acquis une expérience en tant que buy-side specialist. En 2005, il est devenu sell-side analyst d'actions immobilières pour Dexia et, quatre ans plus tard, il est devenu sell-side analyst chez KBC Securities.



Michiel Assink

Country Manager NL-DE¹
Né en 1977

est devenu Country Manager pour les Pays-Bas en 2017 et dirige le bureau WDP de Breda. Depuis 2022, il coordonne l'expansion du portefeuille immobilier de WDP en Allemagne. Auparavant, il a passé 13 ans chez le courtier immobilier CBRE, où il a occupé plusieurs fonctions, dont, entre autres, celles de Business Unit Director, Senior Director Industrial & Logistics et Associate Director Capital Markets. Il est titulaire d'un diplôme de BSC en économie et marketing.



Christoffel de Witte

Country Manager BE-LU-FR²
Né en 1967

est le Country Manager de WDP pour la Belgique, le Luxembourg et la France depuis 2014 et, à ce titre, coordonne l'équipe commerciale et les property managers. Il est titulaire d'un master en économie d'entreprise et d'un master en gestion immobilière. Il est également membre du Royal Institute of Chartered Surveyors.

Christoffel possède plus de 25 années d'expérience dans le secteur de l'immobilier d'entreprise. Il a commencé sa carrière comme agent immobilier, puis a rejoint l'entreprise logistique UK REIT Segro, où il a occupé pendant 10 ans différents postes commerciaux en Belgique. Durant la période 2007-08, il a été Development Director Europe & Country Manager pour la Belgique au sein de l'entreprise américaine REIT First Industrial. Il a ensuite travaillé pendant 5 ans comme Managing Director auprès du promoteur immobilier belge MG Real Estate.



Jeroen Biermans

Country Manager RO
Né en 1971

Après ses études de droit, Jeroen s'est spécialisé dans la gestion à l'exportation et la logistique. Il a d'abord travaillé pendant deux ans au barreau d'Anvers, puis a occupé le poste d'International legal and financial controller chez Den Braven Sealants. En 2001, Jeroen est devenu un entrepreneur international par l'entremise de joint ventures avec des partenaires roumains, néerlandais et belges. Depuis 2007, il est, en tant que Country Manager et co-actionnaire, responsable de l'expansion du portefeuille immobilier de WDP en Roumanie.



Marc De Bosscher

Chief Technical Officer³
Né en 1963

est, en tant que CTO, responsable du développement de projets et de la gestion de projets de WDP. Il est, avec le CFO, également responsable du domaine Energy & Sustainability. Il siège au nom de WDP à l'EPRA PropTech & Innovation Committee (EPRA). Il peut tabler sur de nombreuses années d'expérience dans la gestion et le développement de projets et a occupé de nombreuses fonctions dans des entreprises renommées : il a été Directeur technique chez Armonia, Project Manager chez Besix, Project Coordinator à l'UZ Leuven et actif au niveau international en tant que Project Coordinator pour DEMA. Il a étudié les sciences appliquées (ingénieur civil, architecte) et a été assistant à l'Université de Gand.

1 Michiel Assink est COO de WDP depuis le 1er janvier 2025.

2 Depuis le 1er janvier 2025, WDP dispose d'un Country Manager distinct pour la France afin de mieux soutenir la forte croissance de ce marché.

3 Dans le cadre de l'instauration de la nouvelle structure de gouvernance au 1er janvier 2025, la fonction de CTO a été supprimée.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

116



Tony De Pauw

Co-CEO jusqu'au 30 juin 2024⁴
Né en 1954

Nous vous renvoyons à la description
sous Conseil d'administration ci-dessus.



Joost Uwents

Co-CEO et, depuis le 1er juillet
2024, CEO
Né en 1969

Nous vous renvoyons à la description
sous Conseil d'administration ci-dessus.

Nom	Autres mandats actifs au 31 décembre 2024	Mandats ayant expiré au 31 décembre 2024, mais exercés à compter de 2019	Actions détenues dans WDP au 31 mars 2025
Mickaël Van den Hauwe	BE-REIT Association (président), nanoGrid, YUME PROJECTS, différents mandats dans les filiales		107.434
Michiel Assink	Différents mandats dans les filiales		0
Christoffel De Witte	REALISTIC, BM De Witte, différents mandats dans les filiales	Comaan (co-actionnaire)	Non pertinent car pas membre du Comité exécutif
Jeroen Biermans	J.B. Top Pro Invest, Vuurkruisenbizz, Antonino Invest, Apartementele Trandafirul, Asta Pro Invest, Beltech, Brabuild Invest, Joca Invest, NBR Pro Invest, Paulina Invest, San Carlo Invest, Mills Invest, Lamast Invest, différents mandats dans les filiales		Non pertinent car pas membre du Comité exécutif
Marc De Bosscher			Non pertinent car pas membre du Comité exécutif
Tony De Pauw	Sociétés cotées – Sociétés non cotées RSC Anderlecht, différents mandats dans les filiales	Le Concert Olympique, VBO (membre du comité stratégique)	104.516
Joost Uwents	Sociétés cotées Xior Student Housing, Catena – Sociétés non cotées nanoGrid, Logistics in Wallonia, EPRA (Advisory Board member), VBO (Strategy Committee member), différents mandats dans les filiales	Unifiedpost Group, UPPayments	291.734

⁴ Tony De Pauw a été co-CEO de WDP jusqu'au 30 juin 2024. Il reste toutefois actif au sein de WDP, notamment en tant que conseiller spécial dans le cadre de la poursuite du déploiement des opérations en France et en Allemagne. Tony De Pauw ne fait plus partie du Comité de gestion depuis le 1er juillet 2024.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

117

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 de gestion

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 de gestion. 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 de gestion. La composition du Conseil d'Administration et du Comité de gestion tend à parvenir à une complémentarité concernant les **compétences, les connaissances, l'expertise et la diversité en matière de formation, de connaissances, de genre, d'âge, d'expérience, de nationalité, etc.**

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 (2 femmes et 5 hommes) est également conforme aux dispositions légales concernant la diversité de genre (art. 7:86 CSA). Les membres du Comité de gestion représentent également une équipe équilibrée, chacun présentant l'expertise requise (voir infra pour leur curriculum vitae), certes pas sous l'aspect du genre. Il convient néanmoins de tenir compte du fait que le Comité de gestion est assisté par une équipe spécialisée diversifiée de responsables dans les Services Partagés (Shared Services) d'entreprise.

Diversité au sein de TeamWDP

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 belle diversité en matière de genre, de nationalité, d'âge, d'ancienneté et de formation.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Conseil d'Administration

#7

Expertise

Corporate Governance	100%
(Corporate) finance	71%
Audit	57%
Risk	57%
Innovation	43%
Real Estate	43%
ESG/Sustainability	43%
International experience	43%
Logistics	29%
REIT	29%
Sales & marketing	14%

Genre



Âge



Durée des mandats



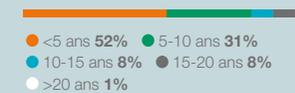
Nationalité



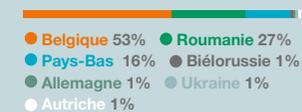
#Team WDP

#122

Ancienneté



Nationalité



Genre



Niveau de formation



Âge



Femmes occupant une fonction STEM



Comité de gestion

#6

par une équipe spécialisée d'Inhouse Group Shared Services

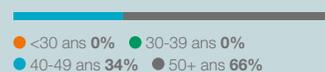
Qualité

CEO
CFO
CTO
Country Manager NL-DE
Country Manager BE-LUX-FR
Country Manager RO

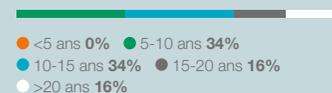
Genre



Âge



Ancienneté



Nationalité



Heads of

#12

sur les 122 collaborateurs

Shared services

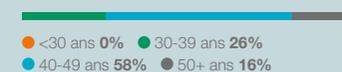
Gestion de projets
Marketing
HR
Corporate legal
Investor Relations
IT

Corporate finance
Controlling
Accounting
Energy & Sustainability
Project development
Property management

Genre



Âge



Ancienneté



Nationalité



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 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.⁵ Il rend compte de la rémunération et de l'application de la politique de rémunération aux membres du Conseil d'Administration et du Comité de gestion, ainsi que des prestations réelles des membres du Comité de gestion par rapport aux objectifs fixés, et ce, entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 inclus.

Le 24 avril 2024, l'Assemblée Générale de WDP a approuvé la politique de rémunération actuelle à une large majorité (94,63 % des voix présentes ont donné leur approbation). Cette politique de rémunération qui a pris effet le 1er janvier 2024 s'inscrit pleinement dans le cadre du plan de croissance #BLEND2027 et se retrouve dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

Le 24 avril 2024, l'Assemblée Générale a également approuvé le rapport de rémunération pour l'année de prestations 2023 à une large majorité de 94,93 % 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 2024.

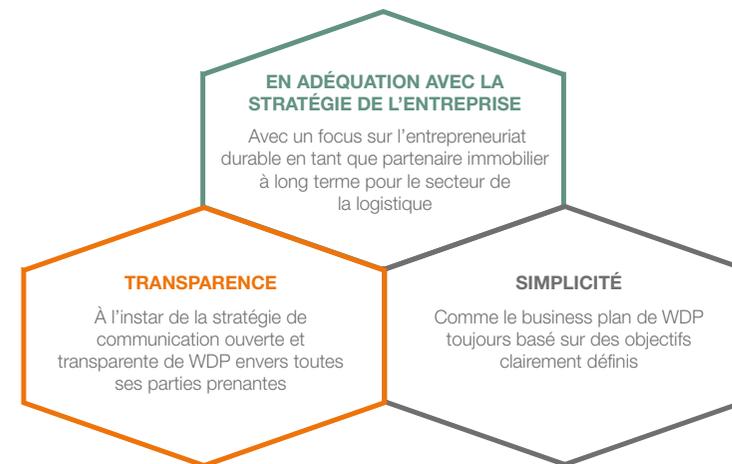
Évolution au cours de l'exercice 2024

Tony De Pauw a démissionné de son poste de co-CEO avec effet au 1er juillet 2024 et n'est dès lors plus membre du Comité de gestion.⁶ Ce rapport de rémunération sur l'année de prestations 2024 rend compte de la rémunération de Tony De Pauw en sa qualité d'administrateur, de co-CEO et de conseiller spécial.

⁵ 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.

⁶ Voir aussi le [communiqué de presse](#) du 25 mars 2024.

Application de la politique de rémunération en 2024



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 de gestion** pour 2024 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 février 2024.
- ◆ 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

120

Politique de rémunération du Comité de gestion

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 :

- pour le CEOs et le CFO : 100 % de la rémunération fixe annuelle ;
- pour les autres membres du Comité de gestion : 80 % de la rémunération fixe annuelle.

Vous trouverez ci-après un aperçu des objectifs de performance pour 2024 (court terme) et 2024-27 (long terme).



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

121

Rémunération totale (en euros)

Le tableau ci-dessous présente la rémunération totale des administrateurs, des CEOs et, de manière conjointe, des autres membres du Comité de gestion.

Nom	Fonction	Année	Rémunération fixe			Rémunération variable		Items extra-ordinaires	Coût de la pension ³	Rémunération totale	Proportion rémunération fixe et variable	
			Rémunération de base ³	Rémunération d'administrateur	Avantages additionnels ⁵	Variable sur un an	Variables sur plusieurs années ⁶				Fixe	Variable
Tony De Pauw	exécutif (CEO) ^{1 et 2}	2024	422 033,94	/	2 375,69	244 611,04	305 569,58	0,00	/	974 590,25	43,55%	56,45%
		2023	388 780,00	/	11 188,00	256 594,80	458 354,37	0,00	/	1 114 917,17	35,87%	64,13%
Joost Uwents	exécutif (CEO) ¹	2024	789 067,89	/	4 571,96	489 222,09	611 139,16	0,00	/	1 894 001,10	41,90%	58,10%
		2023	777 560,00	/	13 458,00	513 189,60	916 708,73	0,00	/	2 220 916,33	35,62%	64,38%
Rik Vandenberghe	non exécutif (président du Conseil d'Administration)	2024	110 000,00	/	/	/	/	/	/	110 000,00	100,00%	0,00%
		2023	110 000,00	/	/	/	/	/	/	110 000,00	100,00%	0,00%
Cynthia Van Hulle	non exécutive (présidente du Comité d'audit)	2024	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
		2023	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
Anne Leclercq	non exécutive	2024	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
		2023	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
Jürgen Ingels	non exécutif	2024	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
		2023	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
Patrick O	non exécutif ⁷	2024	41 250,00	/	/	/	/	/	/	41 250,00	100,00%	0,00%
		2023	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Comité de gestion (excl. les CEOs) (conjointement)		2024	1 494 185,65	0,00	21 960,61	926 395,10	780 858,39	0,00	32 477,70	3 255 877,45	47,56%	52,44%
		2023	1 473 007,00	0,00	23 090,00	972 184,62	1 171 287,58	0,00	30 576,80	3 670 146,00	41,60%	58,40%

1 Les administrateurs exécutifs sont rémunérés uniquement en leur qualité de CEO et non en leur qualité de membres du Conseil d'Administration.

2 Ceci reflète la rémunération totale pour l'année de performance 2024 versée à Tony De Pauw en ses qualités suivantes (voir également les conflits d'intérêts divulgués dans ce contexte) : (i) administrateur tout au long de l'année 2024, (ii) co-CEO pendant la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024, (iii) conseiller spécial pendant la période du 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024.

3 La rémunération de base des CEOs 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 2024 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 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 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

122

Commentaire sur les prestations des membres du Comité de gestion

La rémunération fixe des membres du Comité de gestion pour 2024, 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 février 2024.

La rémunération variable annuelle s'élève à 100 % de la rémunération fixe annuelle pour les CEOs et le CFO et à 80 % de la rémunération fixe annuelle pour les autres membres du Comité de gestion, chaque fois sous réserve de la réalisation à 100 % des objectifs de performance.

Rémunération variable à court terme – 2024

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 de gestion 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, +75 MWp d'énergie renouvelable. Ces derniers pèsent à raison de 40 % (co-CEOs et CFO) ou de 50 % (autres membres du Comité de gestion).

PERFORMANCE 2024 | Les critères de performance financière de WDP ont été fixés par le Comité d'audit en janvier 2025. Sur cette base, le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – a déterminé en janvier 2025 que les objectifs de performance quantitatifs à court terme avaient au total légèrement dépassé l'objectif.

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 2024 : 1,47 euro	1,50 euro	125 %	Sustainable growth
Croissance du portefeuille 2024 : +500 mio d'euros	+1 mia d'euros	125 %	Sustainable growth
Taux d'occupation 2024 : 98 %	98 %	100 %	Sustainable growth Impact by responsibility
Net debt/ebitda (adj.) 2024 : environ 8x	7,2x	100 %	Sustainable growth
Énergie renouvelable 2024 : +75 MWp	+69 MWp	75 %	Future logistics

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

123

Objectifs de performance qualitatifs

Le Conseil d'Administration a déterminé au moins un objectif de performance pour les membres du Comité de gestion 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). Ces derniers pèsent à raison de 20 % (co-CEOs et CFO) ou de 25 % (autres membres du Comité de gestion).

PERFORMANCE 2024 | Sur la base des réalisations en 2024, 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 2025 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 19 et 45	100 %	Future logistics Sustainable growth
ESG – Mise en œuvre des services orientés vers le client	Voir 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 59	100 %	Vitally engaged
ESG – Mise en œuvre d'un programme de leadership pour les fonctions de management	Voir 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 197	100%	Vitally engaged
ESG – Dernière étape avant les net-zero corporate offices 2025	Voir 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 48	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 19	100%	Sustainable growth Impact by responsibility
Autre(s)	Réalisation des objectifs individuels et de groupe	100 %	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 #BLEND27, à la fois sur la base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs sur le plan financier et de la durabilité. Pour plus de détails sur les objectifs fixés, nous vous renvoyons à la page 128.

À cet égard, il est important de noter qu'une constitution de la rémunération variable à long terme sera effectuée pour l'exercice 2024, car les objectifs de performance à long terme pour 2024 sont encore contenus dans le décompte du plan de croissance 2022-25, qui a été réglé à l'avance. En janvier 2024, le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – a en effet statué que les objectifs de performance à long terme globaux du plan de croissance 2022-25 avaient été réalisés avec un an d'avance et avaient même dépassé l'objectif. La rémunération variable à long terme a dès lors été attribuée à chaque membre du Comité de gestion et fixée à 125 % du bonus initial à long terme sur les 4 années de prestations dans le plan. Ce faisant, le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – a toutefois prévu un paiement différé qui est appliqué de manière plus stricte que le mécanisme de paiement différé prévu dans la politique de rémunération (66 % / 34 %). Plus précisément, 60 % de la rémunération à long terme est déjà considérée comme acquise en janvier 2024, alors que 40 % de la rémunération à long terme ne sera effectivement acquise que si le Comité d'audit établit en janvier 2025 que (i) l'EPS pour 2024 est égal à 1,47 euro et (ii) le net debt/ebitda (adj.) <8 est atteint. Ces deux sous-objectifs ont en effet toujours été considérés comme prépondérants dans le plan de croissance 2022-25.

Le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – a par conséquent estimé en janvier 2025 que les sous-objectifs précités avaient été atteints pour 2024. En d'autres termes : 40 % de la rémunération à long terme (dans le cadre du plan de croissance 2022-25) est désormais effectivement acquise et a été versée en 2025.

À partir de l'exercice 2025, une rémunération variable à long terme sera constituée dans le cadre de l'actuel business plan #BLEND27.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

124

La réalisation des objectifs de performance quantitatifs et qualitatifs débouche sur le paiement pour l'année de prestations 2024 (i.e. la rémunération variable à court terme pour l'année de prestations 2024 et 40 % de la rémunération variable à long terme prévue sur plusieurs années dans le cadre du plan de croissance 2022-25), 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 2025, 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.

Performances des CEOs et des autres membres du Comité de gestion

Nom	Fonction	Critères de performance	Proportion relative	Performance mesurée vs target
Joost Uwents	CEO	Court terme quantitatif	40%	
		EPS	8%	125%
		Croissance du portefeuille	8%	125%
		Taux d'occupation	8%	100%
		Net debt/ebitda	8%	100%
		ESG target (énergie renouvelable)	8%	75%
		Court terme qualitatif	20%	
		Opérations	8%	100%
		ESG (incl. politique de gestion des risques)	10%	100%
		Autre(s)	2%	100%
		Long terme #BLEND2027¹	40%	/
		EPS		
		Croissance du portefeuille		
		Taux d'occupation		
Net/debt ebitda				
ESG				
Autre(s)				
		Long terme 2022-2025 (40%)		611 139
Rémunération totale variable 2024 (en euros)			100%	1 100 362

¹ Il n'y a pas d'accumulation de la rémunération variable à long terme pour l'exercice 2024. Cela ne commence qu'à partir de l'exercice 2025, car les objectifs de performance à long terme pour 2024 sont encore contenus dans le règlement du précédent plan de croissance 2022-25. Voir page 123.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Nom	Fonction	Critères de performance	Proportion relative	Performance mesurée vs target
Tony De Pauw²	CEO	Court terme quantitatif	40%	
		EPS	8%	125%
		Croissance du portefeuille	8%	125%
		Taux d'occupation	8%	100%
		Net debt/ebitda	8%	100%
		ESG target (énergie renouvelable)	8%	75%
		Court terme qualitatif	20%	
		Opérations	8%	100%
		ESG (incl. politique de gestion des risques)	10%	100%
		Autre(s)	2%	100%
		Long terme #BLEND2027¹	40%	/
		EPS		
		Croissance du portefeuille		
		Taux d'occupation		
		Net/debt ebitda		
		ESG		
		Autre(s)		
		Long terme 2022-2025 (40%)		305 570
Rémunération totale variable 2024 (en euros)			100%	522 681

1 Il n'y a pas d'accumulation de la rémunération variable à long terme pour l'exercice 2024. Cela ne commence qu'à partir de l'exercice 2025, car les objectifs de performance à long terme pour 2024 sont encore contenus dans le règlement du précédent plan de croissance 2022-25. Voir page 123.

2 Ceci reflète la rémunération totale pour l'année de performance 2024 versée à Tony De Pauw en ses qualités suivantes (voir également les conflits d'intérêts divulgués dans ce contexte) : (i) administrateur tout au long de l'année 2024, (ii) co-CEO pendant la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024, (iii) conseiller spécial pendant la période du 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024.

Nom	Critères de performance	Proportion relative ²	Performance mesurée vs target	
Membres du Comité de gestion (excl. les CEOs)	Court terme quantitatif	50% 40%		
	EPS	10% 8%	125%	
	Croissance du portefeuille	10% 8%	125%	
	Taux d'occupation	10% 8%	100%	
	Net debt/ebitda	10% 8%	100%	
	ESG target (renewable energy)	10% 8%	75%	
	Court terme qualitatif	25% 20%		
	Opérations	10% 8%	100%	
	ESG (incl. politique de gestion des risques)	12,5% 10%	100%	
	Autre(s)	2,5% 2%	100%	
	Long terme #BLEND2027¹	25% 40%	/	
	EPS			
	Croissance du portefeuille			
	Taux d'occupation			
	Net debt/ebitda			
	ESG			
	Autre(s)			
	Long terme 2022-2025 (40%)		780 858	
Rémunération totale variable 2024 (en euros)			100%	2 143 472

1 Il n'y a pas d'accumulation de la rémunération variable à long terme pour l'exercice 2024. Cela ne commence qu'à partir de l'exercice 2025, car les objectifs de performance à long terme pour 2024 sont encore contenus dans le règlement du précédent plan de croissance 2022-25. Voir page 123.

2 Selon le poste, avec une pondération pour le CFO de respectivement 40 % et 20 % pour le court terme et de 40 % pour le long terme. Les autres membres du Comité de gestion connaissent une pondération de respectivement 50 % et 25 % pour le court terme et de 25 % pour le long terme.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

126

Informations relatives aux actions

Participations en actions des administrateurs et des membres du Comité de gestion – à titre personnel	31.12.2024
Tony De Pauw ¹	104 516
Joost Uwents ²	240 000
Rik Vandenberghe	10 840
Jürgen Ingels	96 719
Cynthia Van Hulle	0
Anne Leclercq	0
Patrick O	423
Christoffel De Witte	0
Marc De Bosscher	2 100
Mickaël Van den Hauwe	73 562
Michiel Assink	0
Jeroen Biermans	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.

- 1 Ce chiffre correspond à un multiple de 4,7 fois sa rémunération de base pour 2024 (cours de clôture de l'action WDP au 31.12.2024, soit 19,00 euros). Bien entendu, Tony De Pauw détient, en tant qu'Actionnaire de référence, la majorité de sa participation dans la Société par le biais de RTKA Maatschap.
- 2 Ce chiffre correspond à un multiple de 5,8 fois sa rémunération de base pour 2024 (cours de clôture de l'action WDP au 31.12.2024, soit 19,00 euros).

Indemnités de départ

Il n'y a eu aucun départ d'un membre du Conseil d'Administration en 2024.

Monsieur Marc De Bosscher a fait ses adieux, car la fonction de CTO est supprimée dans la nouvelle structure de gouvernance. Aucune indemnité de départ n'a été versée à cet effet.

La politique de rémunération donne un aperçu des différentes échéances de départ et indemnités de départ prévues contractuellement avec les membres du Comité de gestion.

Utilisation de droits de revendication

Il n'a pas été fait usage du mécanisme de revendication prévu contractuellement dans les contrats passés avec les co-CEOs et le CFO en 2024.

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 2024, 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

127

Évolution de la rémunération et des performances de WDP

	2019 vs 2018	2020 vs 2019 ¹	2021 vs 2020 ⁶	2022 vs 2021	2023 vs 2022 ⁷	2024 vs 2023	Rémunération 2024 (en euros)
Rémunération totale des administrateurs – évolution annuelle en %							
Rik Vandenberghe non exécutif (président du Conseil d'Administration)	/	0%	0%	33%	10%	0%	110 000
Cynthia Van Hulle non exécutive (présidente du Comité d'audit)	0%	17%	0%	43%	10%	0%	55 000
Anne Leclercq non exécutive	0%	17%	0%	43%	10%	0%	55 000
Jürgen Ingels non exécutif	50% ²	17%	0%	43%	10%	0%	55 000
Patrick O non exécutif	/	/	/	/	/	/	55 000
Rémunération Tony De Pauw CEO – évolution annuelle en %							
Rémunération totale	26%	-24%	57%	-15%	46%	-13%	947 090
Rémunération de base	4%	12%	0%	0%	11%	9%	422 034
Rémunération variable + items extra-ordinaires	51%	-51%	158%	-25%	79%	-27%	522 681
Rémunération Joost Uwents CEO – évolution annuelle en %							
Rémunération totale	25%	-1%	60%	5%	54%	-15%	1 894 001
Rémunération de base	8%	23%	0%	31%	11%	1%	789 068
Rémunération variable + items extra-ordinaires	51%	-25%	158%	-11%	98%	-23%	1 100 361
Rémunération totale des autres membres du Comité de gestion – évolution annuelle en %³							
Autres membres du Comité de gestion (excl. CEO) (conjointement)	/	/	47%	1%	39%	-11%	3 255 877
Performances de WDP							
EPRA EPS – évolution annuelle en %	8%	8%	10%	14%	12%	7%	
Croissance du portefeuille – évolution annuelle en %	21%	14%	27%	10%	2%	16%	
Taux d'occupation	98,1% vs 97,5%	98,6% vs 98,1%	98,6% vs 98,6%	99,0% vs 98,6%	98,5% vs 99,0%	98% vs 98,5%	
ESG target (énergie renouvelable)	/	/	/	/	33%	38%	
Rémunération moyenne des salariés (en ETP) – variation annuelle en %⁴							
	14%	-4%	12%	20%	21%	6%	
	2024						
Ratio rémunération la plus élevée d'un membre du Comité de gestion/ rémunération la plus faible des salariés (en ETP) (article 3:6 §3 CSA)⁵							
	55,55						
Ratio rémunération annuelle totale CEO / rémunération moyenne employé							
	14,66						

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 Jürgen Ingels a reçu en 2018 une rémunération proportionnelle à la rémunération de base pendant 8 mois puisque son mandat a débuté en avril 2018.

3 Étant donné que le Comité de gestion n'a été officiellement institué que le 01.10.2019, il est rendu compte de l'évolution de la rémunération totale du Comité de gestion dès l'exercice comptable 2020.

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

128

Proposition de nouvelle politique de rémunération à compter du 1er janvier 2025

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 11 décembre 2024 de soumettre une nouvelle politique de rémunération à l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 avril 2025. Cette décision est principalement due à la nouvelle structure organisationnelle dans le cadre de laquelle le Comité de gestion a été dissous à compter du 1er janvier 2025. À sa place, un Comité exécutif compact, composé du CEO, du CFO et du COO, a été mis en place. Les Country Managers, qui faisaient partie du Comité de gestion jusqu'au 31 décembre 2024, ne font pas partie du Comité exécutif et rendent compte directement au COO.

Par conséquent, la [politique de rémunération proposée](#), qui est reprise dans la Charte de gouvernance d'entreprise, s'inscrit pleinement dans cette nouvelle structure organisationnelle. Cependant, elle reste fondée sur les mêmes principes qu'auparavant en matière de rémunération.

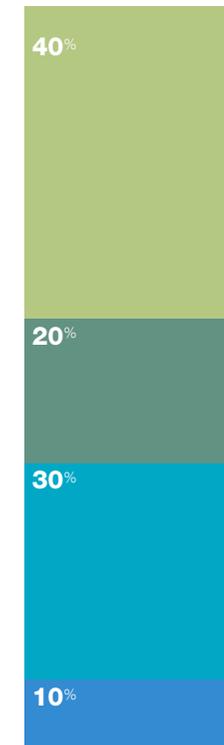
Objectifs de performance 2025

Les objectifs de performance pour 2025 et les années suivantes ont été approuvés par le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – le 27 janvier 2025. La rémunération continue à être liée à des paramètres défendus par WDP dans son plan pour se différencier davantage sur le marché de l'immobilier logistique.

Court terme (variable) | 2025

	Quantitatif	Qualitatif
paiement annuel 125% cap	EPS 2025 : 1,53 euro Croissance du portefeuille 2025 : +500 mio d'euros Taux d'occupation 2025 : 98 % Net debt/ebitda (adj.) 2025 : environ 8 x Investissements dans des projets d'énergie renouvelable 2025 : +40 mio d'euros	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



Long terme (variable) | 2024-2027

	Quantitatif	Qualitatif
paiement partiellement différé 125 % cap	EPS 1,70 euro Taux d'occupation : 98 % Net debt/ebitda (adj.) environ 8 x Énergie renouvelable +175 MWp	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

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

129

Règlementation et procédures

Prévention des conflits d'intérêts

En ce qui concerne la prévention des conflits d'intérêts, la Société est soumise aux dispositions du Code des sociétés et des associations et aux dispositions spéciales de la législation SIR concernant une politique d'intégrité et certaines opérations visées à l'article 37 de la Loi SIR. Les administrateurs et les membres du Comité de gestion 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 tout état de cause, WDP impose à chaque membre du Conseil d'Administration et aux membres du Comité de gestion d'éviter dans toute la mesure du possible l'apparition de conflits d'intérêts ou la perception d'un tel conflit. Lorsque le Conseil d'Administration ou les membres du Comité de gestion prennent une décision, les membres ne poursuivent pas leurs intérêts personnels. En outre, ils n'utilisent 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. 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 soient communiqués au Conseil d'Administration en temps utile.

Les règles relatives à la prévention des conflits d'intérêts sont décrites en détail dans la [Charte de gouvernance d'entreprise](#).

Conflits d'intérêts dans le chef des administrateurs (article 7:96 CSA)

EN 2024 | Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 22 janvier 2024 concernant la détermination de la rémunération des co-CEO

« PROPOSITION D'ATTRIBUTION D'UNE RÉMUNÉRATION VARIABLE POUR L'ANNÉE DE PRESTATIONS 2023 AUX CO-CEO »

Le Conseil d'Administration prend connaissance des déclarations de M. Tony De Pauw et de M. Joost Uwents en application de l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations, concernant les intérêts de nature patrimoniale qui pourraient être en conflit avec les décisions mentionnées sous ce point de l'ordre du jour. Tony De Pauw et Joost Uwents font référence dans leurs déclarations respectives au conflit d'intérêts potentiel de nature patrimoniale dans le cadre de l'attribution de la rémunération variable pour l'année de prestations 2023 et de la détermination de la rémunération pour l'année de prestations 2024. Une copie des déclarations de Tony De Pauw et Joost Uwents est jointe au présent procès-verbal. Tony De Pauw et Joost Uwents quittent la réunion avant le début des délibérations et du 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 2023 aux co-CEO, ainsi que concernant la rémunération fixe (et la rémunération variable qui en résulte) pour l'année de prestations 2024 avec les objectifs de performance à court et à long terme correspondants.

Après discussion, le Conseil d'Administration décide de ce qui suit :

- ◆ Attribution d'une rémunération variable à court terme pour l'année de prestations 2022, conformément à la politique de rémunération, d'un montant de 513 189,60 euros pour Joost Uwents et d'un montant de 256 594,80 euros pour Tony De Pauw, compte tenu de la réalisation des objectifs de performance à court terme, les CEO ayant atteint des résultats supérieurs aux objectifs.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

130

- Attribution de la rémunération variable à long terme suite à la réalisation anticipée du plan de croissance 2022-25 (notamment avec un résultat EPRA attendu de 1,47 euro par action pour 2024, l'objectif visé de 1,50 euro pour 2025 étant à portée un an plus tôt). Ce faisant, 125 % du bonus à long terme initialement prévu (pour la période 2022-2023-2024-2025) sera réglé selon les conditions suivantes : (i) 60 % de la rémunération variable à long terme a été acquise et versée en 2024 ; (ii) 40 % de la rémunération variable à long terme a été acquise et sera versée en 2025 à condition que le Comité d'audit établisse en janvier 2025 que (i) l'EPS pour 2024 est au moins égal à 1,47 euro et (ii) le net debt/ebitda (adj.) <8 est atteint. Ces deux sous-objectifs ont en effet toujours été considérés comme prépondérants dans le plan de croissance 2022-25. Cela représente une rémunération variable totale à long terme de 1 527 847,89 euros pour Joost Uwents et de 763 923,94 euros pour Tony De Pauw.
- Fixation des objectifs de performance suivants pour l'année de prestations 2023 : 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 2024 à 394 533,94 euros (soit 388 780 euros indexés à 1,48 % comme approuvé par le Conseil d'Administration sous le point 2 de l'ordre du jour) pour Tony De Pauw (et donc 394 533,94 euros variables comme montant visé, soit 100 % de la rémunération fixe) et à 789 067,89 euros (soit 777 560 euros indexés à 1,48 % comme approuvé par le Conseil d'Administration sous le point 2 de l'ordre du jour) pour Joost Uwents (et donc 789 067,89 euros variables comme montant visé, soit 100 % de la rémunération fixe).

EN 2024 | Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 22 juillet 2024 concernant la détermination de la rémunération de Tony De Pauw

Le Conseil d'Administration prend connaissance de la déclaration de monsieur Tony De Pauw 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 à la déclaration précédente du 22.01.2024 concernant le conflit d'intérêts potentiel de nature patrimoniale

dans le cadre de l'attribution de la rémunération variable pour l'année de prestations 2023 et de la détermination de la rémunération pour l'année de prestations 2024. Il évoque également le conflit d'intérêts potentiel de nature patrimoniale dans le cadre de la conclusion d'un contrat de services par l'intermédiaire de TORA BV – dont Tony De Pauw est l'unique administrateur – avec la Société avec effet au 1er juillet 2024 suite à la fin de son mandat de CEO. Une copie de la déclaration de Tony De Pauw est jointe au présent procès-verbal. Tony De Pauw est excusé pour ce Conseil d'Administration et n'y participe donc pas, ni aux délibérations, ni à la prise de décision sur ce point.

Après discussion, le Conseil d'Administration décide à l'unanimité d'approuver le contrat de services avec TORA BV et de le ratifier avec effet au 1er juillet 2024. La rémunération pour les services prestés en tant que conseiller spécial correspond à la moitié de la rémunération annuelle de CEO prévue en janvier 2024. Cela signifie notamment la moitié de 394 533,94 euros (rémunération fixe) et la moitié de 394 533,94 euros (variable en tant que montant cible, c.-à-d. 100 % de la rémunération fixe), et ce, déduction faite de la rémunération d'administrateur calculée au prorata à concurrence de 27 500 euros (cf. Politique de rémunération de WDP).

Conflits d'intérêts fonctionnels dans le cadre de la Loi SIR (article 37 de la Loi SIR)

En 2024 | Dividende optionnel

Des conflits d'intérêts fonctionnels potentiels se sont produits, notamment dans le cadre du dividende optionnel offert aux actionnaires le 24 avril 2024, pour lequel certains administrateurs ainsi que l'Actionnaire de référence en 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 fonds 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.⁷

⁷ Voir le [communiqué de presse](#) du 15 mai 2024.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

131

EN 2024 | Participation aux augmentations de capital de Catena AB

Des conflits d'intérêts fonctionnels potentiels se sont produits, notamment dans le cadre de la participation à une augmentation de capital de Catena AB, en raison de la qualité de WDP Invest SA (société périphérique de WDP SA) et de Catena AB (une société avec laquelle WDP Invest SA a une relation de participation). WDP Invest SA a souhaité consolider sa participation existante de 10 % et a donc souscrit au prorata aux augmentations de capital des 12 mars 2024 et 28 août 2024 de Catena AB. Et ce, par le biais d'un placement privé accéléré avec composition d'un livre d'ordres, le prix d'émission et le nombre final de nouvelles actions à émettre ayant été fixés par le Conseil d'Administration de Catena en concertation avec les joint global coordinators et bookrunners, en tenant compte des dispositions définies dans un sollicitation, allocation and pricing protocol. La transaction a eu lieu dans des conditions normales de marché pour des transactions similaires.

Règles en matière de confidentialité

La Charte de gouvernance d'entreprise de WDP stipule très clairement que les membres du Conseil d'Administration, ainsi que les membres du Comité de gestion, doivent traiter toutes les informations et les documents obtenus dans le cadre de leur fonction de membre du Conseil d'Administration et/ou du Comité de gestion 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 : 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 de gestion qui commence à exercer une fonction au sein de ou pour WDP – dans le cadre de la procédure d'intégration (onboarding) – et lui demande de le signer pour prise de connaissance et accord.

Le compliance officer est également chargé de veiller au respect de ces règles afin de limiter le risque d'abus de marché avec information privilégiée. À cette fin, il tient à jour des listes d'initiés comme 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 Charte de gouvernance d'entreprise prévoit également une procédure de signalement pour le cas où quelqu'un souhaiterait signaler une violation réelle ou potentielle, entre autres, du Dealing Code.

En 2024 | L'application de ces règles n'a entraîné aucune difficulté.

Gestion des risques et contrôle interne

Cadre

WDP organise son contrôle interne et sa gestion des risques sur la base des principes de l'Enterprise Risk Management-model (ERM) développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Il s'agit de cartographier un environnement de contrôle, d'effectuer une analyse des risques auxquels WDP est exposée et d'estimer leur impact sur WDP, de déterminer la mesure dans laquelle WDP maîtrise ces risques et quelles mesures la société prend pour les atténuer. Enfin, une évaluation annuelle du contrôle interne est prévue.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Méthode

Lorsqu'il est question de gestion des risques, WDP applique une approche intégrée basée sur le modèle des trois lignes de défense (Three Lines of Defence Model). Ce modèle définit comment des responsabilités spécifiques peuvent être attribuées au sein de l'organisation de WDP en vue d'atteindre les objectifs de WDP et de maîtriser les risques y associés.

Cette manière de travailler contribue à renforcer la culture du risque, à assumer la responsabilité de la gestion des risques et du contrôle interne, et à optimiser et intégrer en permanence les fonctions de contrôle indépendantes (gestion des risques, compliance, audit interne).

Première ligne – endossement et gestion des risques et contrôle

L'entreprise elle-même endosse la responsabilité de tous les risques de ses propres processus et doit veiller à ce qu'ils soient identifiés et contrôlés effectivement. L'entreprise veille à ce que les bons contrôles aient lieu comme il se doit, à ce que l'auto-évaluation de sa propre activité soit de qualité suffisante et à ce qu'il existe une conscience suffisante des risques ainsi qu'une capacité allouée aux domaines à risque suffisante.

La gestion des risques fait partie intégrante de la manière dont l'entreprise est gérée. Cela va de la gestion journalière financière et opérationnelle (en ce compris le principe des quatre yeux) à l'analyse de nouveaux dossiers d'investissement, en passant par la formulation de la stratégie et des objectifs et l'intégration de procédures de prise de décision rigoureuses. La gestion des risques relève donc de la responsabilité de l'ensemble du Groupe WDP, à savoir de tous les niveaux de l'organisation, bien qu'avec des responsabilités différentes à chaque niveau.

Deuxième ligne – surveillance continue des risques et contrôle

Il s'agit des fonctions qui soutiennent l'entreprise et le management en fournissant une expertise et en formulant leur propre opinion indépendamment de l'entreprise en ce qui concerne les risques auxquels WDP est confrontée : fonction de gestion des risques, fonction de conformité, fonction de contrôle financier, fonction de sécurité informatique.

Ces fonctions fournissent un degré d'assurance raisonnable que l'entreprise elle-même (par le biais du management de première ligne) maîtrise ses risques. La responsabilité première continue bien entendu de relever de la première ligne. À cette fin, les fonctions de deuxième ligne doivent identifier, mesurer et rapporter les risques.

Troisième ligne – mise en place d'un système de contrôle indépendant

L'audit interne peut être compris comme une fonction d'évaluation indépendante, intégrée à l'organisation, visant à examiner et à évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficacité des processus, procédures et activités de WDP. Il peut s'agir, entre autres, de questions opérationnelles (qualité et adéquation des systèmes et procédures, structures organisationnelles, politiques et méthodes ainsi que les moyens utilisés à l'égard des objectifs), de questions financières (fiabilité de la comptabilité, des comptes annuels et du processus de compte rendu financier), du respect de la réglementation (comptable) applicable, de questions de management (qualité de la fonction de management et des services du personnel dans le cadre des objectifs de l'entreprise), ainsi que de la fonction de conformité et de la fonction de gestion des risques.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

133

Organisation de la Société

Le Conseil d'Administration a institué en son sein un Comité d'audit, un Comité de rémunération, un Comité de nomination et un Comité ESG. Depuis octobre 2019, il existe également un Comité de gestion, qui a été dissous le 31 décembre 2024. Un Comité exécutif a été instauré à compter du 1er janvier 2025 (nous vous renvoyons à l'introduction du chapitre 6. *Déclaration de gouvernance d'entreprise*).

WDP disposait, jusqu'au 31 décembre 2024⁸, de trois plateformes opérationnelles : Belgique/Luxembourg/France, Pays-Bas/Allemagne et Roumanie. Les fonctions suivantes sont exercées dans chaque plateforme : Sales & Business Development, Property Management, Contracting, Back Office. Ces équipes peuvent compter sur le soutien des services suivants : Project development, Finance, IT, Investor relations, Legal, Marketing, Human Resources et Administration. Cette structure est représentée dans un organigramme et les tâches sont clairement réparties en interne.

Nonobstant la professionnalisation et le renforcement considérable des équipes ces dernières années (au vu de la croissance de la société), la taille de l'équipe reste limitée, une structure trop lourde et trop formaliste devant être évitée, compte tenu entre autres de la nature des activités de la Société. Une certaine flexibilité, par laquelle certaines personnes doivent se substituer à d'autres pour certaines tâches, en fonction des besoins du moment, reste incontournable. Toutefois, les responsabilités sont rigoureusement définies et les affaires en cours sont contrôlées sur la base d'une concertation permanente quotidienne.

Les fonctions de contrôle indépendantes, telles qu'elles sont également instituées par la législation SIR, sont remplies de manière appropriée et proportionnée, toujours en fonction de la nature, de la taille et de la complexité des activités de WDP.

- ◆ L'exercice de la fonction de conformité indépendante est, sur la base d'un mandat à durée indéterminée, assuré par le General Counsel de WDP, Johanna Vermeeren. Le compliance officer rend compte directement au CEO, Joost Uwents.

- ◆ Le rôle de risk manager (gestionnaire des risques) 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 directement compte au Comité d'audit.
- ◆ WDP a confié la fonction d'audit interne à une personne morale externe en désignant un consultant indépendant, à savoir BDO Advisory BV, représenté de manière permanente par une seule et même personne physique, M. 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.

Les dirigeants effectifs (Joost Uwents et Mickaël Van den Hauwe) sont responsables de l'organisation du contrôle interne, et ce sous la supervision du Conseil d'Administration de WDP.

Organisation du contrôle interne – Comité d'audit

Outre l'organisation générale des structures de contrôle interne, 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 mandat du Comité d'audit, disponible dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

Enterprise Risk Management

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 traiter les risques éventuels 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).

Une explication détaillée est fournie dans [l'Enterprise Risk Management Policy de WDP](#).

⁸ Depuis le 1er janvier 2025, WDP connaît 5 plateformes opérationnelles dirigées par des Country Managers locaux : Belgique/Luxembourg, France, Pays-Bas, Allemagne et Roumanie.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Approche de la gestion des risques

▼ Top-down

**Gestion
stratégique
des risques**

Reporting en continu

Risk Governance	Conseil d'Administration <ul style="list-style-type: none"> ◆ Définir la culture du risque ◆ Analyser l'environnement externe ◆ Assurer le suivi de la gestion des risques de l'entreprise par une évaluation annuelle approfondie ◆ Déterminer l'appétit au risque ◆ Approuver la politique d'appétit au risque de l'entreprise et l'outil d'évaluation des risques ◆ Discuter des risques les plus significatifs et des risques émergents pour le Groupe WDP avec le risk manager et le Comité exécutif 	Comité d'audit <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aider le Conseil d'Administration à pondérer l'exposition au risque par rapport à l'appétit au risque ◆ Évaluer l'efficacité de la gestion des risques et les processus de contrôle interne de l'entreprise 	
Gestion des risques	1re ligne de défense Comité exécutif <ul style="list-style-type: none"> ◆ Déterminer et suivre les risques principaux et les risques émergents ◆ Évaluer les stratégies proposées par rapport à l'appétit au risque ◆ Concevoir, mettre en application et évaluer le système de contrôle interne et surveiller son efficacité opérationnelle 	2e ligne de défense Risk manager <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aider la direction à identifier et à évaluer les risques principaux et les risques émergents ◆ Collecter les informations sur les risques et les transmettre au Comité exécutif et au Conseil d'Administration ◆ Assurer le suivi des risques et des plans de réponse en fonction de l'appétit au risque ◆ Créer un cadre de risque général et un langage commun et conseiller sur l'application de ce cadre de risque ◆ Fournir des conseils et des formations ◆ Faciliter l'escalade des risques 	3e ligne de défense Audit interne <ul style="list-style-type: none"> ◆ S'assurer de l'efficacité de la gestion des risques de l'entreprise ◆ Tester les contrôles essentiels et les plans de réponse aux risques principaux
Risk Ownership	Business units et risk ambassadors <ul style="list-style-type: none"> ◆ Identifier et évaluer les risques ◆ Réagir aux risques ◆ Assurer le suivi des risques ◆ Garantir l'efficacité opérationnelle des principaux processus de contrôle 	Fonctions d'appui : compliance officer, financial controller, IT Security <ul style="list-style-type: none"> ◆ Conseiller/assister le risk manager et l'entreprise dans l'identification, l'évaluation et le signalement des risques. 	

**Gestion
opérationnelle
des risques**

▲ Bottom-up

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Identification des risques | Évaluation des risques | Gestion des risques | Surveillance des risques | Rapports sur les risques

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 : prévenir, atténuer, partager, conserver.

Le suivi des risques est ancré dans le processus de gestion des risques de l'entreprise et la responsabilité du suivi incombe aux différents niveaux de l'organisation : #TeamWDP, le Comité de gestion et le Conseil d'Administration.

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 de gestion. 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 qui ont des conséquences sur 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.).

WDP attache une grande importance à la transparence et aborde donc le thème du risque et de la gestion des risques avec ses parties prenantes, à la fois de manière ad hoc et par le biais de rapports périodiques dans des communiqués de presse trimestriels. Le rapport annuel comprend également une liste des facteurs de risque spécifiques et matériels avec leur description, une estimation de l'impact potentiel de ces risques ainsi que les facteurs d'atténuation et quelques exemples d'indicateurs de risque importants.

Activités de contrôle

Des contrôles sont effectués dans les différents départements de la Société en réponse aux risques identifiés, comme présentés au chapitre 7. *Facteurs de risque*).

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 pouvoir, tant pour l'achat de biens immobiliers, que pour les mises en location, les commandes de toute nature ou les approbations de factures et de paiements.
- ◆ 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, régulièrement audités.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

136

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 et doit ensuite 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.
- ◆ 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 comptes 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

Le processus d'élaboration de l'information financière est structuré sur la base de tâches et de calendriers prédéterminés à respecter. WDP utilise une liste de contrôle détaillée comportant un aperçu de toutes les (sous-)tâches devant être exécutées dans le cadre de la clôture des comptes annuels, semestriels et trimestriels de WDP (par entité au niveau individuel et consolidé au niveau Groupe). Chaque tâche est liée à un responsable au sein du département financier, ainsi qu'à un calendrier à respecter. Grâce à cette liste de contrôle, tout le monde au sein du département financier sait quelles tâches doivent être effectuées et pour quelle échéance.

Cette liste de contrôle est articulée autour des dimensions suivantes :

- ◆ les types d'activités sont répartis comme suit : pré-clôture, clôture, consolidation, reporting interne et externe, audit ;
- ◆ ensuite, aux fins d'assurer un processus de clôture et de consolidation effectif, chaque compte du bilan et du compte de résultat est lié à une tâche spécifique associée à un code de transaction SAP et une description ;

- ◆ les tâches sont dédoublées autant que possible et liées à des échéances concrètes, avec une personne responsable par tâche (ainsi qu'un back-up) au sein du département financier. En outre, chaque fois que c'est possible et dans toute la mesure du possible, nous tâchons d'avancer les tâches, à savoir de les faire passer avant la date bilantaire effective, afin de garantir la rapidité et surtout la qualité du processus ;
- ◆ ce qui précède est également lié à des modèles standardisés servant au contrôle et de base aux dossiers d'audit ;
- ◆ la procédure qui précède est suivie pour WDP et ses filiales.

Afin de permettre un déroulement efficace du processus d'audit, une réunion de pré-audit est systématiquement organisée avant la date du bilan avec le commissaire pour analyser toutes les évolutions importantes et les points d'attention spécifiques de la période écoulée.

Une fois que toutes les tâches comptables ont été parachevées et intégrées dans l'ensemble de consolidation et de reporting, les chiffres sont contrôlés par le CFO.

Ce contrôle consiste en grande partie en :

- ◆ une analyse de variation entre les chiffres réels et les chiffres budgétés (les chiffres budgétés sont établis une fois par an et mis à jour tous les trimestres sur la base d'une prévision) ;
- ◆ une analyse de variation entre les chiffres réels et les chiffres historiques ; et
- ◆ une analyse ad hoc de la totalité des montants et des entrées comptables importants.

Une fois ces contrôles effectués, les chiffres sont présentés aux CEO de WDP et arrêtés en concertation avec le CFO. 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.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Les rapports de compte rendu financier 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 comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Des moments de concertation avec le commissaire sont prévus régulièrement, tout comme les formations nécessaires, pour les responsables concernés au sein de l'organisation afin d'assurer la conformité aux normes comptables (modifiées).

Les chiffres annuels (champ complet) et semestriels (champ limité) sont audités par le commissaire. Les chiffres trimestriels ne sont pas audités par le commissaire.

Parties impliquées dans l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée en cours d'exercice par :

- ◆ le commissaire : dans le cadre de l'audit des résultats semestriels et annuels, d'une part, et dans le cadre de l'examen annuel des processus et des procédures sous-jacents, d'autre part. Nous renvoyons pour le reste au rapport du commissaire (voir le chapitre 10. *Annexes*). Les systèmes de contrôle interne des principales questions d'audit, à savoir la valorisation des immeubles de placement, ont été analysés. Sur la base des recommandations du commissaire, le processus est adapté si nécessaire ;
- ◆ le Comité d'audit : comme mentionné précédemment, le Comité d'audit a une tâche spécifique en ce qui concerne le contrôle interne et la gestion des risques de WDP. 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 ; et
- ◆ l'audit interne : l'entreprise 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 conformité, la fonction de gestion des risques et au moins un processus spécifique additionnel font l'objet d'un audit interne annuel. En 2024, un audit interne a été réalisé concernant la reconnaissance des revenus des investissements énergétiques, la mise en œuvre de la matrice de délégation et les systèmes de sécurité des réseaux latéraux informatiques.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

138

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

Le capital de WDP au 31 décembre 2024 s'élève à 258 397 378,24 euros et est représenté par 225 534 676 actions ordinaires, représentant chacune 1/225 534 676 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.

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.

Mécanisme de contrôle de tout plan d'actionnariat des salariés lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les salariés

WDP n'a pas de plan d'actionnariat pour les salariés.

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 membres du Conseil d'Administration, nous vous renvoyons aux explications dans ce chapitre 6. *Déclaration de gouvernance d'entreprise*, et 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 Code des sociétés et des associations s'appliquent.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

139

Les pouvoirs de l'organe d'administration, notamment la possibilité d'émettre ou de racheter des actions

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. 125 703 776,34 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 législation SIR) ; et
- ◆ II. 125 703 776,34 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. 25 140 755,26 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 législation SIR) ou (c) tout 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 2 février 2023.

Cette autorisation est renouvelable.

À la date du présent rapport annuel, le Conseil d'Administration a eu deux fois recours à l'autorisation qui lui a été donnée d'augmenter le capital et donc, le solde disponible du capital autorisé s'élève à :

- ◆ I. 125 703 776,34 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. 125 703 776,34 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. 22 793 888,21 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 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 251 407 552,69 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 :

- ◆ recevoir 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 ;
- ◆ aliéner 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 2024, 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 24 avril 2024 a approuvé la clause de changement de contrôle dans le cadre (i) des conventions de crédit du 22 décembre 2023 entre la Société et Intesa, (ii) des conventions de crédit du 21 décembre 2023 entre la Société et ICBC, (iii) des conventions de crédit du 4 décembre 2023 entre la Société et ING, (iv) des conventions de crédit du 5 septembre 2023 entre la Société et Belfius, (v) des conventions de crédit du 22 décembre 2023 entre la Société et BNP Paribas, (vi) des conventions de crédit du 30 novembre 2023 entre la Société et ABN Amro et (vii) des conventions de crédit du 2 février 2024 entre la Société et International Finance Corporation.

Contrats conclus entre WDP et ses administrateurs ou salariés 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 du salarié

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.

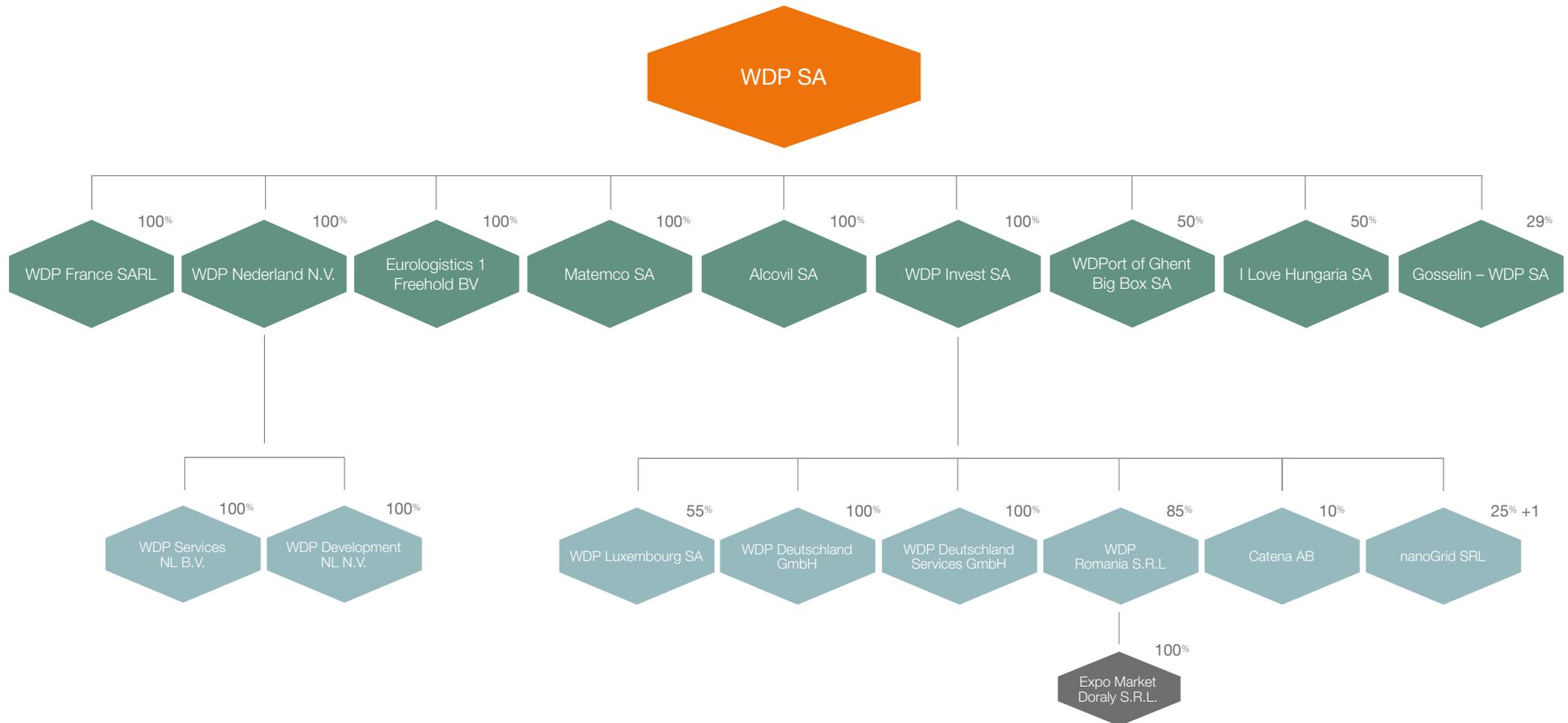
Les contrats passés avec les autres membres du Comité de gestion et les salariés de WDP ne comportent aucune clause contractuelle de ce type.

Structure de l'actionariat WDP



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Structure du groupe au 31 décembre 2024¹



¹ Une vue d'ensemble actualisée de la structure du groupe est disponible sur [notre site web](#).



Facteurs de risque

07

07

FACTEURS DE RISQUE

La stratégie de WDP consiste à créer une valeur durable pour ses clients, ses actionnaires et toutes ses parties prenantes. WDP veut créer 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. Par ailleurs, le Groupe est convaincu que la gestion des risques doit faire partie intégrante de la culture d'entreprise afin de cultiver un environnement dans lequel les personnes sont encouragées à identifier, aborder et traiter les risques avec toute la transparence requise. La gestion des risques est ancrée dans les activités quotidiennes de la Société afin qu'elle puisse s'adapter facilement aux changements qui peuvent survenir dans l'environnement dans lequel elle opère.

► Voir chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*

Processus de gestion des risques



Identification des risques

Évaluation et identification de (nouveaux) risques dans le risk register

- #TeamWDP
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager
- Comité de gestion
- ▲ Conseil d'Administration



Évaluation des risques

Analyse et évaluation des risques identifiés, en tenant compte de leur probabilité et de leurs conséquences

- ▼ Compliance officer
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager



Gestion des risques

Gestion active des risques par la prévention, l'atténuation des risques, le partage des risques et/ou la rétention des risques

- #TeamWDP



Surveillance des risques

Surveillance continue des conséquences des risques et de l'évolution potentielle des risques

- #TeamWDP
- Risk manager
- Comité de gestion
- ▲ Conseil d'Administration

FACTEURS DE RISQUE

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.

Risques les plus significatifs

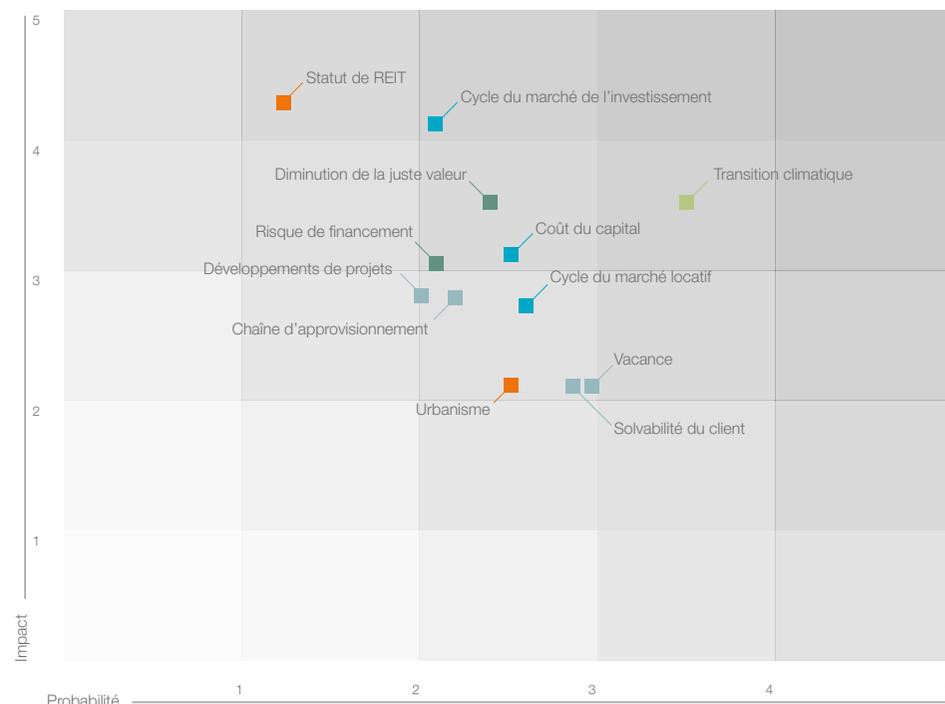
Conformément au règlement (UE) 2017/1121¹, WDP rend compte annuellement des **risques les plus significatifs** qui sont définis en fonction de la spécificité et de la matérialité, en tenant compte de leur impact et de leur probabilité. WDP est bien entendu aussi confrontée à des risques généraux, qui 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 nette² 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.

¹ 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*.

Valeur de risque des risques les plus significatif



Matérialité par catégorie



² La valeur nette du risque (en tenant compte des facteurs d'atténuation des risques) reflète l'impact x la probabilité de chaque risque.

FACTEURS DE RISQUE

Risques les plus significatifs

Les risques les plus significatifs pour WDP en 2024 sont les mêmes que ceux des trois dernières années, à un près. Le risque lié au *Capital humain* n'a plus été retenu comme l'un des risques les plus significatifs en 2024, compte tenu du développement qualitatif et quantitatif de #TeamWDP en fonction de l'efficacité opérationnelle et de la performance de la Société.



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 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 (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. 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 56 % actuellement à 75 % minimum et nous assurer que la part du financement vert représente 75 % minimum de l'endettement total (2024 : 68 %).
- ◆ 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 2024, WDP a livré 178 000 m² de développements, ce qui représente une surface au sol d'environ 350 000 m².

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, tous deux soumis à des processus d'autorisation.
- ◆ En 2024, WDP a livré près de 178 000 m², ce qui représente un volume d'investissement d'environ 151 millions d'euros. Au 31 décembre 2024, une superficie d'environ 451 000 m² était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 331 millions d'euros.
- ◆ WDP ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2024, la capacité existante a été étendue à 234 MWp (2024 : +52 MWp) et l'installation d'une capacité de 114 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, aux Pays-Bas³ et en France (respectivement en tant que SIR, FBI 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 2024, WDP détenait au total 3 063,8 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.

3 WDP estime que la Société remplit toutes les conditions dans le cadre législatif actuel en matière de FBI. WDP s'attend donc aussi à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné le récent amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

FACTEURS DE RISQUE

147



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 -4,8 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 +2,0% 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 2,5 % 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 1 551 millions d'euros (après versement du dividende proposé pour 2024).

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 fonds 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 fonds propres ou de capitaux étrangers). Au 31 décembre 2024, il restait à réaliser un montant de 168 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 donne lieu à une baisse du résultat EPRA de -3,5 millions d'euros.
- ◆ Risque de financement potentiellement accru pour les dettes à court terme. 7 millions d'euros, soit 0,2 % 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 2024, 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*.
- ◆ 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 des lignes de crédit de back-up et des facilités de crédit non utilisées faisant office de garantie pour le refinancement, au cas où le placement ou la prolongation de billets de trésorerie ne s'avérerait 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.
- ◆ Pourcentage de diversification des sources de financement.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Coûts de financement moyens.
- ◆ Coût du capital.

FACTEURS DE RISQUE



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 chaîne d'approvisionnement 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 -1,7 euro (-8,3 %) de l'EPRA NAV et une augmentation de +2,0% 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 (27 %), 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 réalisées et des développements de projets.
- ◆ 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 2024, l'encours total des dettes financières s'élevait à 3 063,8 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 une notation de crédit Baa1 – Positive Outlook (Moody's) et BBB+ – Stable Outlook (Fitch).

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.
- ◆ 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 -4,8 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 -1,7 euro (-8,3 %).
- ◆ Impossibilité de prélever des projets et de poursuivre le développement du potentiel foncier au sein du portefeuille et le rentabiliser. Au 31 décembre 2024, WDP possédait une réserve foncière d'environ 2,1 millions de m² de superficie locative brute (GLA) dont la juste valeur s'élevait à 207,9 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.



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 prélués, 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 prélués et, d'autre part, dans le déploiement de WDP ENERGY.
- ◆ En 2024, WDP a livré près de 178 000 m², ce qui représente un volume d'investissement d'environ 151 millions d'euros. Au 31 décembre 2024, une superficie d'environ 452 000 m² était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 331 millions d'euros.
- ◆ WDP ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2024, la capacité existante a été étendue à 234 MWp (2024 : +52 MWp) et l'installation d'une capacité de 114 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 ?

- ◆ Partenariats à long terme avec des 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 ?

- ◆ Programme 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 98,0 %. 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 baisser le résultat EPRA de -4,8 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 2024, les créances commerciales en cours s'élevaient à 28 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

152

Chaîne d'approvisionnement

Risk appetite : prudent

Risques liés à la chaîne d'approvisionnement 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 chaîne d'approvisionnement. Les projets de (re) développement (projets immobiliers et énergétiques) sont au cœur de notre chaîne d'approvisionnement. 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 2024, 60 % étaient pré-loués.
- ◆ En 2024, WDP a livré près de 178 000 m², ce qui représente un volume d'investissement d'environ 151 millions d'euros. Au 31 décembre 2024, une superficie d'environ 451 000 m² était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 331 millions d'euros.
- ◆ WDP ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2024, la capacité existante a été étendue à 234 MWp (2024 : +52 MWp) et l'installation d'une capacité de 114 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 chaîne d'approvisionnement de la Société.



Déclaration relative à la durabilité

08



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Informations générales à publier

À compter de l'exercice 2025 – et donc du prochain rapport annuel à publier en mars 2026 -, WDP sera soumise à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et aux European Sustainability Reporting Standards (ESRS) y afférents.¹

Nous choisissons de mettre le présent rapport annuel en conformité avec la réglementation susmentionnée et nous nous en inspirons donc pour la présente déclaration relative à la durabilité. Cela signifie également que nous ne disposons pas encore des informations nécessaires pour certaines exigences en matière de reporting, ce que nous indiquons aussi dans la liste des exigences en matière de reporting.

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.

Vérification externe

Certaines parties de la présente déclaration relative à la durabilité et, par extension, du rapport annuel ont été auditées. Les informations et les 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.

¹ Et ce, sous réserve d'éventuelles modifications dans le cadre du Clean Industrial Deal de l'UE, [tel que publié par la Commission de l'UE le 26.02.2025](#).

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.

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 et les trois normes thématiques pertinentes pour WDP qui ont conduit à la préparation de notre déclaration relative à la durabilité. Nous avons omis toutes les exigences de reporting dans les 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 inclus dans la déclaration relative à la durabilité.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

ESRS 2- Informations générales à publier		Chapitre	Page	Informations complémentaires
BP-1	Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité	8	154	
BP-2	Publication d'informations relatives à des circonstances particulières	8	154	
GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	6 8	109; 117-118 166; 207-210	
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	109 166	
GOV-3	Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation	8	119-129	
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	10-17 8	
	Stratégie et stratégie d'entreprise, modèle d'entreprise et chaîne de valeur (effectifs par pays)	6 9	118 262	
	Stratégie, modèle d'entreprise et chaîne de valeur (répartition des revenus)	4	40	
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties intéressées	8	162	
SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	8	165; 168-170; 202	
IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	8	158	
IRO-2	Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise	8	167	
ESRS E1 – Changement climatique				
ESRS 2, GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs	6	119-129	
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	168-170	
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	171	
E1-3	Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	8 4	173-174 45-51	
E1-4	Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	8	175-177	

INFORMATIONS GÉNÉRALES

ESRS E1 – Changement climatique		Chapitre	Page	Informations complémentaires
E1-5	Consommation d'énergie et mix énergétique	8	184-192	Partiellement couvert via EPRA sBPR reporting
E1-6	Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES	8	185; 190; 193	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	Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	/	/	/
ESRS 2, IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes	/	/	/
E4-2	Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes	4	49	
E4-3	Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	4	49	
E4-4	Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	8	176	
E4-5	Métriques d'incidence liées à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	/	/	/
E4-6	Incidences financières escomptées des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes	/	/	/

INFORMATIONS GÉNÉRALES

ESRS G1 – Conduite des affaires		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				

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 chaîne d'approvisionnement 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*

Double analyse de matérialité ESRS 2 IRO-1, SBM-2

Après deux évaluations de matérialité précédentes servant de base à l'approche de durabilité de l'entreprise de WDP, WDP a entamé la réalisation d'une double analyse de matérialité de l'organisation en février 2024 afin de définir les thèmes de durabilité qui sont matériels à des fins de reporting conformément à la European Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et aux European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Cette analyse a évalué 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 les opportunités pour WDP découlant des facteurs ESG et d'un point de vue social et environnemental en examinant l'impact des activités commerciales de WDP sur la société et l'environnement au sens large.

Le résultat de la double analyse de matérialité a été approuvé par le Conseil d'Administration de WDP.

Objectif et approche



Grâce à cette évaluation, les thèmes de durabilité les plus pertinents pour WDP sont identifiés et une stratégie peut être mise en place pour atténuer leur impact négatif potentiel et/ou augmenter leur impact positif potentiel sur la société, et il peut en être rendu compte de manière transparente et cohérente.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

159

Méthodologie

Scope et chaîne de valeur

Cette évaluation porte 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. Les impacts, les risques et les opportunités potentiels ont été identifiés pour chaque phase, de même que le niveau d'implication et l'influence possible que WDP peut exercer sur eux. Les thèmes et sous-thèmes des ESRS ont ensuite été comparés à ces résultats.

Engagement des parties prenantes

Cette analyse est le résultat de l'enquête menée auprès des différents groupes de parties prenantes avec lesquels WDP interagit. Le poids attribué à chaque partie prenante dans cet exercice a été déterminé sur la base du modèle de prédominance (Salience Model).

Score, horizon temporel et seuil

La matérialité a été déterminée à partir d'une double analyse de matérialité, et ce, à court, moyen ou long terme. Du point de vue de la matérialité d'impact, l'impact négatif réel et/ou potentiel a été évalué en fonction de son ampleur, de sa portée, de son caractère irréversible et de sa probabilité. L'impact positif réel et/ou potentiel a été évalué en fonction de son ampleur, de sa portée et de sa probabilité. Du point de vue de la matérialité financière, WDP a évalué les risques et les opportunités réels et/ou potentiels en fonction de leur probabilité et de leur portée.

Facteurs de calcul	Description	Notation
Matérialité d'impact		
Ampleur	Analyse de l'ampleur de l'impact sur la société en fonction de la répartition géographique de WDP	De 5 à 0 : sur la base de la répartition géographique ; d'un impact total (au niveau mondial) à l'absence d'impact
Portée	Analyse de la portée de l'impact de WDP sur la société	De 5 à 0 : sur la base d'un impact absolu à l'absence d'impact
Caractère irréversible	Estimation de la capacité à réparer l'impact négatif	De 5 à 0 : de non réparable/irréversible à facilement réparable
Probabilité	Analyse de la fréquence attendue de l'impact	De 4 à 0 : d'un impact très élevé (plus de 5 fois par an) à un impact très faible (< 1 fois en 10 ans)
Matérialité financière		
Portée	Analyse des conséquences financières possibles 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)
Probabilité		De 4 à 0 : d'un impact très élevé (plus de 5 fois par an) à un impact très faible (< 1 fois en 10 ans)
Seuil	Analyse de la fréquence attendue des conséquences financières	

Un seuil est fixé pour faire la distinction entre les thèmes de durabilité matériels et non matériels. Le seuil est basé sur trois critères : la portée (d'un impact absolu à l'absence d'impact), l'ampleur (sur la base de la répartition géographique ; d'un impact total (au niveau mondial) à l'absence d'impact) et le caractère irréversible (de non réparable/irréversible à facilement réparable). La détermination du seuil s'appuie sur la méthodologie utilisée dans le cadre de la gestion des risques de l'entreprise de WDP.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Processus

1. Analyse du business model et de la chaîne de valeur

Identification des opportunités et risques potentiels ainsi que de l'impact positif et négatif dans chaque phase de la chaîne de valeur² et cartographie des thèmes de durabilité ESRS (sous-)thématiques potentiels.

2. Mise à jour de la définition des thèmes matériels (thèmes de durabilité)

Redéfinition des thèmes de durabilité utilisés dans l'évaluation de matérialité précédente afin de garantir l'alignement avec les thèmes de durabilité ESRS (sous-)thématiques identifiés et l'environnement actuel dans lequel WDP opère. 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.). Sur la base d'ateliers internes, cette longue liste a été réduite à une liste restreinte sur laquelle les parties prenantes ont ensuite été interrogées.

3. Cartographie et analyse des impacts, des risques et des opportunités (IRO)

Identification des opportunités, des risques et des impacts potentiels pour chacun des thèmes de durabilité identifiés. Cela inclut la définition d'IRO potentiels ou réels et l'identification des parties prenantes et de l'horizon temporel concernés. Les risques et les opportunités ont ensuite été mesurés par rapport aux capitaux IIRC³.

4. Engagement des parties prenantes

Les parties prenantes jugées représentatives de l'ensemble de la chaîne de valeur ont été interrogées par le biais :

- ◆ D'entretiens : clients, investisseurs, établissements financiers, fournisseurs – directement ou par le biais de leur proxy pertinent au sein de #TeamWDP
- ◆ D'une recherche documentaire : clients, investisseurs, établissements financiers, fournisseurs, décideurs politiques et communautés
- ◆ D'un atelier sur l'impact commercial : équipe de direction
- ◆ D'un panel : #TeamWDP

De cette manière, des données ont été recueillies sur la pertinence des parties prenantes et l'importance qu'elles accordent aux thèmes de durabilité sélectionnés, et ces deux dimensions ont été mesurées. Les risques, opportunités et impacts potentiels ont été déterminés à l'aide des entretiens, de l'atelier sur l'impact commercial et du panel.

5. Composition de la matrice de matérialité

Combinaison et consolidation des informations obtenues pour quantifier la matérialité d'impact et la matérialité financière.

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.

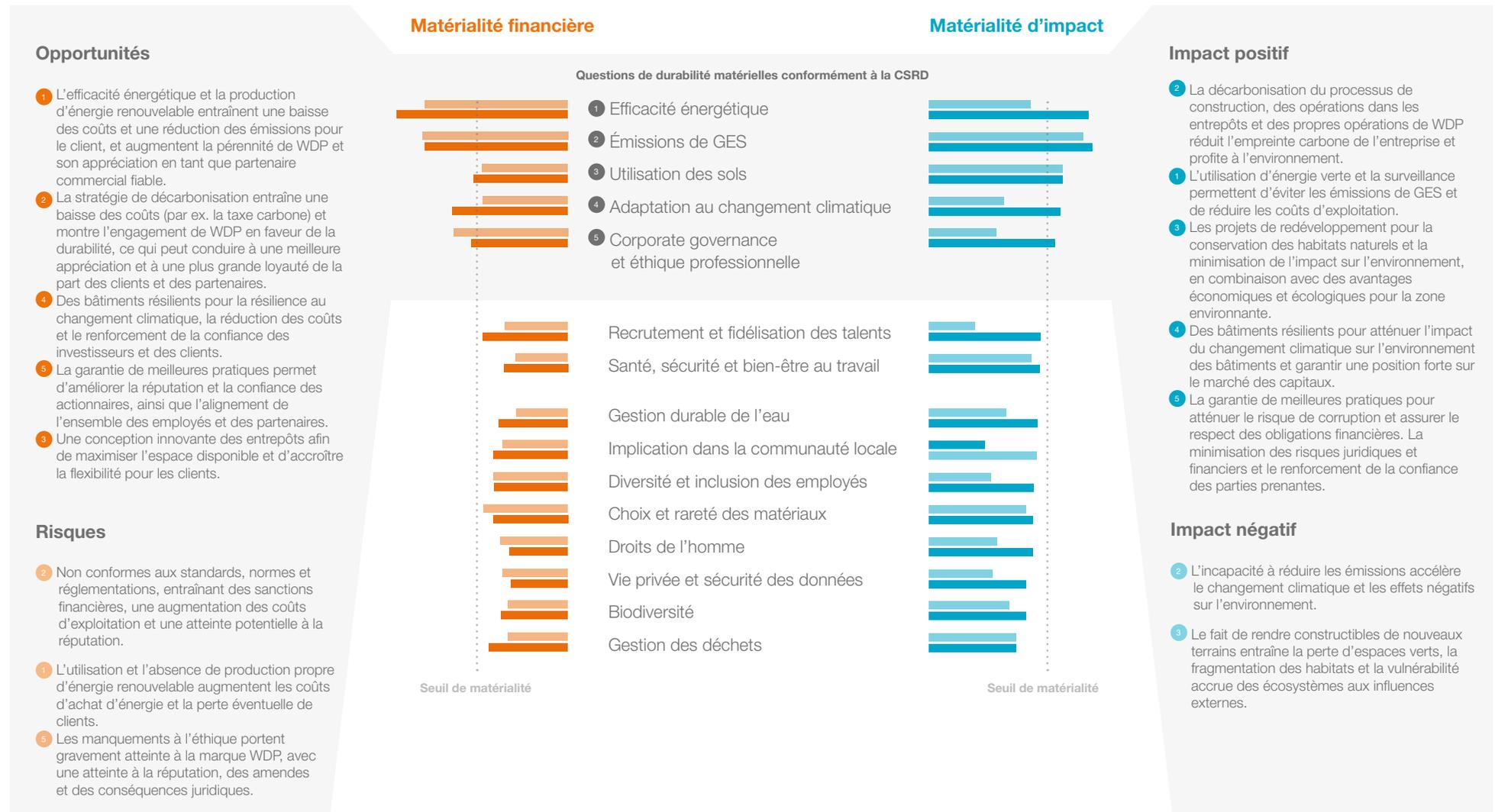


² Nous vous renvoyons au chapitre 2. *Voici WDP*.

³ 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

Résultat de la double analyse de matérialité



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 reste en permanence à l'écoute de leurs attentes. En outre, un tel exercice d'engagement des parties prenantes ainsi qu'une validation

récurrente des groupes de parties prenantes sont mis en place dans le cadre d'une analyse de matérialité (la dernière fois en 2024 avant la double matrice de matérialité). Les informations fournies par les parties prenantes dans le cadre de cette analyse sont à chaque fois partagées avec #TeamWDP et le Conseil d'Administration lors d'un moment de formation.

Les principales parties prenantes et leur relation avec la stratégie et le business model

Notre engagement	Objectif	Résultat
<h3>Clients</h3> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Un immobilier logistique contemporain, innovant et économe en énergie sous toutes ses facettes ◆ In-house know-how : échange permanent entre nos property managers, chefs de projets et responsables commerciaux de WDP et les (futurs) clients ◆ Programme de panneaux solaires ◆ Système de surveillance énergétique dans tous les entrepôts WDP ◆ Mesures d'efficacité énergétique dans les bâtiments ◆ Contrats de bail aux conditions du marché ◆ Réponse rapide et flexible de nos property managers aux demandes du client ◆ Création de partenariats à long terme avec dialogue mutuel, par exemple sur des initiatives durables ◆ Réfléchir ensemble en permanence à l'innovation et à des solutions durables 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Soutien à l'aide d'un immobilier durable dans des lieux stratégiques dans un souci de bien-être, de sécurité et d'écologie ◆ Optimisation et efficacité énergétique accrue de la chaîne d'approvisionnement et des activités opérationnelles ◆ Partenariat fiable avec une compréhension claire des attentes du client, comme la livraison à temps du projet ◆ Positionnement en tant que partenaire commercial compétent, avec de l'expertise et du savoir-faire ◆ Contact aisé entre WDP et le client ◆ Soutien des clients dans leur contribution à la question climatique 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 96 % de lease renewal ◆ 27 % de repeat business ◆ Dialogue avec le client : <ul style="list-style-type: none"> ◆ l'équipe des property managers se réunit au moins deux fois par an avec le client ◆ l'équipe commerciale rencontre chaque client au moins une fois par an ◆ WDP Climate Action Plan ◆ My WDP, un portail clients et une app mobile en ligne et réactifs ◆ Développement d'une infrastructure cruciale durable pour la chaîne d'approvisionnement du client qui soutient la décarbonisation du transport ◆ Développements de projets livrés comme convenu
<h3>Investisseurs</h3> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Rentabilité soutenue avec croissance constante de l'EPS et du DPS selon des objectifs quantifiés ◆ Discipline financière rigoureuse ◆ Plan de croissance clair avec des objectifs quantifiés ◆ Communication transparente et information financière au moyen de publications trimestrielles et d'un rapport (semi-)annuel ◆ Participation et connaissance des attentes dans une sélection de questionnaires ESG réputés ◆ Développement de relations à long terme solides, grâce à un dialogue permanent et intense, par le biais entre autres de roadshows annuels et de bourses d'investisseurs, de moments de concertation récurrents et de la journée des marchés des capitaux ◆ Assemblée Générale annuelle ◆ Connaissance approfondie des attentes des clients, du marché et de la zone géographique dans laquelle WDP opère et expertise interne pour y répondre 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Création de valeur et génération de bénéfice ◆ Partenariat stable et dialogue mutuel ◆ Bonne notation ESG et évaluation objective des performances à l'aide de questionnaires ESG réputés ◆ Communication transparente et informations complètes concernant WDP et son business plan ◆ Développement d'un immobilier durable pour garantir des taux d'occupation élevés ◆ Réserve foncière pour de futurs développements 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Croissance rentable conforme aux objectifs du business plan : confirmation de l'objectif de rentabilité visé pour 2027 ◆ Discipline financière rigoureuse ◆ Discussions individuelles et en groupe avec environ 350 investisseurs institutionnels via des roadshows internationaux, des événements immobiliers ainsi que plusieurs appels ◆ Journée bisannuelle des marchés des capitaux ◆ Dialogue avec l'actionnaire existant via l'assemblée générale ◆ Appel vidéo en ligne avec questions et réponses en direct lors de la publication des résultats trimestriels ◆ Droits de l'actionnaire ◆ Analyse comparative des performances et interaction proactive avec ISS ESG, MSCI, DJSI et CDP ◆ Communication transparente en matière de consensus et de prévisions des analystes ◆ 85 % d'entrepôts de classe A ◆ WDP Climate Action Plan: <ul style="list-style-type: none"> ◆ 56 % d'entrepôts certifiés écologiques – tous les projets en cours d'exécution sont au moins certifiés BREEAM Very Good ◆ 234 MWp de renewable energy capacity installés ◆ Réserve foncière de ~2,1 millions de m² GLA

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les principales parties prenantes et leur relation avec la stratégie et le business model

Établissements financiers

Notre engagement	Objectif	Résultat
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Rentabilité soutenue avec croissance constante de l'EPS et du DPS selon des objectifs quantifiés ◆ Discipline financière rigoureuse ◆ Plan de croissance clair avec des objectifs quantifiés ◆ Communication transparente et information financière au moyen de publications trimestrielles et d'un rapport (semi-)annuel ◆ Participation et connaissance des attentes dans une sélection de questionnaires ESG réputés ◆ Développement d'une relation à long terme solide, grâce à un dialogue permanent et intense, par le biais entre autres de moments de concertation récurrents et de la journée des marchés des capitaux 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Création de valeur et génération de bénéfice ◆ Partenariat stable et dialogue mutuel ◆ Bonne notation ESG et évaluation objective des performances à l'aide de questionnaires ESG réputés ◆ Une communication transparente grâce à la publication régulière d'informations précises et complètes concernant WDP et son business plan ◆ Contribution à la question du climat et stratégie ESG claire ◆ Sauvegarde du capital humain ◆ Bonne entente entre WDP et l'environnement afin que les projets puissent être lancés et que le client puisse exercer ses activités 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Croissance rentable conforme aux objectifs du business plan : confirmation de l'objectif de rentabilité visé pour 2027 ◆ Discipline financière rigoureuse ◆ Concertation annuelle à 360° avec chaque banque partenaire ◆ Journée bisannuelle des marchés des capitaux ◆ Appel vidéo en ligne avec questions et réponses en direct lors de la publication des résultats trimestriels ◆ Analyse comparative des performances et interaction proactive avec ISS ESG, MSCI, DJSI et CDP ◆ WDP Climate Action Plan ◆ Stratégie ESG et résultats : nous vous renvoyons au chapitre 8. <i>Déclaration relative à la durabilité.</i> ◆ 4,9 % total employee turnover avec 1,6 % voluntary employee turnover ◆ Concertation régulière avec le voisinage, en collaboration avec les autorités compétentes et la région du développement ◆ 43 demandes de permis de bâtir en 2024

#TeamWDP

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Cadre de travail agréable pour soutenir la créativité, le bien-être et la motivation pour #TeamWDP ◆ Employee Code of Conduct ◆ Activités d'engagement de l'entreprise ◆ #HealthyAndSafe Statement ◆ Dialogue ouvert et communication régulière ◆ #SpeakUp ◆ Trajets de formation et de coaching ◆ Analyse annuelle de la politique de rémunération ◆ Une culture ouverte qui laisse la place à un feed-back constructif et à l'innovation 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée et souci de la santé et de la sécurité ◆ Espace pour le développement personnel et professionnel ◆ Enveloppe salariale attrayante ◆ Gestion d'entreprise responsable avec un comportement correct et éthique ◆ Bonne compréhension des éventuelles préoccupations des collaborateurs ◆ Sauvegarde du capital humain ◆ Score minimum de 8/10 dans l'enquête de satisfaction des collaborateurs ◆ Comportement éthique 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Plan de formation pour chaque employé ◆ 28 heures de formation en moyenne par ETP en 2024 ◆ Score moyen de 8,6/10 dans l'enquête de satisfaction des collaborateurs ◆ Moments de feed-back annuels dans le cadre d'un dialogue ouvert et d'une interaction avec tous les collaborateurs ◆ #SpeakUp en rapport avec l'Employee Code of Conduct : aucun signalement ◆ Journée annuelle internationale de #TeamWDP et WDP Academy pour les nouveaux venus ◆ HRHub numérique : plateforme RH en ligne pour tous les employés ◆ 4,9 % total employee turnover avec 1,6 % voluntary employee turnover ◆ Politiques de gouvernance d'entreprise
--	---	--

Fournisseurs

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Coopération fondée sur des accords clairs et l'interaction ◆ Respect des délais de paiement ◆ Création d'une relation à long terme ◆ HSES Team – HSES Corporate Action Plan ◆ Supplier Code of Conduct ◆ #HealthyAndSafe Statement ◆ Collaboration pour créer des biens immobiliers durables et économes en énergie 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Partenariat fiable et à long terme ◆ Conduite correcte et éthique des affaires ◆ Environnement de travail sûr pour les fournisseurs mandatés par WDP ◆ Réduction des émissions de gaz à effet de serre 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 ◆ Supplier Code of Conduct : due diligence de nos fournisseurs les plus critiques ◆ #SpeakUp en rapport avec les Employee Code of Conduct et Supplier Code of Conduct : aucun signalement ◆ WDP Climate Action Plan: <ul style="list-style-type: none"> ◆ 56 % d'entrepôts certifiés écologiques – tous les projets en cours d'exécution sont au moins certifiés BREEAM Very Good ◆ 234 MWp de renewable energy capacity installés ◆ WDP Decarb+
---	---	--

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les principales parties prenantes et leur relation avec la stratégie et le business model

Notre engagement	Objectif	Résultat
<h3 data-bbox="145 371 499 427">Décisionnaires</h3> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Suivi et respect permanents de la réglementation en vigueur ◆ Dialogue ouvert via une adhésion à des organisations professionnelles réputées ◆ Dialogue ouvert avec les décisionnaires dans un esprit de transparence et de conscience éthique. ◆ Dialogue ouvert et proactif avec les autorités de régulation (locales) durant le cycle de développement de projet ◆ Aucune contribution financière à des partis ou campagnes politiques 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Connaissance et respect de la réglementation en vigueur ◆ Partenariat à long terme et dialogue mutuel 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Concertation avec le voisinage ou réunion d'information, en collaboration avec les autorités compétentes ◆ 43 demandes de permis de bâtir en 2024 ◆ Interaction proactive et dialogue avec la FSMA et l'AMF ◆ Concertation proactive avec les instances compétentes ◆ WDP n'a pas contribué financièrement à des partis ou des campagnes politiques
<h3 data-bbox="145 651 499 707">Communauté</h3> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Dialogue permanent et mutuel entre le client, l'entourage et WDP ◆ Contact direct et transparent avec l'entourage (par exemple, lors d'une soirée d'information) et les acteurs concernés ◆ Corporate citizenship via #WeMakeADifference ◆ Contribution à l'infrastructure ◆ Adhésion à diverses associations et fédérations 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Partage de la connaissance : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 du conseil d'administration de Logistics in Wallonia, membre de l'Advisory Board de l'EPRA et membre du comité stratégique de VBO ◆ 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, en collaboration avec les autorités compétentes et la région du développement ◆ Collaboration avec la Dutch Industrial & Logistics Association (DILAS), qui réunit des parties prenantes innovantes et durables dans la chaîne de l'immobilier logistique et industriel aux Pays-Bas ◆ 43 demandes de permis de bâtir en 2024 ◆ Soutien aux étudiants et aux associations caritatives

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	Opérations propres	Downstream
E1-Changement climatique	Énergie	1 Efficacité énergétique	Énergie	+	●		●
			Énergie	-	●		●
			Énergie	+ Actuel	●		●
E1-Changement climatique	Atténuation du changement climatique	2 Émissions de gaz à effet de serre	Atténuation du changement climatique	+	●	●	●
			Atténuation du changement climatique	-	●	●	●
			Atténuation du changement climatique	- Actuel	●	●	●
			Atténuation du changement climatique	+ Actuel	●	●	●
E4-Biodiversité et écosystèmes	Incidences sur l'étendue et l'état des écosystèmes	3 Utilisation des sols	Incidences sur l'étendue et l'état des écosystèmes	+	●		
			Incidences sur l'étendue et l'état des écosystèmes	- Actuel	●		
			Incidences sur l'étendue et l'état des écosystèmes	+ Actuel	●		
E1-Changement climatique	Adaptation au changement climatique	4 Ajustement au changement climatique	Adaptation au changement climatique	+	●	●	
			Adaptation au changement climatique	+ Actuel	●	●	
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	Culture d'entreprise / Protection des lanceurs d'alerte / Gestion des relations avec les fournisseurs	+	●	●	
			Culture d'entreprise	-	●	●	
			Corruption et versement de pots-de-vin	+ Actuel	●	●	

+ Opportunités

● Risques

+ Impact positif

● Impact négatif

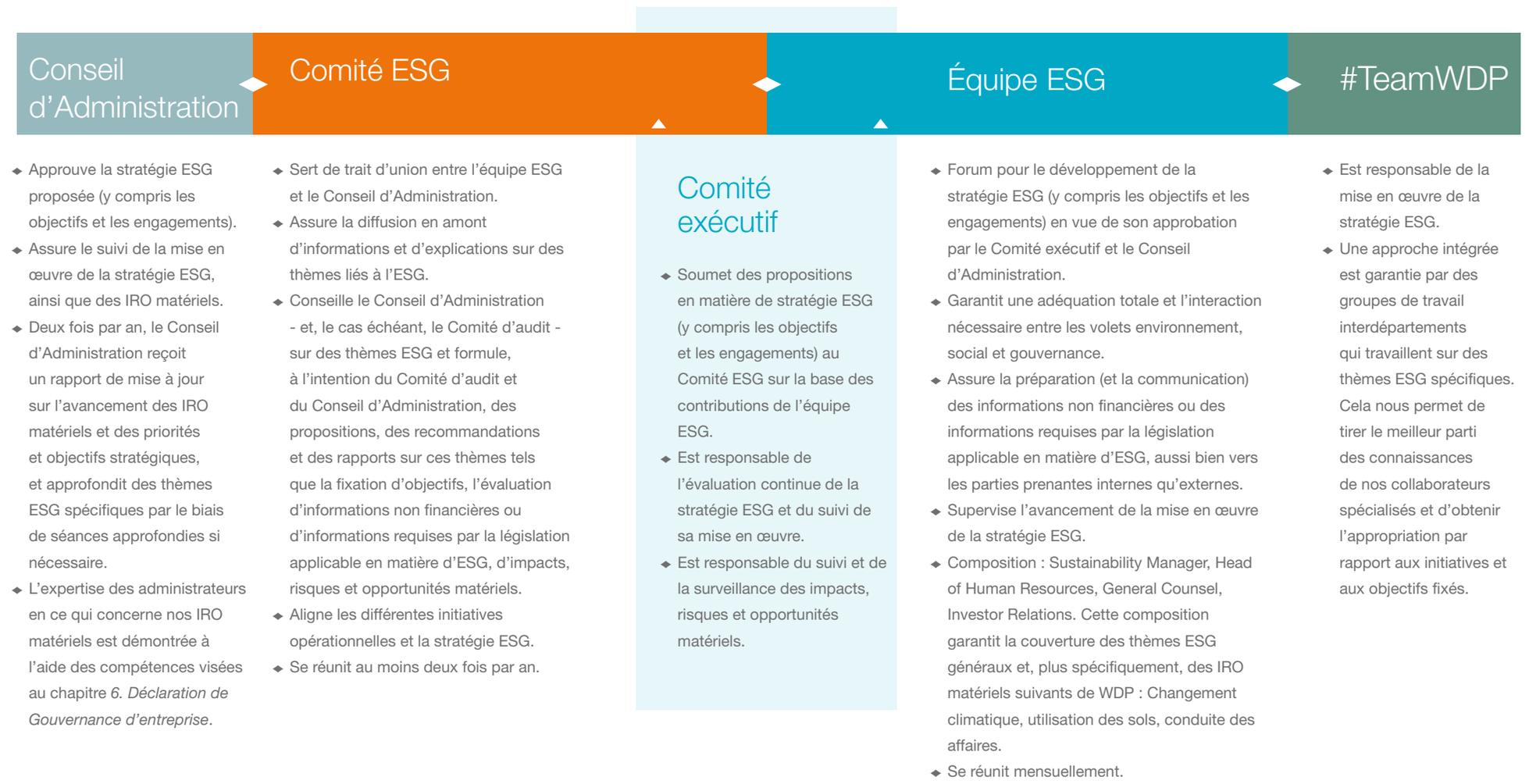
INFORMATIONS GÉNÉRALES

Gouvernance de durabilité

ESRS 2 GOV-1, GOV-2; ESRS G1-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.



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Liste des points de données dans les normes transversales et thématiques découlant d'autres actes législatifs de l'Union 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	118	
ESRS 2 GOV-1	21 (e)	Pourcentage d'administrateurs indépendants			x		6	106	
ESRS 2 GOV-4	30	Déclaration sur la diligence raisonnabl	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	171	
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	175	
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	184; 187; 188-189	
ESRS E1-5	37	Consommation d'énergie et mix énergétique	x				8	184; 187; 188-189	
ESRS E1-5	40-43	Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique	x				8	184; 187; 188-189	
ESRS E1-6	44	Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES	x	x	x		8	185-190	
	53-55	Intensité des émissions de GES brutes	x	x	x		8	185-190	
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); 66 c	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	203	
ESRS G1-1	10 (d)	Protection des lanceurs d'alerte	x				8	203	
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	205	
ESRS G1-1	24 (b)	Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption	x				8	205	

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 décarbonisation 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.

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	Mesures d'efficacité énergétique et production d'énergie renouvelable ● 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

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Thème matériel de durabilité de WDP

	IRO	Description de l'IRO	Horizon temporel
	Consommation et production d'énergie non renouvelable ● 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
	Consommation et suivi des énergies renouvelables ● 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. Lien avec la stratégie de WDP : #FutureLogistics #ClimateActionPlan	À long terme
2 Émissions de GES	Stratégie de décarbonisation ● Opportunité financière Downstream & Upstream + Opérations propres	La mise en œuvre de la stratégie de décarbonisation 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
	Désalignement par rapport à la réglementation ● 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
	Pas de réduction des émissions de GES ● Impact négatif Downstream & Upstream + Opérations propres	L'incapacité à réduire les émissions au sein de WDP accélérera encore le changement climatique. En ne réduisant pas les émissions de gaz à effet de serre, 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. Lien avec la stratégie de WDP : #Future Logistics #Decarb+	À long terme
	Stratégie de décarbonisation ● 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 décarbonisation en aval de WDP Energy. Dans les années à venir, la stratégie Decarb+ sera développée et optimisée afin de façonner également la décarbonisation en amont. La poursuite de la réduction des émissions de GES profite à la fois à WDP et à l'environnement. Lien avec la stratégie de WDP : #Future Logistics #Decarb+	À long terme

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Thème matériel de durabilité de WDP	IRO	Description de l'IRO	Horizon temporel
3 Utilisation des sols	Optimisation de l'espace disponible + Opportunité financière Upstream	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.	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. 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+	À moyen terme
	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. Lien avec la stratégie de WDP : #Future Logistics #Decarb+	À moyen terme
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. Lien avec la stratégie de WDP : #FutureLogistics, #WDPGreen	À long terme

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

171

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 2020.¹



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. Nous prévoyons de fournir une mise à jour plus concrète à ce sujet dans le rapport annuel 2025.

¹ 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.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

172

Plus qu'un warehouse : 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, 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.

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 décarbonisation 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 79 % 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

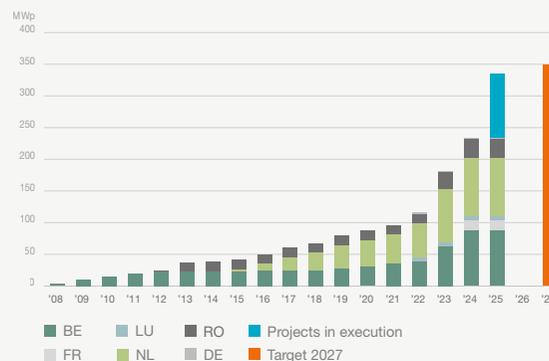
WDP Green

Green electricity production | Une capacité supplémentaire de +52 MWp réalisée en 2024 a permis de disposer d'une capacité solaire totale de 234 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 2024, nous avons fourni à nos clients 49 976 MWh d'énergie (sur un total de 159 086 MWh d'énergie renouvelable produite) directement sur site grâce à nos installations de panneaux solaires. Cela correspond à environ 12 % 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 9 442 T CO₂e évitées dans le cadre des émissions scopes 1 et 2 de nos clients et de notre propre scope 3 downstream. L'intensité des GES (location-based) de notre portefeuille immobilier aurait été inférieure d'environ 13 % 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 fixé 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 35 % des besoins énergétiques totaux mesurés des clients (sur la base de la consommation totale extrapolée de nos clients). WDP a conclu des contrats d'électricité 100 % verte à la fin de 2024, 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.

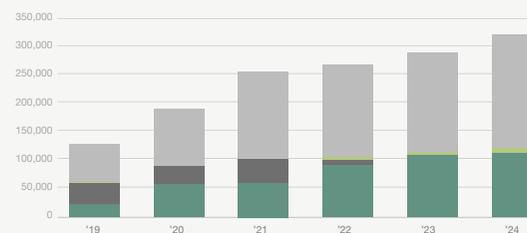
Solar panel installations production capacity



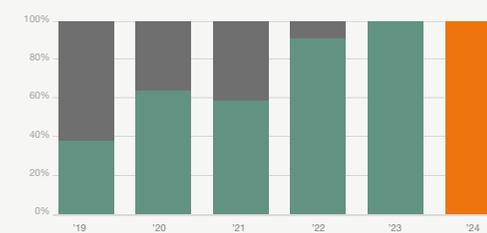
Solar energy generated



Absolute Electricity Consumption (MWh)



Landlord obtained electricity – ratio green/grey



- Landlord-obtained electricity green
- Landlord-obtained electricity grey | unknown
- Tenant-obtained electricity green
- Tenant-obtained electricity grey | unknown
- CAP Target 2023 realised and maintained

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

174

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 à forte intensité de temps et de capital pour nos équipes (de property management) internes, nous sommes très satisfaits des beaux progrès que nous avons su réaliser cette année : une augmentation de +64 % du nombre d'actifs certifiés par rapport à 2023. La part de la juste valeur d'actifs certifiés verts dans le portefeuille immobilier total augmente ainsi jusqu'à 56 %. WDP entend encore l'augmenter jusqu'à 75 % au moins en 2025. 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 (de l'ancien) site pollué. Cela permet de réduire l'empreinte environnementale du site et contribue également à la santé des collaborateurs qui utiliseront le bâtiment ainsi que de l'environnement qui l'entoure.

► Voir chapitre 4. *Performance et tendances*

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.

► Voir chapitre 4. *Performance et tendances*

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.

► Voir chapitre 4. *Performance et tendances*

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.

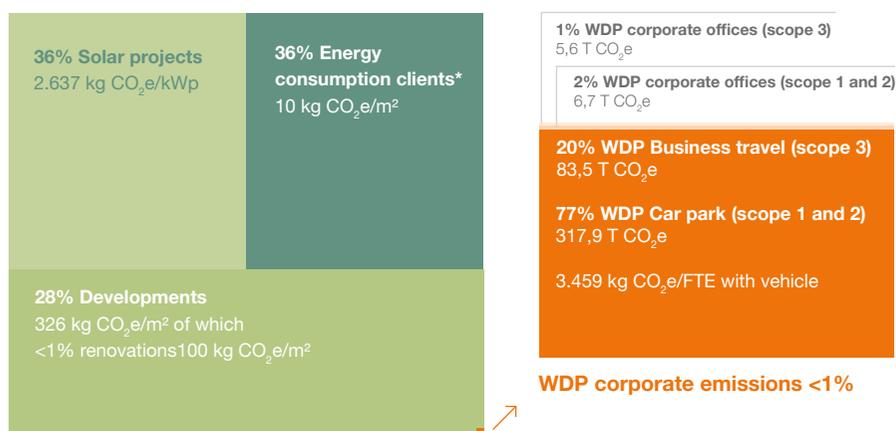
Green leases | WDP réalise des investissements écologiques dans le portefeuille immobilier à la demande du client ou de sa propre initiative, en combinaison avec une adaptation des conditions locatives et une réduction de la consommation d'énergie. De cette manière, des projets de renouvellement de l'éclairage ont régulièrement lieu dans les bâtiments existants.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Métriques & Cibles ESRS E1-4, E1-6

Les actions et pistes 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 avons ainsi une vue complète 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 2023, moins de nouveaux projets de construction ont été réalisés, ce qui explique la baisse de la part de carbone incorporé de 80 % à 64 % des émissions totales de WDP. 36 % sont liés à la consommation d'énergie de nos clients et moins de 0,20 % est lié aux émissions scopes 1, 2 et 3 des bureaux de WDP, du parc automobile et des voyages d'affaires.



* Extrapolated value to a coverage of 100 % based on EPRA Total GHG (market-based).

Les émissions totales de GES de WDP s'élèvent à 209 073 T CO₂e (market-based). Il s'agit d'une diminution de 38 % par rapport à 2023, principalement due à la baisse du nombre de nouveaux projets de construction et de rénovations (12 en 2024 contre 20 en 2023).

Corporate emissions

Scopes 1 & 2 | lead by example

Les émissions absolues de WDP liées à l'utilisation des bureaux (scope 1 et scope 2) sont restées stables en 2024 (6,7 T CO₂e). Notre siège de Wolvertem est équipé d'un système de chauffage et de refroidissement entièrement neutre en CO₂ 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. Nous examinons comment gérer les émissions restantes et/ou les intégrer dans une stratégie d'élimination du carbone.

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 pourra plus choisir que 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. Les émissions scope 1 et scope 2 dues au parc automobile ont légèrement diminué. Cela s'explique en grande partie par la poursuite de l'électrification de notre parc automobile.

► Voir chapitre 4. Performance et tendances

Scope 3 | plus d'informations

Les émissions liées aux voyages d'affaires ont augmenté de 33 %, en raison d'un nombre de vols supérieur à celui de 2023, pour atteindre 84 T CO₂e. Cela représente environ 20% des émissions corporate totales, mais cela reste négligeable par rapport aux autres émissions scope 3 (0,04 %). 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.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

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 2024. Cela explique le statu quo en matière d'intensité de CO₂ de nos bâtiments et de nos installations de panneaux solaires.

En 2024, WDP a réalisé 12 nouveaux projets de construction et 48 nouvelles installations de panneaux solaires (dont 12 sur des bâtiments existants, 20 sur de nouveaux projets de construction et 16 par le biais de l'acquisition d'un bâtiment). Les projets solaires représentent un peu plus de 50 % du carbone intégré total en 2024.

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.

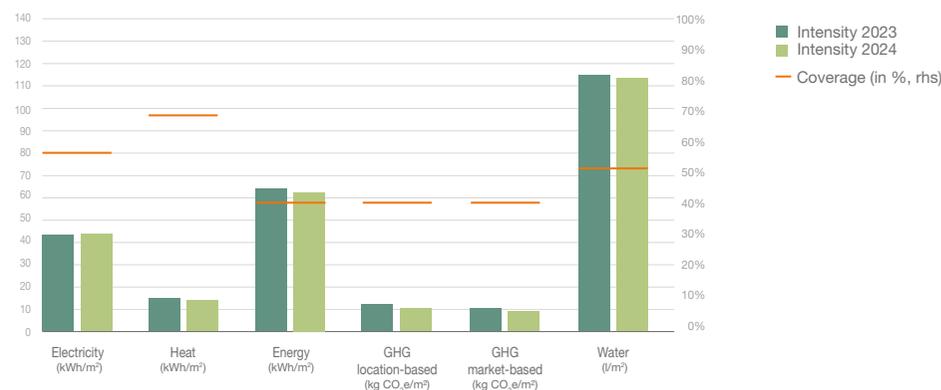
Scope 3 downstream | awareness clients

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 sont restés quasiment identiques en 2024 par rapport à 2023. Pour la Belgique et les Pays-Bas, ils sont inférieurs d'environ 2 %, et pour la Roumanie, supérieurs de 3 %.

Néanmoins, les chiffres « Like-for-like » montrent une nouvelle baisse de la consommation d'énergie pour le chauffage (-7 % d'intensité énergétique pour le chauffage). Cela s'est traduit par une diminution de 12 % 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.

Lorsque nous examinons les chiffres absolus, nous constatons que les émissions totales liées à la consommation énergétique de nos clients se sont élevées à 51 206 T CO₂e en 2024 (avec une couverture de 69 %). Si nous extrapolons ce chiffre à l'ensemble du portefeuille (couverture de 100 %), cela équivaut à des émissions de 74 611 T CO₂e. Par rapport à la valeur extrapolée pour 2023, cela représente une augmentation de 13 %, qui s'explique principalement par la croissance du portefeuille immobilier.

Like-for-Like Intensity



INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Indicateurs de performance CAP (Climate Action Plan)

KPI	Objectif	Unité	2021 start CAP	2022	2023	2024	Assurance limitée
WDP Energy							
WDP Electricity procurement green en ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre	100% d'ici 2023	%	56%	90%	100%	100%	✓
Renewable energy capacity ¹	250 MWp d'ici 2025	MWp	95	113	182	234	✓
EMS Coverage (Energy monitoring system)	100% d'ici 2025	%	73%	78%	85%	79%	
LED Coverage	100% d'ici 2030	%	40%	60%	69%	76%	
KPI	Objectif	Unité	2020 base year	2022	2023	2024	Assurance limitée
WDP Decarb+							
Scope 1 & 2 corporate offices market-based	Net-zero d'ici 2025	kgCO ₂ e/m ²	25	3	1	1	✓
Scope 1 & 2 car park ²	Net-zero d'ici 2030	kgCO ₂ e/emp	1 150	2 074	3 964	3 459	✓
Scope 3 leased assets (downstream) market-based	Net-zero d'ici 2040	kgCO ₂ e/m ²	17	15	10	10	✓
Scope 3 capital goods (upstream)	Net-zero d'ici 2050	kgCO ₂ e/m ²	270	326	253	307	
KPI	Objectif	Unité	2021 start CAP	2022	2023	2024	Assurance limitée
WDP Green							
Adoption of recommendations Conformité à la TCFD en 2024 (rapport annuel 2023)	TCFD d'ici 2024			on track	on track	on track – est incorporé en CSRD track	
Green certified assets ³	>75% d'ici 2025	%	29%	39%	49%	56%	✓
Green financing	>75% d'ici 2025	%	36%	58%	83%	68%	✓

1 Capacité totale (en MWp) des installations de panneaux solaires sur la propriété de WDP (terrain ou bâtiment).

2 Émissions liées à la combustion de carburants et/ou à la production d'électricité utilisées dans le car park de WDP (véhicules loués et possédés) divisées par le nombre d'employés disposant d'une voiture de société (en kg CO₂e/emp).

3 Fair value totale des bâtiments certifiés verts (actuellement BREEAM, EDGE) divisée par la fair value totale du portefeuille complet de WDP (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 en 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"> ◆ Les bureaux où #TeamWDP est active ◆ Le parc automobile de WDP
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"> ◆ Les bureaux où #TeamWDP est active ◆ Le parc automobile de WDP
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"> ◆ Entrepôts du portefeuille immobilier de WDP ◆ Les bureaux où #TeamWDP est active ◆ Business travel #TeamWDP

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

179

Explications 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 :

- **Absolute performance (Abs)** : les indicateurs de performance Absolue reflètent le total des données disponibles pour une période spécifique (année de reporting) et un service d'utilité publique spécifique (p. ex. Elec-Abs, DH&C-Abs). Dans les rapports de WDP, seuls les bâtiments pour lesquels les données de consommation relatives à un service d'utilité publique spécifique pour l'année complète 2024 sont disponibles sont pris en compte dans les indicateurs de performance Absolue. Pour les chiffres relatifs à l'énergie et aux GES, le scope Absolu est limité à un périmètre où les données de consommation complètes pour chaque type d'énergie (donc aussi bien l'électricité et le gaz que le mazout ou d'autres sources de chauffage, le cas échéant) dans un bâtiment sont disponibles pour l'année 2024 complète (ce faisant, ce scope ne comprend que les bâtiments pour lesquels nous disposons avec certitude de données complètes sur la consommation d'énergie).
- **Like-for-Like performance (LfL)** : les indicateurs de performance « Like-for-Like » reflètent la variation de performances qui n'est pas liée aux fluctuations de la taille du portefeuille (périmètre constant) (par ex. Elec-LfL, DH&C-LfL). Dans les rapports de WDP, seuls les bâtiments pour lesquels les données de consommation relatives à un service d'utilité publique spécifique pour les années complètes 2023 et 2024 sont disponibles sont pris en compte dans les indicateurs de performance « Like-for-

Like ». Pour les chiffres relatifs à l'énergie et aux GES, le scope Like-for-Like est limité à un périmètre où les données de consommation complètes pour chaque type d'énergie (donc aussi bien l'électricité et le gaz que le mazout ou d'autres sources de chauffage, le cas échéant) dans un bâtiment sont disponibles pour les années complètes 2023 et 2024.

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.¹
- 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 complet sur la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ du **portefeuille immobilier** repose exclusivement sur des données réelles, sans estimation ni extrapolation des données de consommation. Cela est possible car WDP installe un système de surveillance énergétique (nanoGrid) pour l'ensemble de 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.

Le reporting complet sur la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ des **bureaux dans lesquels travaille #TeamWDP** repose sur des données réelles, sans estimation ni extrapolation des données de consommation, sauf si les sources des données de consommation n'étaient pas encore disponibles au 31 décembre 2024. 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.

¹ 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. www.iea.org.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Assurance limitée

Tous les indicateurs de performance environnementale EPRA marqués d'un ✓ ont été vérifiés par Deloitte Réviseurs d'entreprise dans le cadre d'une assurance limitée pour 2024.

Le tableau ci-dessous montre la répartition de l'énergie en 2024 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
Électricité (kWh)							
Landlord-obtained	29%	18%	38%	61%	72%	0%	35%
verte	29%	18%	38%	61%	72%	0%	35%
grise inconnu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tenant-obtained	71%	82%	62%	39%	28%	100%	65%
verte	4%	4%	0%	0%	0%	0%	3%
grise inconnu	67%	78%	62%	39%	28%	100%	62%
Chauffage (kWh)							
Landlord-obtained	27%	3%	88%	3%	98%	0%	33%
gaz naturel	27%	3%	88%	3%	98%	0%	33%
mazout	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
GPL	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tenant-obtained	73%	97%	12%	97%	2%	100%	67%
gaz naturel	72%	96%	12%	97%	2%	100%	66%
mazout	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
GPL	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Eau (L)							
Landlord-obtained	9%	1%	29%	100%	7%	0%	5%
Tenant-obtained	91%	99%	71%	0%	93%	100%	95%

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

181

Explications sur le reporting selon le GHG Protocol

Catégories du GHG PROTOCOL (scope 1, 2 en 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. 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) Nous appliquons pour la flotte une méthode basée sur le carburant, qui combine les données de consommation des sociétés de leasing avec des facteurs spécifiques au carburant (tank-to-wheel). Afin de garantir la qualité des données et l'uniformité des données de consommation, nous avons décidé qu'à partir de 2024, nous utiliserons exclusivement les données des grandes sociétés de leasing, telles qu'Arval. Pour les conducteurs qui ne sont pas enregistrés via ces sociétés de leasing, nous appliquerons une extrapolation.	(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.	(1) Location-based: IEA-emissionfactors "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2024 edition)" (2) Facteurs emission spécifique au carburant de "DEFRA 2024" database.
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 dans les bureaux de WDP pour recharger la flotte de véhicules est verte et ne produit donc aucune émission. Nous appliquons des facteurs d'émission market-based pour l'énergie utilisée pour recharger les voitures WDP à l'extérieur des bureaux de WDP. Afin de garantir la qualité des données et l'uniformité des données de consommation, nous avons décidé qu'à partir de 2024, nous utiliserons exclusivement les données des grandes sociétés de leasing, telles qu'Arval. Pour les conducteurs qui ne sont pas enregistrés via ces sociétés de leasing, nous appliquerons une extrapolation.	(1) Données de consommation des factures (BE, NL et RO) complétées par des données de monitoring (BE) (2) Données réelles concernant les kWh facturés, directement auprès des sociétés de leasing.	(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 (2024 edition)" (2) Pas d'émissions pour le kWh chargée aux bureaux de WDP, sinon facteur d'émission spécifique au pays de "IEA 2024".

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
Scope 3	Scope 3					
Upstream						
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	NA
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 (2024 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.	Tous les déchets de notre siège à Wolvertem (Belgique) sont enregistrés sur la base du registre des déchets de Veolia. Pour les déchets de papier et carton, les déchets résiduels et le PMD de notre siège en Belgique, nous utilisons les données réelles. Sur la base du nombre d'ETP, nous extrapolons ces quantités de déchets pour nos deux autres bureaux à Breda (Pays-Bas) et Bucarest (Roumanie). Grâce à cette méthodologie, nous avons atteint une couverture complète (100 %) de l'indicateur EPRA Waste-Abs. Étant donné que nous ne disposons pas de données exactes sur le mode de traitement des déchets (incinération ou recyclage) dans tous les pays, nous avons supposé cette année que la méthode de traitement des déchets utilisée en Belgique s'applique également en Roumanie et aux Pays-Bas.	(1) En Belgique, les données sur les déchets sont basées à 100 % sur les informations fournies par le prestataire. Le registre des déchets de Veolia sert de base aux calculs. (2) Pour les bureaux aux Pays-Bas et en Roumanie, les quantités totales de déchets sont calculées en extrapolant les quantités de déchets enregistrées de notre siège à Wolvertem (Belgique) en fonction du nombre total d'ETP.	DEFRA Emission Factors 2024 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.	Le méthodologie est lié à des données plus 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 exactement combien de kg de CO ₂ e sont générés, en tenant compte du type de vol et même de la classe de cabine. Les émissions liées à ces vols ont diminué de 27 % et s'élèvent désormais à 63 tonnes de CO ₂ e, ce qui représente environ 15 % du total de l'entreprise. Ces émissions devraient augmenter à l'avenir.	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
Downstream						
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 sBPP 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 (2024 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 – WDP corporate offices

WDP corporate offices – Énergie et gaz à effet de serre

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Like-for-Like scope				
						2023	2024	a/a	Assurance limitée	2023	2024	a/a	Assurance limitée
Data coverage													
N coverage Energy & GHG	%					100%	100%	0%		100%	100%	0%	
covered assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
total assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
Area coverage Energy & GHG	%					100%	100%	0%	✓	100%	100%	0%	✓
covered area	m ²					4 781	4 876	+2%	✓	4 781	4 876	+2%	✓
total area	m ²					4 781	4 876	+2%	✓	4 781	4 876	+2%	✓
Electricity													
Electricity consumption	kWh	Elec-Abs Elec-LfL	302-1		E1-5	508 083	531 495	+5%	✓	508 083	531 495	+5%	✓
green	kWh					508 083	531 495	+5%	✓	508 083	531 495	+5%	✓
grey/unknown	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
Heating													
Heating consumption	kWh	Heat-Abs Heat-LfL	302-1		E1-5	64 664	65 009	+1%	✓	64 664	65 009	+1%	✓
District heating & cooling	kWh	DH&C-Abs DH&C-LfL	302-1		E1-5	48 954	48 039	-2%	✓	48 954	48 039	-2%	✓
Fuel	kWh	Fuels-Abs Fuels-LfL	302-1		E1-5	15 710	16 970	+8%	✓	15 710	16 970	+8%	✓
Energy													
Energy consumption	kWh		302-1			572 747	596 504	+4%	✓	572 747	596 504	+4%	✓
Building energy intensity	kWh/m ²	Energy-Int	302-3	CRE1	E1-5	120	122	+2%	✓	120	122	+2%	✓
Greenhouse gases (location-based)													
Direct Scope 1	T CO ₂ e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1			3	3	+8%	✓	3	3	+8%	✓
Indirect Scope 2	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2			101	95	-5%	✓	101	95	-5%	✓
Indirect Scope 3	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3			n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Assurance limitée	Like-for-Like scope			
						2023	2024	a/a		2023	2024	a/a	
Scope 1+2+3	T CO ₂ e					103	98	-5%	✓	103	98	-5%	✓
GHG Intensity Scope 1+2+3	kg CO ₂ e/m ²	GHG-Int	305-4	CRE3		22	20	-7%	✓	22	20	-7%	✓
Greenhouse gases (market-based)													
Direct Scope 1	T CO ₂ e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1		E1-6	3	3	+8%	✓	3	3	+8%	✓
Indirect Scope 2	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2		E1-6	4	4	-2%	✓	4	4	-2%	✓
Indirect Scope 3	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3		E1-6	n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Scope 1+2+3	T CO ₂ e					7	7	+2%	✓	7	7	+2%	✓
GHG Intensity Scope 1+2+3	kg CO ₂ e/m ²	GHG-Int	305-4	CRE3	E1-6	1	1	+0%	✓	1	1	+0%	✓

WDP corporate offices – Eau

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Assurance limitée	Like-for-Like scope			
						2023	2024	a/a		2023	2024	a/a	
Data coverage													
N coverage Water	%					100%	100%	0%		100%	100%	0%	
covered assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
total assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
Area coverage Water													
covered area	%					100%	100%	0%	✓	100%	100%	0%	✓
covered area	m ²					4 781	4 876	+2%	✓	4 781	4 876	+2%	✓
total area	m ²					4 781	4 876	+2%	✓	4 781	4 876	+2%	✓
Water													
Water consumption	m ³	Water-Abs Water-LfL	303-3a, 303-5a		E3-4	2 966	3 139	+6%	✓	2 966	3 139	+6%	✓
Building water intensity	m ³ /m ²	Water-Int		CRE2	E3-4	0,620	0,644	+4%	✓	0,620	0,644	+4%	✓

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

WDP corporate offices – Déchets¹

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Like-for-Like scope				
						2023	2024	a/a	Assurance limitée	2023	2024	a/a	Assurance limitée
Data coverage													
N coverage Waste	%					100%	100%	0%		100%	100%	0%	
covered assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
total assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
Area coverage Waste	%					100%	100%	0%	✓	100%	100%	0%	
covered area	m ²					4 764	4 876	+2%	✓	4 781	4 876	+2%	
total area	m ²					4 764	4 876	+2%	✓	4 781	4 876	+2%	
Waste													
Total weight of waste by disposal route	Ton	Waste-Abs Waste-LfL	306-4, 306-5			11,60	7,80	-33%	✓	11,60	7,80	-33%	✓
recycling	Ton					6,33	5,73	-9%	✓	6,33	5,73	-9%	✓
plastic	Ton					0,19	1,03	+444%	✓	0,19	1,03	+444%	✓
paper	Ton					6,14	4,70	-24%	✓	6,14	4,70	-24%	✓
incineration with or without energy recovery	Ton					5,27	2,07	-61%	✓	5,27	2,07	-61%	✓
residual	Ton					5,27	2,07	-61%	✓	5,27	2,07	-61%	✓
waste by hazardous state													
hazardous	Ton					n/a	n/a	-		n/a	n/a	-	
non-hazardous	Ton					11,60	7,80	-33%		11,60	7,80	-33%	

¹ Pour la méthodologie de calcul, voir p.182 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 – Électricité

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Like-for-Like scope				
						2023	2024	a/a	Assurance limitée	2023	2024	a/a	Assurance limitée
Data coverage													
N coverage Electricity	%					86%	81%	-6%		55%	55%		
covered assets	#					282	286	+1%		193	193		
total assets	#					328	353	+8%		353	353		
Area coverage Electricity	%					88%	80%	-9%	✓	57%	57%		✓
covered area	m ²					5 826 153	6 050 932	+4%	✓	4 285 400	4 285 400		✓
total area	m ²					6 636 525	7 581 725	+14%	✓	7 581 725	7 581 725		✓
Electricity													
Electricity consumption	kWh	Elec-Abs Elec-LfL	302-1		E1-5	289 573 886	321 350 909	+11%	✓	184 689 771	185 299 917	+0%	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
landlord-obtained (sub) metered to tenants	kWh					108 023 963	112 735 179	+4%	✓	75 061 424	74 521 238	-1%	✓
green	kWh					108 023 963	112 735 179	+4%	✓	75 061 424	74 521 238	-1%	✓
grey/unknown	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
tenant-obtained	kWh					181 549 923	208 615 730	+15%	✓	109 628 347	110 778 679	+1%	✓
green	kWh					6 712 275	9 347 397	+39%	✓	2 331 986	2 189 625	-6%	✓
grey/unknown	kWh					174 837 648	199 268 333	+14%	✓	107 296 361	108 589 054	+1%	✓
Electricity consumption from self-generated, non-fuel sources	kWh					n/a	108 480 340	-		62 343 859	60 759 442	-3%	
% electricity consumption from renewable sources	%					n/a	34%	-		34%	33%	-3%	
Electricity intensity	kWh/m ²	Elec-Int				50	53	+7%		43	43	+0%	

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Portefeuille immobilier WDP – Chauffage

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Like-for-Like scope				
						2023	2024	a/a	Assurance limitée	2023	2024	a/a	Assurance limitée
Data coverage													
N coverage Heating	%					81%	82%	+1%		67%	67%		
covered assets	#					266	289	+9%		236	236		
total assets	#					328	353	+8%		353	353		
Area coverage Heating	%					84%	84%	+0%	✓	69%	69%		✓
covered area	m ²					5 569 083	6 389 010	+15%	✓	5 248 440	5 248 440		✓
total area	m ²					6 636 525	7 581 725	+14%	✓	7 581 725	7 581 725		✓
Heating													
Heating consumption	kWh	Heat-Abs Heat-LfL	302-1		E1-5	85 317 934	88 427 933	+4%	✓	76 253 413	71 236 173	-7%	✓
District heating & cooling consumption	kWh	DH&C-Abs DH&C-LfL	302-1		E1-5	58 894	109 793	+86%	✓	59 223	11 993	-80%	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
landlord-obtained (sub) metered to tenants	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
tenant-obtained	kWh					58 894	109 793	+86%	✓	59 223	11 993	-80%	✓
Fuel consumption	kWh	Fuels-Abs Fuels-LfL	302-1		E1-5	85 259 040	88 318 140	+4%	✓	76 194 190	71 224 180	-7%	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	-	✓	0	0	-	✓
landlord-obtained (sub) metered to tenants	kWh					26 551 070	29 299 240	+10%	✓	20 684 280	22 005 710	+6%	✓
tenant-obtained	kWh					58 707 970	59 018 900	+1%	✓	55 509 910	49 218 470	-11%	✓
Natural gas	kWh					n/a	88 024 730	-		75 819 990	70 939 370	-6%	
Crude oil and petroleum	kWh					n/a	293 410	-		374 200	284 810	-24%	
Heating intensity	kWh/m ²	Heat-Int				15	14	-10%		15	14	-7%	

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

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
						2023	2024	a/a		2023	2024	a/a	
Data coverage													
N coverage Energy & GHG	%					72%	67%	-7%		36%	36%		
covered assets	#					236	237	+0%		128	128		
total assets	#					328	353	+8%		353	353		
Area coverage Energy & GHG	%					77%	69%	-11%	✓	41%	41%		✓
covered area	m ²					5 137 322	5 203 350	+1%	✓	3 127 866	3 127 866		✓
total area	m ²					6 636 525	7 581 725	+14%	✓	7 581 725	7 581 725		✓
Energy													
Energy consumption	kWh		302-1			341 418 408	362 157 102	+6%	✓	198 809 941	194 335 236	-2%	✓
Energy consumption (extrapolated to 100% portfolio)	kWh					441 053 101	527 693 804	+20%					
Building energy intensity	kWh/m ²	Energy-Int	302-3	CRE1	E1-5	66	70	+5%	✓	64	62	-2%	✓
Greenhouse gases (location-based)													
Direct Scope 1	T CO ₂ e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1			n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Indirect Scope 2	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2			n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Indirect Scope 3	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3			66 152	59 546	-10%	✓	36 659	31 579	-14%	✓
Scope 1+2+3	T CO ₂ e					66 152	59 546	-10%	✓	36 659	31 579	-14%	✓
Scope 1+2+3 (extrapolated to 100% portfolio)	T CO ₂ e					85 457	86 764	+2%					
GHG Intensity Scope 1+2+3	kg CO ₂ e/m ²	GHG-Int	305-4	CRE3		13	11	-11%	✓	12	10	-14%	✓

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Like-for-Like scope				
						2023	2024	a/a	Assurance limitée	2023	2024	a/a	Assurance limitée
Greenhouse gases (market-based)													
Direct Scope 1	T CO ₂ e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1		E1-6	n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Indirect Scope 2	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2		E1-6	n/a	n/a	-	✓	n/a	n/a	-	✓
Indirect Scope 3	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3		E1-6	51 313	51 206	-0%	✓	31 068	27 252	-12%	✓
Scope 1+2+3	T CO ₂ e					51 313	51 206	-0%	✓	31 068	27 252	-12%	✓
Scope 1+2+3 (extrapolated to 100% portfolio)	T CO ₂ e					66 287	74 611	+13%					
GHG Intensity Scope 1+2+3	kg CO ₂ e/m ²	GHG-Int	305-4	CRE3	E1-6	10	10	-1%	✓	10	9	-12%	✓

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Portefeuille immobilier WDP – Eau

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Like-for-Like scope				
						2023	2024	a/a	Assurance limitée	2023	2024	a/a	Assurance limitée
Data coverage													
N coverage Water	%					84%	80%	-4%		58%	58%		
covered assets	#					276	284	+3%		205	205		
total assets	#					328	353	+8%		353	353		
Area coverage Water	%					80%	75%	-6%	✓	52%	52%		✓
covered area	m ²					5 277 334	5 650 994	+7%	✓	3 968 504	3 968 504		✓
total area	m ²					6 636 525	7 581 725	+14%	✓	7 581 725	7 581 725		✓
Water													
Water consumption	m ³	Water-Abs Water-LfL	303-3a, 303-5a		E3-4	491 060	589 127	+20%	✓	453 008	448 415	-1%	✓
landlord-obtained for shared services	m ³					0	0	-		0	0	-	
landlord-obtained (sub) metered to tenants	m ³					35 623	35 548	-0%		24 779	21 451	-13%	
tenant-obtained	m ³					455 437	553 579	+22%		428 228	426 964	-0%	
Building water intensity	m ³ /m ²	Water-Int		CRE2	E3-4	0,093	0,104	+12%	✓	0,114	0,113	-1%	✓

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Portefeuille immobilier WDP – Certification¹

Indicateur	Unité	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	2023	2024	a/a	Assurance limitée
Type and number of sustainability certified assets	#	Cert-Tot		CRE8		122	200	+64%	✓
BREEAM New Construction	#					29	26	-10%	✓
BREEAM Pass	#					0	0	-	✓
BREEAM Good	#					8	7	-13%	✓
BREEAM Very Good	#					15	13	-13%	✓
BREEAM Excellent	#					3	3	0%	✓
BREEAM Outstanding	#					3	3	0%	✓
BREEAM In Use	#					45	77	+71%	✓
BREEAM Acceptable	#					0	0	-	✓
BREEAM Pass	#					11	15	+36%	✓
BREEAM Good	#					13	25	+92%	✓
BREEAM Very Good	#					18	33	+83%	✓
BREEAM Excellent	#					3	3	0%	✓
BREEAM Outstanding	#					0	1	-	✓
EDGE	#					48	97	+102%	✓
EDGE	#					32	67	+109%	✓
EDGE Advanced	#					16	30	+88%	✓

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	2023			2024			a/a	Assurance limitée
		émissions location-based	émissions market-based	% de la chaîne de valeur ¹	émissions location-based	émissions market-based	% de la chaîne de valeur ¹		
		T CO ₂ e	T CO ₂ e	%	T CO ₂ e	T CO ₂ e	%		
Scope 1	Total Scope 1	346	346	0,10%	310	310	0,15%	-11%	✓
	Utilities corporate offices	3	3	0,00%	3	3	0,00%	+6%	✓
	Car park	343	343	0,10%	307	307	0,15%	-11%	✓
Scope 2	Total Scope 2	0	13	0,00%	122	15	0,01%	+13%	✓
	Utilities corporate offices	n/a	4	0,00%	95	4	0,00%	-5%	✓
	Car park	n/a	9	0,00%	27	11	0,01%	+20%	✓
Scope 3	Total Scope 3	353 806	334 636	99,89%	220 902	208 748	99,84%	-38%	
Upstream									
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.2	Capital goods	268 280	268 280	80,08%	134 048	134 048	64,12%	-50%	
	Project development	119 509	119 509	35,67%	57 846	57 846	27,67%	-52%	
	Solar projects	148 771	148 771	44,41%	76 202	76 202	36,45%	-49%	
cat.3	Fuel- and energy-related activities	5,4	5,4	0,00%	6	6	0,00%	+4%	
cat.4	Upstream transportation and distribution	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.5	Waste generated in operations	0,25	0,25	0,00%	0,05	0,05	0,00%	-80%	
cat.6	Business travel	63	63	0,02%	84	84	0,04%	+33%	
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	-	-	
Downstream									
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	85 457	66 287	19,79%	86 764	74 611	35,69%	+13%	✓
cat.14	Franchises	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
cat.15	Investments	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	
Total	Émission totales	354 152	334 996	100,00%	221 333	209 073	100,00%		

¹ La part dans la chaîne de valeur a été calculée sur la base de la méthodologie market-based.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

194

Green Financing Framework (GFF) Impact Report

	Unité	2022	2023	2024	Assurance limitée
Allocation Reporting					
Fair Value Eligible Green portfolio	mio euro	1 899	2 346	3 105	✓
BREEAM (at least Very Good)	mio euro	932	1 338	1 920	✓
EDGE	mio euro	804	838	1 000	✓
dont EDGE Advanced	mio euro		259	194	✓
Renewable energy – solar panels	mio euro	163	170	185	✓
Fair Value portefeuille total	mio euro	5 911	6 169	7 342	✓
Fair Value portefeuille BE	mio euro		2 120	2 265	
Fair Value portefeuille FR	mio euro		163	550	
Fair Value portefeuille LU	mio euro		88	171	
Fair Value portefeuille NL	mio euro		2 729	2 886	
Fair Value portefeuille DE	mio euro		76	158	
Fair Value portefeuille RO	mio euro		992	1 312	
Part des bâtiments GFF / total des bâtiments	%	29%	35%	40%	
Part Fair Value de EDGE Advanced portefeuille / total portefeuille Roumanie	%		26%	15%	✓
Green Financing					
Dettes financières en circulation vertes	mio euro	1 424	1 981	2 081	✓
Dettes financières en circulation (per IFRS)	mio euro	2 452	2 381	3 064	
Financement vert	%	58%	83%	68%	
Dettes financières, non enregistrées.	mio euro	783	225	422	✓
Green Buildings					
		Eligible portfolio			
Montant alloué	mio euro	1 736	2 174	2 917	✓
Nombre de bâtiments	#	72	88	116	
Superficie louable brute	m ²	1 760 673	2 355 559	3 196 877	
Consommation d'énergie	kWh	124 446 664	167 474 069	203 444 800	✓
Intensité énergétique	kWh/m ²	70,7	71,1	63,6	✓
Émissions CO ₂	T CO ₂ e	14 661	22 447	23 541	✓
Intensité CO ₂	kg CO ₂ e/m ²	8,3	9,5	7,4	✓

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.

Politique

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. 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 bonnes compétences et correspondent au mieux à la culture de l'entreprise et à ses activités, en appliquant des procédures de sélection objectives et en respectant les impératifs de diversité. Notre processus de recrutement et de sélection se conforme entièrement à la [Diversity Policy](#) et à la [Human Rights Policy](#) de WDP.

Structure organisationnelle

L'ambiance familiale au sein de l'entreprise a pour effet que les collaborateurs 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 collaborateurs 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.

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 (ex. : [Dealing Code](#), [Employee Code of Conduct](#), procédure [#SpeakUp](#)) ;
- ◆ une visite de chantiers de construction et/ou une visite chez des clients avec l'un des chefs de projet ou property managers ; et
- ◆ des entretiens de feed-back sur la qualité de l'onboarding après un mois et six mois avec le responsable RH.

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 collaborateurs, 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 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 le collaborateur est soumis. Il va de soi que le

INFORMATIONS SOCIALES

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, le taux d'occupation et la poursuite du déploiement du projet de panneaux solaires déterminent, entre autres, 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'intrapreneuriat, etc. Ces objectifs s'appliquent à tous les employés. Aucune rémunération variable à long terme n'a été constituée en 2024, étant donné que le plan de croissance 2022-25 a été réglé de manière anticipée. En janvier 2024, le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – a en effet estimé que les objectifs de performance à long terme globaux du plan de croissance 2022-25 avaient été réalisés avec un an d'avance et avaient même dépassé l'objectif. Ce faisant, 60 % de la rémunération à long terme avait déjà été payée en mars 2024, alors que 40 % de la rémunération à long terme ne sera effectivement acquise que si le Comité d'audit établit en janvier 2025 que (i) l'EPS pour 2024 est égal à 1,47 euro et (ii) le net debt/EBITDA (adj.) <8 est atteint. Ces deux sous-objectifs ont en effet toujours été considérés comme prépondérants dans le plan de croissance 2022-25. Par conséquent, 40 % de la rémunération à long terme (dans le cadre du plan de croissance 2022-25) a été versée en mars 2025. À partir de

l'exercice 2025, une rémunération variable à long terme sera constituée dans le cadre de l'actuel business plan #BLEND27.

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 de gestion, il n'existe pas non plus de plan d'actions (ou d'options sur actions) pour les employés de WDP en 2024.

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 continus 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). En 2024, nous avons implémenté le module « système de gestion de l'apprentissage en ligne » dans l'environnement 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 en Belgique.

INFORMATIONS SOCIALES

198

Différents workshops permettent de développer des compétences en leadership. En 2025, cette trajectoire sera étendue et mise en œuvre dans les autres pays.

Pendant la journée annuelle internationale de #TeamWDP, des ateliers sont également organisés dans le cadre de la poursuite du développement. Cette journée de l'équipe a pour objectif d'encourager la collaboration entre les pays, de renforcer l'esprit d'équipe, de s'inspirer les uns des 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 HRHub. Ces moments de feed-back annuels s'appliquent aux employés actifs au moment de l'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 modes de travail, à la formation et à la poursuite du développement personnel. Grâce à des moments de concertation informels réguliers, chacune et chacun a la possibilité de transmettre ou de recevoir un feed-back supplémentaire.

Santé, bien-être et sécurité

Un environnement de travail sûr, sain et sans souci

Un environnement de vie et de travail sûr et sain pour #TeamWDP, les clients, les investisseurs, les fournisseurs et l'ensemble de la communauté est 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, indépendamment de 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 sans souci 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 2024, 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 de chaque plateforme), d'un représentant des project managers pour tous les pays où WDP opère, du conseiller en prévention et du CTO, élabore, étape par étape, 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 seront 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.

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 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 (uniquement en Belgique) 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.

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.

INFORMATIONS SOCIALES

#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 fiables.

#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 aux chapitres 4. *Performance et tendances – Vivaly engaged* et 6. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.

En 2024, les actions suivantes ont été réalisées :

- ◆ **WDP Academy** : lancement d'une journée de formation annuelle pour les nouveaux employés du Groupe WDP.
- ◆ **Formation et développement** :
 - ◆ nos employés ont reçu en moyenne 28 heures de formation¹, dont 13 heures de formation obligatoire (par exemple sur la cybersécurité et la conformité en matière de non-discrimination) et 15 heures de formation volontaire. Les formations obligatoires garantissent l'échange de l'expertise, et sont notamment organisées via des sessions Learn@lunch en interne.
 - ◆ Intégration d'un système de gestion de l'apprentissage dans l'outil HRHub en ligne.
- ◆ **International #TeamWDP Day** : Le 25e anniversaire de WDP en tant que société cotée en bourse spécialisée dans l'immobilier logistique était le thème idéal pour la journée internationale annuelle de l'équipe de cette année. Outre les moments de détente, des ateliers ont également été organisés pour discuter de sujets transnationaux afin de perpétuer l'alignement au sein du groupe et de faciliter l'engagement de toutes les équipes.
- ◆ **Santé et sécurité** :
 - ◆ aucune irrégularité en matière de sécurité et de santé n'a été signalée.
 - ◆ 1 conseiller en prévention interne pour le Groupe WDP.
 - ◆ Un défibrillateur automatique a été installé dans chaque bureau de WDP, et plusieurs employés ont participé à un cours de premiers secours.
 - ◆ [HSES Corporate Action Plan](#).
 - ◆ 38 employés ont opté pour le vaccin contre la grippe.

¹ calcul basé sur l'ETP.

INFORMATIONS SOCIALES

- ◆ **Great Place To Work® 2024** : WDP a pour la première fois été certifiée avec le label Great Place To Work® sur la base d'une enquête anonyme auprès des employés – score de satisfaction de 8,6/10.
- ◆ **Équilibre vie professionnelle/vie privée** : 18 % des employés travaillent à temps partiel. 3 employés bénéficient d'un plan d'emploi de fin de carrière adapté.
- ◆ **Sport et santé** : participation à l'Immorun et au Bouwrun 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.
- ◆ **#WeCare** : 247 000 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 125 étudiants dans des programmes de formation qui s'inscrivent dans la vision de WDP.

Métriques et Cibles

Les objectifs suivants ont été formulés :

- ◆ **#WeEducate** : soutien et accompagnement d'au moins 100 étudiants.
- ◆ **#WeCare** : 100 000 euros au moins par an de soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables.
- ◆ **Enquête auprès des employés de #TeamWDP** : augmentation ou maintien du score de satisfaction moyen.
- ◆ **HRHub** : mise en œuvre du dernier module de la numérisation des processus RH intégrant les processus d'onboarding et d'offboarding. Poursuite de l'optimisation du HRHub.

INFORMATIONS SOCIALES

Indicateurs de performance sociale EPRA

EPRA	Indicator	Périmètre	GRI	ESRS	Unité et description	WDP corporate offices		Assurance limitée
						2023	2024	
Diversity-Emp	Gender diversity	Collaborateurs (Comité de gestion excl.)	405-1	GOV-1 S1-9	Pourcentage de femmes	44%	46%	✓
		Collaborateurs (Comité de gestion excl.)			Pourcentage d'hommes	56%	54%	✓
		Comité de gestion			Pourcentage de femmes	0%	0%	✓
		Comité de gestion			Pourcentage d'hommes	100%	100%	✓
		Conseil d'Administration (non-exécutif)			Pourcentage de femmes	50%	40%	✓
		Conseil d'Administration (non-exécutif)			Pourcentage d'hommes	50%	60%	✓
Diversity-Pay	Gender pay ratio	Collaborateurs	405-2	S1-16	Ratio du salaire moyen des hommes par rapport au salaire moyen des femmes	1,12	1,14	✓
Emp-Training	Employee training and development	Collaborateurs et Comité de gestion – Headcount	404-1	S1-13 G1-13	Nombre moyen d'heures de formation	20,67	27,55	✓
		Collaborateurs et Comité de gestion – FTE			Nombre moyen d'heures de formation	21,69	28,97	✓
Emp-Dev	Employee performance appraisals	Collaborateurs et Comité de gestion	404-3	S1-13	Pourcentage d'évaluation	100%	100%	✓
Emp-New hires	New hires	Collaborateurs	401-1		Nombre de nouveaux recrutements d'employés	18	11	✓
		Collaborateurs		Pourcentage de nouveaux employés par rapport au nombre total d'employés	16%	9%	✓	
Emp-Turnover	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	10	6	✓
		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	9%	5%	✓
H&S-Emp	Injury rate	Collaborateurs et Comité de gestion	403-2	S1-14	Pourcentage d'employés et membres du Comité de gestion impliqués par rapport au nombre total d'heures	0,000%	0,000%	✓
		Collaborateurs et Comité de gestion			Pourcentage du nombre de jours d'incapacité de travail par rapport au nombre d'heures total	0,107%	0,000%	✓
		Collaborateurs et Comité de gestion			Pourcentage du nombre de jours d'incapacité pour cause de maladie de longue durée par rapport au nombre d'heures total	0,011%	0,032%	✓
		Collaborateurs et Comité de gestion			Pourcentage du nombre de jours d'incapacité pour cause de maladie de courte durée par rapport au nombre d'heures total	0,097%	0,155%	✓
		Collaborateurs et Comité de gestion			Nombre de décès d'origine professionnelle	0	0	✓
H&S-Asset	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%	✓
H&S-Comp	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	✓
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs	Bureaux d'entreprise WDPniet	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	

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.

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 de l'IRO
5 Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires	Garantir les meilleures pratiques en matière d'éthique et de pratiques commerciales + Opportunité financière Upstream + Opérations propres	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.	À court terme
	Faute éthique - Risque financier Upstream + Opérations propres	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.	À court terme
	Garantir les meilleures pratiques en matière d'éthique et de conduite des affaires + Impact positif Upstream + Opérations propres	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	À court terme

INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

Politique G1-1**Politique en matière de culture d'entreprise et de conduite des affaires**

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, etc.
- 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.

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 feedback 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

INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

204

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.

► Voir 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 collaboration intense 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 œuvre.

► Voir 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 proces](#) 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. 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.

INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

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.

Métriques & Cibles G1-4

En 2024, aucune condamnation n'a été prononcée pour violation de la loi anti-corruption et pots-de-vin. 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 pouvons annoncer qu'en 2024, il n'y a pas non plus eu de violations des politiques de WDP, du droit de la concurrence, de la réglementation sur le délit d'initié, de la réglementation sur les données, ni de rapports en matière de discrimination ou de harcèlement.

Nous n'avons pas reçu de signalements dans le cadre de la procédure de gestion des plaintes.

Notre ambition pour 2025 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.

0	Infractions aux politiques WDP	AMBITION 2025
0	Infractions ou condamnation en matière de droit de la concurrence	AMBITION 2025
0	Infractions ou condamnation en matière de insider trading	AMBITION 2025
0	Violation de données	AMBITION 2025
0	Signalement en matière de discrimination ou de harcèlement	AMBITION 2025

INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

Indicateurs de performance sur la gouvernance EPRA

EPRA	Indicator	Périmètre	GRI	ESRS	Unité et description	WDP corporate offices		Assurance limitée
						2023	2024	
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Conseil d'Administration	102-22	GOV-1	Composition	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Conseil d'Administration – Composition	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Conseil d'Administration – Composition	✓
Gov-Selec	Process of nominating and selecting the highest governance body	Conseil d'Administration	102-24		Procédure de sélection et de nomination	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Conseil d'Administration – Composition	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Conseil d'Administration – Composition	✓
Gov-Col	Process of managing conflicts of interest	Conseil d'Administration	102-25		Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Conflits d'intérêt	Voir 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Conflits d'intérêt	✓

INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

207

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 fixé 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 de la recommandation de la TCFD dans cette réglementation, nous avons décidé d'inclure cet objectif dans la piste au sein 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
- [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 du plan de croissance 2022-25 de WDP (Energy as a service), ainsi que du plan de croissance 2024-27 #BLEND. 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 des 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.

INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

208

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. Le responsable de la communication externe se charge du volet reporting. 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.

INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

209

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

Description	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.
Comment WDP limite-t-elle ce risque ?	Nous considérons ce risque comme l'un des risques les plus significatifs auxquels WDP est exposée et il est décrit – 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

Description	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 biens 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).
Comment WDP limite-t-elle ce risque ?	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 50 % des actifs de WDP) sont intégrées dans le processus de construction et de maintenance.

Opportunités liées au climat

Description	WDP considère le climat comme une opportunité lors de l'élaboration de son plan de croissance 2024-27 #BLEND.	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.
Comment WDP intègre-t-elle cette opportunité dans sa stratégie ?	M.A.D.E. for FUTURE Nous vous renvoyons au Climate Action Plan de WDP, ainsi qu'au chapitre 4. <i>Performance et tendances</i> .	

INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

210

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 2023 et 2024 (sBPR et GHG-protocol)

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 177
Développements brownfield en cours d'exécution	m ²	Voir page 50
Énergie	% de consommation d'électricité provenant de sources d'énergie renouvelable	Voir page 173
	Energy-intensity du portefeuille immobilier par m ²	Voir page 189
Production d'énergie renouvelable	Énergie solaire totale produite en MWh	Voir page 173
GHG	GHG-intensity du portefeuille immobilier par m ²	Voir page 177
	GHG-intensity des bureaux WDP par m ²	Voir page 177
Eau	Water-intensity des bâtiments par m ²	Voir page 191

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](#).

GRI

WDP a communiqué les informations mentionnées dans cette table des matières GRI pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 inclus, **en se référant aux** normes GRI.

GRI 1: Foundation 2021

Norme GRI	Informations	Emplacement	Norme GRI	Informations	Emplacement	
GRI 2 : Informations générales 2021	2-1	Détail de l'organisation		2-10	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	105-113, 166 Corporate Governance Charter
	2-2	Entités comprises dans le rapport de développement durable	141, 159, 178, 225 – Mêmes entités pour les rapports financiers et les rapports sur le développement durable	2-11	Présidence de la plus haute instance de gouvernance	105-107, 111
	2-3	Période, fréquence et personne de contact pour les rapports	297 – La période de reporting pour les rapports financiers et de développement durable est du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 – Rapport annuel – Ce rapport annuel a été publié le 31 mars 2025	2-12	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	105-118 Corporate Governance Charter
	2-4	Reformulation de l'information	n/a	2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	105-113, 166 Corporate Governance Charter Delegation matrix
	2-5	Vérification externe	277-287 Corporate Governance Charter	2-14	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité	166
	2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	Rabat intérieur de couverture avant, 5, 8, 12, 141 – Aucun changement significatif par rapport à la période précédente, à l'exception à la page 141	2-15	Conflits d'intérêts	129-132
	2-7	Salariés	118, 201	2-16	Communication des préoccupations critiques	203-205 Grievance mechanism 0 infraction signalée
	2-8	Travailleurs non-salariés	197	2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	105-113, 117-118
	2-9	Structure et composition de la gouvernance	105-113	2-18	Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance	110-111 Corporate Governance Charter
				2-19	Politiques de rémunération	119-128 Corporate Governance Charter
			2-20	Processus de détermination de la rémunération	119-120 Corporate Governance Charter	
			2-21	Ratio annuel de rémunération totale	121	

GRI

Norme GRI	Informations	Emplacement	
	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 Grievance mechanism
	2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	Grievance mechanism
	2-27	Respect des lois et des règlements	205 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	162-164
	2-30	Conventions collectives	Notre engagement envers l'égalité
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-1	Processus de détermination des sujets importants	158-161
	3-2	Liste des sujets importants	161

Questions de durabilité matérielles

Norme GRI	Informations	Emplacement	
Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	202-206 Dealing Code
GRI 205 : Anticorruption 2016	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
GRI 415 : Politique publique 2016	415-1	Contributions politiques	Adhésion à des associations et des unions
Efficacité énergétique			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	168-195
GRI 302 : Énergie 2016	302-1	Consommation d'énergie au sein de l'organisation	184
	302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	187-190
	302-3	Intensité énergétique	184, 189
	302-4	Réduction de la consommation d'énergie	178-192
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	177-192
TCFD		Énergie	210

GRI

Norme GRI	Informations	Emplacement	
Émissions de gaz à effet de serre			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	168-195
GRI 305 : Émissions 2016	305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (GES) (scope 1)	184-185
	305-2	Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	184-185
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	189-190
	305-4	Intensité des émissions de GES	184-185, 189-190
	305-5	Réduction des émissions de GES	177, 193
TCFD		Changement climatique et atténuation	210
		Production d'énergie renouvelable	210
		GHG	210
Utilisation des sols			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	168-195
TCFD		Développements « brownfield » en cours d'exécution	174

MATÉRIALITÉS ESG WDP VS EPRA SBPR ET GRI

Questions de durabilité matérielles	Indicateur EPRA	Norme GRI/CRESD 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 ¹	Toutes les parties prenantes
	-	205-2 Communication et formation sur les politiques et procédures de lutte contre la corruption	Groupe WDP ¹	Toutes les parties prenantes
	-	205-3 Incidents de corruption confirmés et mesures prises	Groupe WDP ¹	Toutes les parties prenantes
	-	415-1 Contributions politiques	Groupe WDP ¹	Toutes les parties prenantes
Efficacité énergétique	Cert-Tot	CRE8	Groupe WDP ¹	Clients
	Elec-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP ¹	-
	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 ¹	-
	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 ¹	-
	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 ¹	-
	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 ¹	-
	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 ¹	-
	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 ¹	-
	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 ¹	-
	Fuels-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	Groupe WDP ¹	Clients
	Energy-Int	302-3 Intensité énergétique	Groupe WDP ¹	Clients
	Energy-Int	CRE1	Groupe WDP ¹	Clients
	-	302-4 Réduction de la consommation d'énergie	Groupe WDP ¹	Clients
-	302-5 Réduction des besoins énergétiques des produits et services	Groupe WDP ¹	Clients	

¹ Nous vous renvoyons également au chapitre 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Structure du Groupe.

MATÉRIALITÉS ESG WDP VS EPRA SBPR ET GRI

Questions de durabilité matérielles	Indicateur EPRA	Norme GRI/CRESD emplacement	Périmètre au sein de l'organisation	Périmètre en dehors de l'organisation
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 ¹	-
	GHG- Indir-Abs	305-2 Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	Groupe WDP ¹	-
	-	305-3 Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	Groupe WDP ¹	Clients
	GHG-Int	305-4 Intensité des émissions de GES	Groupe WDP ¹	Clients
	GHG-Int	CRE3	Groupe WDP ¹	Clients
	-	305-5 Réduction des émissions de GES	Groupe WDP ¹	Clients
Adaptation au changement climatique	Cert-Tot	CRE8	Groupe WDP ¹	Clients
	Energy-Int	302-3 Intensité énergétique	Groupe WDP ¹	Clients
	Energy-Int	CRE1	Groupe WDP ¹	Clients
	-	302-4 Réduction de la consommation d'énergie	Groupe WDP ¹	Clients
	GHG-Int	305-4 Intensité des émissions de GES	Groupe WDP ¹	Clients
	GHG-Int	CRE3	Groupe WDP ¹	Clients
Utilisation des sols	-	-	-	-

1 Nous vous renvoyons également au chapitre 6. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Structure du Groupe.



Comptes annuels

09



TABLE DES MATIÈRES

1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2024	218		
Compte de résultat	218	XVIII. Créances fiscales et autres actifs courants	258
État du résultat global	220	XIX. Capital	259
Composants du résultat net	220	XX. État des dettes	261
Bilan	221	XXI. Autres passifs financiers non courants et courants	262
Aperçu des flux de trésorerie	222	XXII. Effectif moyen et ventilation des frais de personnel	262
Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2024	223	XXIII. Transactions entre parties liées	263
Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2023	224	XXIV. Droits et obligations hors bilan	263
		XXV. Relations financières avec des tiers	264
		XXVI. Transition climatique	265
2. Commentaires	225	XXVII. Faits postérieurs à la date du bilan	265
I. Informations générales concernant la Société	225		
II. Base de présentation	225	3. Version abrégée des états financiers statutaires de l'exercice 2024	266
III. Règles de valorisation matérielle	226	Compte de résultat	266
IV. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations	231	État du résultat global	268
V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation	232	Composants du résultat net	268
VI. Informations segmentées – Actifs	235	Bilan	269
VII. Données concernant les filiales	236	Traitement statutaire du résultat	270
VIII. Aperçu des revenus locatifs futurs	237	Obligation de distribution conformément à l'AR du 13 juillet 2014	271
IX. Résultat sur la vente d'immeubles de placement	238	Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	272
X. Résultat financier	238	Aperçu de la mutation des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2024	273
XI. Impôts	239	Aperçu de la mutation des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2023	275
XII. Immeubles de placement	240		
XIII. Autres immobilisations corporelles	247		
XIV. Instruments financiers	251		
XV. Actifs détenus en vue de la vente	256		
XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux	257		
XVII. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	258		

1. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2024

Compte de résultat

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2024	FY 2023
I. Revenus locatifs		398 183	337 082
Loyer	VIII	387 183	336 923
Indemnités de rupture anticipée de bail		11 000	159
III. Charges relatives à la location		213	-306
Loyers à payer sur locaux pris en location		606	662
Réductions de valeur sur créances commerciales	XVI	-1 632	-2 071
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	XVI	1 239	1 103
Résultat locatif net	V	398 396	336 776
IV. Récupération de charges immobilières		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		40 179	40 967
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		23 955	25 783
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		16 224	15 184
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-47 799	-46 233
Charges locatives exposées par le propriétaire		-24 180	-25 953
Précomptes et taxes sur immeubles loués		-23 618	-20 279
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		26 742	25 891
Indemnité de gestion du bien immobilier		1 517	1 397
Autres produits/charges opérationnels		2 394	438
Produits de l'énergie solaire	XIII	22 830	24 056
Résultat immobilier	V	417 519	357 402

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2024	FY 2023
IX. Frais techniques		-10 738	-9 414
Frais techniques récurrents		-10 867	-9 379
- Réparations		-8 645	-7 076
- Primes d'assurances		-2 222	-2 304
Frais techniques non récurrents		129	-34
- Sinistres		129	-34
X. Frais commerciaux		-1 614	-1 918
Commissions d'agence		-353	-349
Publicité		-687	-1 086
Honoraires d'avocats et frais juridiques		-574	-483
XII. Frais de gestion immobilière		-6 351	-4 242
Honoraires versés aux gérants (externes)		-2 128	-391
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-4 222	-3 851
Charges immobilières	V	-18 703	-15 573
Résultat d'exploitation des immeubles	V	398 816	341 829
XIV. Frais généraux de la société		-22 230	-18 795
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	XIII	-10 553	-15 566
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	V	366 032	307 467
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	IX	717	1 253
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)		11 139	28 396
Valeur comptable des immeubles vendus		-10 422	-27 143
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	XII	151 138	-222 537
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		282 555	223 040
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-131 417	-445 577
Résultat d'exploitation	V	517 887	86 184

Compte de résultat suite

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2024	FY 2023
XX. Revenus financiers		893	1 142
Intérêts et dividendes perçus		633	944
Autres revenus financiers		260	198
XXI. Charges d'intérêts nettes		-38 620	-39 624
Charges d'intérêts sur emprunts		-49 395	-67 024
Intérêts intercalaires activés		11 871	6 616
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		0	-30
Revenus résultant d'instruments de couverture autorisés		9 743	30 615
Autres charges d'intérêt		-10 839	-9 801
XXII. Autres charges financières		-3 017	-2 916
Frais bancaires et autres commissions		-113	-59
Autres charges financières		-2 905	-2 857
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	XIV	-23 667	-75 966
Résultat financier	X	-64 411	-117 364
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	XVII	19 415	-3 516
Résultat avant impôts		472 891	-34 696
XXV. Impôts des sociétés		-23 342	60 634
XXVI. Exit tax		0	0
Impôts	XI	-23 342	60 634
Résultat net		449 549	25 938
Attribuable à :			
- Intérêts minoritaires		14 050	3 639
- Part du Group		435 499	22 299

État du résultat global

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
I. Résultat net	449 549	25 938
II. Autres éléments du résultat global	-20 566	-26 120
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-20 566	-26 120
Revalorisation des panneaux solaires	-1 778	-5 494
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-48	268
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 (+/-)	-18 741	-20 893
Résultat global	428 983	-182
Attribuable aux :		
- Intérêts minoritaires	14 031	3 071
- Actionnaires du Groupe	414 952	-3 253

Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Résultat EPRA	333 677	289 028
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe ¹	140 323	-175 480
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe	-27 522	-76 003
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-10 979	-15 246
Résultat net (IFRS) – Part du Groupe	435 499	22 299

en euros (par action) (dilué) ²	FY 2024	FY 2023
Résultat EPRA	1,50	1,40
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe ¹	0,63	-0,85
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe	-0,12	-0,37
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,05	-0,07
Résultat net (IFRS) – Part du Groupe	1,96	0,11

en euros (par action) (dilué) ²	FY 2024	FY 2023
Résultat EPRA	1,50	1,40
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe ¹	0,63	-0,85
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe	-0,12	-0,37
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,05	-0,07
Résultat net (IFRS) – Part du Groupe	1,96	0,11

1 Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

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

Bilan – Actif

en euros (x 1 000)	Annexe	31.12.2024	31.12.2023
Actifs non courants		8 124 502	6 998 688
B. Immobilisations incorporelles		1 599	1 198
C. Immeubles de placement	XII	7 513 487	6 439 464
Immeubles disponibles à la location		7 112 354	6 100 304
Projet de développement		193 267	150 120
Autres : réserves foncières		207 867	189 040
D. Autres immobilisations corporelles	XIII	180 962	166 037
Immobilisations corporelles à usage propre		6 760	6 859
Panneaux solaires		174 202	159 177
E. Actifs financiers non courants	XIV	70 150	86 476
Actifs à la juste valeur via le résultat		65 368	79 731
Instruments de couverture autorisés		65 368	79 731
Actifs financiers au prix coûtant amorti		4 782	6 745
Autres		4 782	6 745
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	XIV	563	1 764
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	XVII	357 741	303 750
Actifs courants		78 709	73 598
A. Actifs détenus en vue de la vente	XV	0	0
Immeubles de placement		0	0
D. Créances commerciales	XIV, XVI	27 722	23 848
E. Créances fiscales et autres actifs courants	XVIII	26 402	22 807
Créances fiscales		14 218	6 135
Autres actifs courants		12 185	16 672
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	XIV	10 374	13 029
G. Comptes de régularisation	XIV	14 211	13 914
Total de l'actif		8 203 210	7 072 286

Bilan – Passif

en euros (x 1 000)	Annexe	31.12.2024	31.12.2023
Capitaux propres		4 837 559	4 520 571
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		4 745 912	4 442 924
A. Capital	XIX	233 356	226 860
Capital souscrit		258 397	251 408
Frais d'augmentation du capital		-25 041	-24 547
B. Primes d'émission		2 159 254	2 023 908
C. Réserves		1 917 802	2 169 857
D. Résultat net de l'exercice		435 499	22 299
II. Intérêts minoritaires		91 647	77 647
Passif		3 365 652	2 551 715
I. Passifs non courants		3 146 390	2 355 056
A. Provisions		236	160
Autres		236	160
B. Dettes financières non courantes	XIV, XX	2 990 736	2 232 638
Établissements de crédit		2 181 955	1 423 916
Autres		808 781	808 722
C. Autres passifs financiers non courants	XIV	79 020	69 698
Instruments de couverture autorisés		8 500	5 533
Autres passifs financiers non courants	XXI	70 520	64 166
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		9 068	6 611
E. Passifs d'impôts différés		67 330	45 948
II. Passifs courants		219 262	196 659
B. Dettes financières courantes	XIV, XX	73 016	84 038
Établissements de crédit		72 739	83 765
Autres		277	273
C. Autres dettes financières courantes	XIV	189	189
Instruments de couverture autorisés		0	0
Autres passifs financiers courants	XXI	189	189
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	XIV	91 792	57 643
Exit tax		0	0
Autres		91 792	57 643
Fournisseurs		79 924	42 695
Impôts, rémunérations et charges sociales		11 868	14 948
E. Autres passifs courants		10 363	5 713
Autres		10 363	5 713
F. Comptes de régularisation	XIV	43 902	49 077
Total passif		8 203 210	7 072 286

Aperçu des flux de trésorerie

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture	13 029	8 040
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	356 120	286 948
Résultat net	449 549	25 938
Impôts ¹	23 342	-60 634
Charges d'intérêts nettes	38 620	39 624
Revenus financiers	-893	-1 142
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	-717	-1 253
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés	509 900	2 533
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	23 667	75 966
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-151 138	222 537
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	11 918	17 441
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-19 415	3 516
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-8 346	-3 547
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-143 313	315 913
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement	-10 468	-31 498

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-776 892	-334 087
Investissements	-744 284	-343 572
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-656 934	-319 153
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-58 083	0
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-29 267	-24 419
Ventes	11 139	27 112
Recettes de la vente d'immeubles de placement	11 139	27 112
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-43 747	-17 627
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-53 147	-25 180
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	9 400	7 553
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	418 116	52 129
Contractions d'emprunts	686 110	611 412
Remboursement d'emprunts	-79 442	-691 424
Dividendes versés²	-143 255	-127 496
Augmentation de capital	0	294 539
Intérêts payés	-49 517	-37 973
Dividendes reçus	4 220	3 071
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-2 655	4 989
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	10 374	13 029

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 2024 et en 2023 un dividende optionnel, où 60% et 54%, respectivement des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2024

	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 ¹	Transfert du résultat des participations qui ne sont pas détenus 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	
in euros (x 1,000)																
A. Capital	226 860	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 747	4 749	0	0	-1	233 356
Capital souscrit	251 408										1 990	5 000			-1	258 397
Frais d'augmentation du capital	-24 547										-243	-251				-25 041
B. Primes d'émission	2 023 908	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 710	97 636	0	0	0	2 159 254
C. Réserves	2 169 857	22 299	0	0	0	0	0	0	0	-1 758	0	-245 766	0	-18 741	-8 089	1 917 802
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		82 471
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
D. Résultat net de l'exercice	22 299	-22 299	0	0	0	0	0	0	435 499	0	0	0	0	0	0	435 499
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 442 924	0	0	0	0	0	0	0	435 499	-1 758	39 457	-143 381	0	-18 741	-8 090	4 745 912
Intérêts minoritaires	77 647								14 050	-19					-31	91 647
Total des capitaux propres	4 520 571	0	0	0	0	0	0	0	449 549	-1 778	39 457	-143 381	0	-18 741	-8 121	4 837 559

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 Aperçu de mutation des fonds propres consolidés 2023.

Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2023

	01.01.2023	Affectation du résultat 2022						Composants du résultat total			Autres			31.12.2023			
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille ¹	Transfert du résultat des participations qui ne sont pas détenus 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		
in euros (x 1,000)																	
A. Capital	215 006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 649	3 206	0	0	0	226 860	
Capital souscrit	233 703										14 110	3 595				251 408	
Frais d'augmentation du capital	-18 696										-5 461	-389				-24 547	
B. Primes d'émission	1 660 132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290 497	73 279	0	0	0	2 023 908	
C. Réserves	2 046 525	351 711	0	0	0	0	0	0	0	-4 927	0	-203 980	0	-20 893	1 419	2 169 857	
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 734 431		-196 854					19 348						-7 860		1 549 065	
Réserve pour la quote-part dans le résultat non réalisés par des participations non détenues à 100% par la société mère	151 756			105 182	-3 375			-14 561								239 002	
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 (+/-)	-66 636							228 833								-1	162 196
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 (+/-)	122 103														-20 893	1	101 211
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	-17 039															268	-16 771
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-634																-634
Autres réserves	64 584							-8 171		-4 927						1 550	53 036
Résultat reporté des exercices antérieurs	58 145	351 711	196 854	-105 182	3 375	-228 833	3 384					-203 980	7 860		-398		82 936
D. Résultat net de l'exercice	351 711	-351 711	0	0	0	0	0	0	22 299	0	0	0	0	0	0	0	22 299
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 273 375	0	0	0	0	0	0	0	22 299	-4 927	299 146	-127 496	0	-20 893	1 419	0	4 442 924
Intérêts minoritaires	74 576								3 639	-568							77 647
Total des capitaux propres	4 347 951	0	0	0	0	0	0	0	25 938	-5 494	299 146	-127 496	0	-20 893	1 419	0	4 520 571

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. 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 à Blakebergen 15, 1861 Wolveterm (Belgique). Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les comptes annuels consolidés de la Société au 31 décembre 2024 incluent la Société et ses filiales. Les comptes annuels ont été élaborés et autorisés à être publiés par le Conseil d'Administration le 26 mars 2025.

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 1 janvier 2024.

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2024 et 2023 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2022, nous vous renvoyons aux rapports annuels de 2023 et 2022.

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. Nous vous renvoyons également au chapitre 10. Annexes.

Normes et interprétations applicables à l'exercice commençant au ou après le 1 janvier 2024

- ◆ Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* : classification de passifs comme courants ou non courants et passifs non courants avec covenants.
- ◆ Amendement à IFRS 16 *Contrats de location* : Obligation locative découlant d'une cession-bail.
- ◆ Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* et à IFRS 7 *Instruments financiers* : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs.

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 2024, 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 2025 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 IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères* : Absence de convertibilité (applicables pour les exercices à compter du 1er janvier 2025, mais non encore approuvés au sein de l'Union européenne)
- ◆ IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* (applicables pour les exercices à compter du 1er janvier 2027, mais non encore approuvés au sein de l'Union européenne)
- ◆ IFRS 19 *Filiales sans responsabilité publique – Informations à fournir* (applicables pour les exercices à compter du 1er janvier 2027, mais non encore approuvés au sein de l'Union européenne)

- ◆ Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Classification et évaluation des instruments financiers* (applicables pour les exercices à compter du 1er janvier 2026, mais non encore approuvés au sein de l'Union européenne)
- ◆ Améliorations annuelles – *Volume 11* (applicables pour les exercices à compter du 1er janvier 2026, mais non encore approuvées au sein de l'Union européenne)
- ◆ Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Contrats d'électricité dépendant de la nature* (applicables pour les exercices à compter du 1er janvier 2026, mais non encore approuvés au sein de l'Union européenne)

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 entreprises 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 mise en équivalence. Les statistiques liées au compte rendu concernant le portefeuille présentent encore la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille.

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 *Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)* 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 fonds propres et sont traitées dans le compte de profits et pertes après défaisance d'un investissement net.

Activités étrangères

Les actifs et les passifs sont convertis au cours de clôture, 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 fonds 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.

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 préloquée (signature définitive du contrat de bail). Cette évaluation à la juste valeur (fair value) est basée sur l'évaluation effectuée par l'expert immobilier indépendant (selon les méthodes et les hypothèses usuelles) et tient compte des frais restant à 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 résultat en 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.

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 fonds propres

Les actifs financiers sont classés à la juste valeur avec modifications de valeur via les fonds 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 fonds propres sont évalués à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés dans les fonds propres. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur avec modifications de valeur via les fonds 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 fonds propres

Les passifs financiers sont classés à la juste valeur via les fonds propres lorsqu'ils sont détenus à des fins de comptabilité de couverture. Les passifs financiers à la juste valeur via les fonds propres sont évalués à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés dans les fonds propres. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur via les fonds 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 fonds propres

Les instruments de fonds propres émis par le Groupe sont classés sur la base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un instrument de fonds propres. Un instrument de fonds propres est tout contrat qui comprend l'intérêt restant dans l'actif du Groupe, après déduction de toutes les obligations. Les bases de compte rendu financier concernant les instruments de fonds propres sont décrites ci-dessous.

Les instruments de fonds 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*.

Revenus

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.

Frais

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.

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 l'aperçu 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 sur les 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 fonds propres. Dans ce dernier cas, l'impôt est également comptabilisé à charge des fonds 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 un 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.

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 sur les investissements (nous vous renvoyons au commentaire III. *Règles de valorisation matérielle*). En 2024, 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*.

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts immobiliers indépendants conformément à la réglementation SIR (nous vous renvoyons au commentaire XII. *Immeubles de placement*).

V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation

FY 2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Montants non affectés	Total IFRS	Luxembourg ²	Autres co-entreprises ²
I. Revenus locatifs	108 676	168 634	12 086	4 051	104 736	0	398 183	5 228	3 424
III. Charges relatives à la location	279	792	-335	0	-524	0	213	0	5
Résultat locatif net	108 955	169 426	11 751	4 051	104 212	0	398 396	5 228	3 429
IV. Récupération de charges immobilières	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	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
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13 691	-7 745	-2 382	-99	-23 882	0	-47 799	-414	-216
VIII. Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	10 210	12 105	178	57	4 191	0	26 742	391	731
Résultat immobilier	117 629	176 522	11 868	4 108	107 390	0	417 519	5 596	4 152
IX. Frais techniques	-2 787	-4 200	-222	-36	-3 493	0	-10 738	-73	223
X. Frais commerciaux	-980	-70	161	-54	-671	0	-1 614	-2	-2
XII. Frais de gestion immobilière	-4 078	-296	63	-9	-2 031	0	-6 351	-21	-5
Charges immobilières	-7 845	-4 566	1	-100	-6 194	0	-18 703	-96	215
Résultat d'exploitation des immeubles	109 784	171 957	11 870	4 009	101 196	0	398 816	5 500	4 367
XIV. Frais généraux de la société	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	-2 133	0	-10 553	-119	-626
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	105 260	168 060	11 870	4 009	99 063	-22 230	366 032	5 082	3 371
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	728	4	0	0	-15	0	717	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9 263	51 643	44 119	-657	46 770	0	151 138	230	3 543
Résultat d'exploitation	115 251	219 707	55 988	3 352	145 819	-22 230	517 887	5 312	6 914

1 Les produits des investissements dans le domaine de énergie 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), France (0,001 million d'euros) et en Roumanie (3,448 million d'euros). Les co-entreprises WDP Luxembourg et WDP of Ghent Big Box ont généré 0,281 million d'euros et 0,708 million d'euros au 2024. 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 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.

FY 2023

en euros (x 1 000)		Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Montants non affectés	Total IFRS	Luxembourg ²	Autres co-entreprises ²
I.	Revenus locatifs	103 069	149 954	7 706	3 614	72 740	0	337 082	4 435	1 331
III.	Charges relatives à la location	-278	586	-183	-15	-416	0	-306	0	16
Résultat locatif net		102 791	150 539	7 523	3 599	72 324	0	336 776	4 435	1 347
IV.	Récupération de charges immobilières	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	11 764	2 692	2 802	63	23 646	0	40 967	317	164
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
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12 153	-7 292	-2 829	-56	-23 903	0	-46 233	-317	-164
VIII.	Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	14 544	10 322	140	66	819	0	25 891	319	1 326
Résultat immobilier		116 946	156 261	7 636	3 672	72 887	0	357 402	4 753	2 673
IX.	Frais techniques	-3 006	-4 603	-83	-68	-1 654	0	-9 414	-72	230
X.	Frais commerciaux	-1 726	99	34	-20	-305	0	-1 918	-8	-16
XII.	Frais de gestion immobilière	-3 124	-666	57	-8	-501	0	-4 242	-9	0
Charges immobilières		-7 857	-5 169	8	-95	-2 460	0	-15 573	-89	214
Résultat d'exploitation des immeubles		109 089	151 091	7 645	3 577	70 427	0	341 829	4 664	2 887
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-18 795	-18 795	-487	-357
XV.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-4 718	-3 517	0	0	-7 331	0	-15 566	-125	-654
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)		104 371	147 575	7 644	3 576	63 096	-18 795	307 467	4 052	1 876
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1 941	-7	3	0	3 197	0	1 253	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-62 258	-119 775	-12 996	-2 549	-24 959	0	-222 537	27	-8 013
Résultat d'exploitation		40 172	27 793	-5 348	1 028	41 334	-18 795	86 184	4 079	-6 137

1 Les produits de l'énergie solaire se sont montés au 2023 à 24,056 million d'euros et au 2022 à 22,902 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (10,813 million d'euros), aux Pays-Bas (10,055 million d'euros) et en Roumanie (3,187 million d'euros). Les co-entreprises WDP Luxembourg et WDP Port of Ghent Big Box ont généré 0,274 million d'euros et 1,354 million d'euros au 2023. 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 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.

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. 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 revenus locatifs et taux d'occupation) sont ainsi suivis.

VI. Informations segmentées – Actifs

31.12.2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	2 303 142	2 985 017	561 335	158 428	1 505 567	7 513 487	98 389	73 190
Bâtiments existants	2 182 483	2 904 929	553 949	158 428	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	52 406	193 267	9	2 426
Réserves foncières	26 501	36 677	4 093	0	140 595	207 867	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	13
Autres immobilisations corporelles	71 501	82 637	0	2	26 822	180 962	3 998	7 559
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 186	182	0	2	2 389	6 760	0	1 074
Autres : investissements dans le domaine de 'énergie	67 315	82 454	0	0	24 433	174 202	3 998	6 485

31.12.2023

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	2 179 794	2 847 664	166 436	75 882	1 169 688	6 439 464	94 931	62 036
Bâtiments existants	2 121 662	2 745 106	163 040	75 882	994 615	6 100 304	92 630	58 940
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	33 761	51 581	3 103	0	61 675	150 120	2 301	3 096
Réserves foncières	24 371	50 978	293	0	113 398	189 040	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	243
Autres immobilisations corporelles	63 497	83 846	0	4	18 690	166 037	3 684	7 633
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 524	96	0	4	2 235	6 859	0	536
Autres : investissements dans le domaine de 'énergie	58 973	83 750	0	0	16 454	159 177	3 684	7 096

VII. Données concernant les filiales

Dénomination	31.12.2024		31.12.2023
	% 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. ¹	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Services NL B.V. ²	100%	Consolidation intégrale	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA ³	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Invest NV ⁴	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Romania SRL ⁴	85%	Consolidation intégrale	85%
I Love Hungaria NV ⁵	50%	Méthode de mises en équivalence	50%
WDPort of Ghent Big Box NV ⁶	50%	Méthode de mises en équivalence	50%
Gosselin-WDP NV ⁷	29%	Méthode de mises en équivalence	29%
nanoGrid BV ⁸	25%+1	Méthode de mises en équivalence	25%+1
WDP Luxembourg SA ⁹	55%	Méthode de mises en équivalence	55%
WDP Deutschland GmbH ¹⁰	100%	Consolidation intégrale	100%
Catena AB ¹¹	10%	Méthode de mises en équivalence	10%
Expo Market Doraly SRL ¹²	85%	Consolidation intégrale	85%
WDP Deutschland Services GmbH ¹³	100%	Consolidation intégrale	100%

- 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.
- 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 WDP 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 WDP 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.
- 6 La co-entreprise a été créée en décembre 2020 entre WDP SA et les co-actionnaires Sakolaki et Vendis Capital (actionnaires de Exterioo, Juntoo et X²O 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.
- 7 La co-entreprises a été créée en juin 2023 entre WDP SA et Warehousing & Warehouse Related Services SA dans le cadre de transactions immobilières.

- 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 -0,02% du résultat consolidé avant impôts de WDP NV. Les actifs consolidés de nanoGrid BV s'élèvent à 0,03% 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.
- 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 Cartena AB lors de l'Assemblée Générale annuelle de Catena AB.
- 12 Fin mars 2024, WDP 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. Au 31 décembre 2024, le résultat locatif net d'Expo Market Doraly SRL était de 10,7 millions d'euros et le résultat net était de 20,3 millions d'euros.
- 13 WDP Deutschland Services GmbH a été créée en novembre 2024 et est une filiale à 100% de WDP Invest N.V.

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 mise en équivalence. La participation dans l'entreprise associée Catena AB est également comptabilisée dans les comptes consolidés selon la méthode de 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 et nanoGrid SRL sont reprises à la rubrique *Autres joint-ventures*.

VIII. Aperçu des revenus locatifs futurs

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Revenus locatifs futurs		
à moins d'un an	406 062	350 448
entre un et deux ans	355 894	297 047
entre deux et trois ans	312 042	249 886
entre trois et quatre ans	272 188	208 989
entre quatre et cinq ans	235 905	179 264
à plus de cinq ans	848 641	573 249
Total	2 430 732	1 858 883

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 en moyenne respectivement 3,0 % et 6,5 % pour les exercices 2024 et 2023.

Les revenus locatifs futurs ont augmenté de 30,8% 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 2024 et 2023, 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.

Type de contrat de bail

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 tous les dommages consécutifs.

Le locataire se charge lui-même d'obtenir son permis d'exploitation et d'environnement. Un refus ou le retrait de ses autorisations ne donne pas lieu à la résiliation ou à l'annulation du contrat.

Le locataire ne peut céder son contrat ou sous-louer les locaux loués par lui sans l'accord écrit préalable de WDP.

En cas d'accord concernant la cession d'un contrat de bail, le locataire initial demeure 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 2024	FY 2023
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	11 139	28 396
Valeur comptable des immeubles vendus	-10 422	-27 143
Résultat sur vente d'immeubles de placement	717	1 253

Une plus-value de 0,7 million d'euros a été réalisée. En 2024, les sites de Beersel – Stationsstraat 230 (Belgique), Voorhout – Loosterweg 33 (Pays-Bas), Sibiu – Theodor Mihaly street 3-5 et une partie du site de Leuven – Vaart 25-35 (Belgique) ont été vendus.

X. Résultat financier

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Revenus financiers	893	1 142
Intérêts et dividendes perçus	633	944
Autres revenus financiers	260	198
Charges d'intérêts nettes	-38 620	-39 624
Charges d'intérêts sur emprunts	-49 395	-67 024
Intérêts intercalaires activés	11 871	6 616
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	0	-30
Revenus résultant d'instruments de couverture autorisés	9 743	30 615
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	-3 500	-3 135
Autres charges d'intérêts	-7 339	-6 665
Autres charges financières	-3 017	-2 916
Frais bancaires et autres commissions	-113	-59
Autres charges financières	-2 905	-2 857
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-23 667	-75 966
Résultat financier	-64 411	-117 364

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) s'est amélioré de -41,4 millions d'euros l'année dernière à -40,7 millions d'euros. Dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt (entre 3,9 % fin 2023 à 2,7 % au 31 décembre 2024 pour l'Euribor 3 mois), WDP maintient le résultat financier sous contrôle grâce à sa gestion financière proactive et à son degré élevé de couverture (89 % fin décembre 2024 contre 119 % fin décembre 2023). Grâce à cela, WDP a maintenu le coût d'intérêt moyen à un niveau très bas, à savoir 1,9 % en 2024, soit le même niveau qu'en 2023.

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 2024	FY 2023
Impôts des sociétés et exit tax	-8 771	1 482
Impôts différés	-15 077	59 152
Précompte mobilier sur les dividendes devant être versés par les filiales	506	0
Total	-23 342	60 634

Pour 2024, WDP établit toujours ses comptes en appliquant le régime FBI pour ses activités aux Pays-Bas. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné l'amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. À partir de 2025, cela entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée de -11 millions d'euros (-0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA. Veuillez noter que les provisions prévues en 2023 pour 2021-22-23 (lorsque l'on supposait que le régime FBI était menacé pour ces exercices) ont été annulées, ce qui a eu un impact positif unique sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (+0,05 euro par action) en 2023.

WDP a le statut de REIT en Belgique, aux Pays-Bas¹ et en France (respectivement en tant que SIR, FBI et SIIC). De plus amples informations sur ces statuts transparents sur le plan fiscal sont disponibles au chapitre 10. *Annexes*.

¹ WDP estime que la Société remplit toutes les conditions dans le cadre législatif actuel en matière de FBI. WDP s'attend donc aussi à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné le récent amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

XII. Immeubles de placement

31.12.2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3		3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	2 179 794	2 847 664	166 436	75 882	1 169 688	6 439 464	94 931	62 036
Investissements	50 676	90 310	2 300	126	86 082	229 493	3 227	7 610
Nouvelles acquisitions	27 425	0	348 480	83 077	211 256	670 238	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	40 079	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
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-4 094	0	0	0	0	-4 094	0	0
Aliénations	0	-4 600	0	0	-8 229	-12 829	0	0
Variations de la juste valeur	9 263	51 643	44 119	-657	46 770	151 138	230	3 543
Juste valeur au 31.12.2024	2 303 142	2 985 017	561 335	158 428	1 505 567	7 513 487	98 389	73 190
Valeur d'acquisition	1 506 752	2 398 718	459 423	130 764	1 348 771	5 844 428	70 231	60 514
Valeur assurée ¹	1 427 001	2 196 024	323 387	81 163	1 090 165	5 117 742	81 153	47 455
Revenus locatifs en 2024	108 676	168 634	12 086	4 051	93 736	387 183	5 228	3 424

31.12.2023

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3		3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	2 138 317	2 847 453	178 736	78 579	1 108 831	6 351 916	89 455	41 831
Investissements	88 254	133 397	696	-148	79 478	301 676	5 450	2 278
Nouvelles acquisitions	9 173	0	0	0	10 257	19 430	0	27 341
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	6 308	0	0	0	0	6 308	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
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0
Aliénations	0	-13 411	0	0	-3 919	-17 330	0	-1 401
Variations de la juste valeur	-62 258	-119 775	-12 996	-2 549	-24 959	-222 537	27	-8 013
Juste valeur au 31.12.2023	2 179 794	2 847 664	166 436	75 882	1 169 688	6 439 464	94 931	62 036
Valeur d'acquisition	1 393 001	2 320 590	108 917	47 562	1 064 530	4 934 600	67 075	53 142
Valeur assurée ¹	1 378 633	2 138 064	112 864	42 163	952 807	4 624 532	75 020	42 352
Revenus locatifs en 2023	103 069	149 954	7 706	3 614	72 740	337 082	4 435	1 331

1. A l'exclusion du terrain.

Les dépenses en capital ont trait aux investissements effectués dans le cadre des nouvelles acquisitions, des développements de projets et des investissements de la Société au sein du portefeuille existant (pour de plus amples détails, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances*).

Le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. La détermination de la juste valeur se fait à partir de données non observables. Il en résulte que les actifs dans les immeubles de placement entrent dans le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs déterminée dans la norme IFRS. En 2024, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur. 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.

La variation positive de l'évaluation des immeubles de placement s'explique par les plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes, ainsi que par les initiatives de gestion des actifs sur les sites existants, combinées à une légère réévaluation positive du portefeuille existant (poussée par une augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +3 % en 2024, partiellement compensée par une augmentation des rendements de +8 bps).

En 2023, la variation de la juste valeur s'élevait à -223 millions d'euros. La variation négative de l'évaluation des immeubles de placement s'expliquait par une hausse du rendement de +54 pb du portefeuille existant et des taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +11 %.

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 2024 contre 6,1 % à la fin de 2023.

En 2024, environ 1,0 milliard d'euros de nouveaux investissements (en ce compris les projets énergétiques) ont été signés pour l'ensemble des activités dans toutes les régions où WDP opère (85 % en Europe occidentale) : 150 millions d'euros de projets de développement et de réserves foncières (rendement du NOI de 7,5 %)², 400 millions d'euros d'acquisitions « core+ » et à valeur ajoutée avec un potentiel de redéveloppement (rendement du NOI de 7,5 %), 400 millions d'euros d'acquisitions « core » pour une expansion stratégique en France et en Allemagne (rendement du NOI de 5,3 %), et 75 millions d'euros pour des projets énergétiques (TRI visé > 10 %). Pour une description détaillée des acquisitions individuelles et des projets (préloués) réalisés ou en cours d'exécution, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances*.

Biens acquis

Le tableau ci-dessous donne une comparaison entre le revenu locatif annuel pour ces bâtiments et les loyers effectivement perçus en 2024 et 2023 (l'année de l'acquisition de ces bâtiments) depuis leur acquisition.

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, Roterijstraat 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

2 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.

3 Pour les développements de projets, à l'exclusion des achats de terrains.

en euros (x 1 000)	Pays	Revenus locatifs annuels	Revenus locatifs effectifs 2024
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
Aricestii Rahtivani	RO	797	626
Boekarest (Expo Market Doraly)	RO	14 356	10 773
Chitila – Constanta – Targu Mures	RO	101 899	3 342
Total		144 150	20 685

en euros (x 1 000)	Pays	Revenus locatifs annuels	Revenus locatifs effectifs 2023
Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	BE	604	0
Wijnegem, Blikstraat	BE	370	104
Mioveni	RO	886	414
Total		1 860	518

En 2024, il a également été décidé de vendre quelques sites non stratégiques à Louvain (BE), Beersel (BE), Voorhout (NL) et Sibiu (RO) 2024, ces sites ont généré des loyers d'un montant de 217 927 euros.

1. Méthodologie de valorisation

L'estimation d'un site consiste dans la détermination de la valeur de ce site à une date donnée, c'est-à-dire du prix auquel le site pourra probablement être négocié entre des acquéreurs et des vendeurs bien informés en présence d'asymétries d'informations et consentants, sans qu'il y ait à tenir compte d'une quelconque convention particulière entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement si cette valeur correspond au prix total à payer par l'acquéreur, majoré d'éventuels frais de transactions, ou de TVA lorsqu'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA. La juste valeur, au sens du référentiel IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement une part appropriée des frais de transaction et/ou de la TVA. Pour le calcul de la variation de la juste valeur, les frais de transaction théoriques locaux sont déduits de la valeur d'investissement. Pour chaque pays, ces droits sont en moyenne les suivants : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 10,4 %, France : 3,7 %, Allemagne : 7,8 %, Luxembourg : 7 % et Roumanie : 1,5 %.

Intrants non observables dans la détermination de la juste valeur¹

Niveau selon IFRS	Classification selon région géographique	Juste valeur 31.12.2024 en euros (x 1 000)	Méthode de valorisation	Intrants	Fourchette (min./max.) (Moyenne pondérée) 31.12.2024	Fourchette (min./max.) (Moyenne pondérée) 31.12.2023
3	Belgique	2 376 333	Taux d'escompte & Capitalisation revenus	VLE (euros/m ²) ²	35 - 114 euro/m ² (53 euro/m ²)	35 - 110 euro/m ² (52 euro/m ²)
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,5% - 7,4% (5,5%)	4,5% - 7,3% (5,3%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1 mois - 46 ans (5,2 ans)	1 mois - 47 ans (5,0 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1 mois - 46 ans (7,8 ans)	3 mois - 47 ans (7,6 ans)
3	Pays-Bas	2 985 017	Capitalisation revenus	VLE (euros/m ²) ²	45 - 103 euro/m ² (69 euro/m ²)	45 - 102 euro/m ² (67 euro/m ²)
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,4% - 9,3% (5,6%)	4,4% - 8,8% (5,6%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1 mois - 28 ans (5,5 ans)	3 mois - 29 ans (5,8 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	3 mois - 28 ans (5,7 ans)	3 mois - 29 ans (6,1 ans)
3	France	561 335	Capitalisation revenus	VLE (euros/m ²) ²	46 - 90 euro/m ² (55 euro/m ²)	46 - 48 euro/m ² (47 euro/m ²)
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	5,0% - 5,7% (5,2%)	5,0% - 5,7% (5,3%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	4 mois - 30 ans (6,8 ans)	6 mois - 6 ans (2,8 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	4 mois - 30 ans (8,0 ans)	6 mois - 9 ans (4,6 ans)
3	Luxembourg	98 389	Capitalisation revenus	VLE (euros/m ²) ²	78 - 95 euro/m ² (85 euro/m ²)	70 - 79 euro/m ² (75 euro/m ²)
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	5,3% - 5,7% (5,5%)	5,0% - 5,2% (5,0%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	10 mois - 14 ans (5,5 ans)	2 ans - 15 ans (6,6 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	11 mois - 14 ans (7,1 ans)	2 ans - 15 ans (8,0 ans)
3	Allemagne	158 428	Capitalisation revenus	VLE (euros/m ²) ²	50 - 75 euro/m ² (71 euro/m ²)	48 - 71 euro/m ² (66 euro/m ²)
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,7% - 6,7% (5,1%)	4,5% - 6,4% (4,8%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1 ans - 8 ans (4,7 ans)	2 ans - 9 ans (5,3 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1 ans - 8 ans (4,7 ans)	2 ans - 9 ans (5,3 ans)
3	Roumanie	1 505 567	Capitalisation revenus	VLE (euros/m ²) ²	27 - 151 euro/m ² (62 euro/m ²)	24 - 96 euro/m ² (51 euro/m ²)
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	6,8% - 10,5% (7,7%)	6,8% - 10,5% (7,2%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	4 mois - 19 ans (6,5 ans)	1 mois - 19 ans (6,0 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	4 mois - 26 ans (7,4 ans)	1 mois - 28 ans (7,9 ans)

1 Pour d'autres intrants non observables qui ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus, nous vous renvoyons aux chapitres 10. Reporting selon les normes reconnues et 5. Résultats financiers et perspectives (année de construction et superficie locative en m²).

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).

Sensibilité des valorisations

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 ²)	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 371 millions d'euros (ceteris paribus), avec un impact sur la baisse (hausse) du degré d'endettement de respectivement 1,7 % 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 fonds propres) de respectivement -579 millions d'euros et 686 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.

2. Processus de valorisation

Le processus d'évaluation au sein de WDP adopte une approche centralisée dans laquelle la politique et les procédures relatives aux estimations de l'immobilier sont réalisées par le CEO et le CFO, après approbation par le Comité d'audit. Par la même occasion, l'expert 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 immobiliers sont fixés pour la durée de leur mandat et ne sont pas liés à la valeur des biens estimés.

Dans chaque pays, nous avons recours à des experts indépendants, pour veiller à ce que les spécificités de chaque région géographique et donc le caractère paneuropéen et diversifié du portefeuille immobilier soient correctement reflétés. Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre par des experts immobiliers indépendants. Les méthodes d'évaluation sont déterminées par les experts externes et fondées sur une approche multicritères. L'expert immobilier indépendant détermine la valeur de marché réelle sur la base d'un modèle de discounted cash-flow (flux de 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 ¹	1 281 306	17%
Jones Lang LaSalle Belgium	Belgique ¹	1 095 025	14%
CBRE The Netherlands	Pays-Bas	1 548 412	20%
Jones Lang LaSalle The Netherlands	Pays-Bas	1 436 605	19%
BNP Paribas Real Estate	France	561 335	7%
CBRE Romania	Roumanie	1 505 567	20%
CBRE Germany	Allemagne	158 428	2%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxembourg	98 389	1%
Total		7 685 066	100%

¹ Y compris la part proportionnelle d'I Love Hungaria NV, Gosselin-WDP NV et WDPort of Ghent Big Box NV.

Les experts immobiliers 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 immobiliers 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 immobiliers 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.

XIII. Autres immobilisations corporelles

Mouvements durant l'exercice

en euros (x 1 000)	31.12.2024			31.12.2023		
	Investissements dans le domaine de l'énergie ¹	Autre ²	Total IFRS	Investissements dans le domaine de l'énergie ¹	Autre ²	Total IFRS
Niveau (IFRS)	0	3		0	3	
Au terme de l'exercice précédent	159 177	6 859	166 036	160 636	5 715	166 351
Investissements	29 244	520	29 764	21 616	2 073	23 688
Nouvelles acquisitions	0	0	0	0	0	0
Acquisitions par le biais de transactions sur actions	0	0	0	0	0	0
Aliénations	0	-3	-3	0	-80	-80
Revalorisation des panneaux solaires	-3 666	0	-3 666	-7 509	0	-7 509
Amortissements et réductions de valeur	-10 553	-617	-11 170	-15 566	-849	-16 415
Au terme de l'exercice	174 202	6 760	180 962	159 177	6 859	166 036
Valeur d'acquisition	170 448	11 999	182 447	153 079	12 024	165 103

1 Les investissements dans le domaine de l'énergie sont principalement constitués d'investissements dans l'énergie solaire. C'est pourquoi seuls ceux-ci sont abordés dans l'annexe à ces comptes annuels.

2 Par Autre il convient d'entendre : Installations, machines et équipement, mobilier et matériel roulant et Autres immobilisations corporelles.

Panneaux solaires

Classification selon la répartition géographique	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Totaal IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Niveau (IFRS)	3	3	3	3		3	3
Valeur assurée (en euros x 1 000) 31.12.2024	35 529	71 459	635	33 498	141 121	2 775	8 734
Valeur assurée (en euros x 1 000) 31.12.2023	34 410	54 209	0	25 133	113 751	1 915	8 734
Juste valeur (en euros x 1 000) 31.12.2024	63 270	82 454	0	24 433	170 157	3 998	6 470
Juste valeur (en euros x 1 000) 31.12.2023	58 973	83 750	0	16 454	159 177	3 684	7 096
Revenus 2024¹ (en euros x 1 000)	7 155	12 013	0	3 449	22 617	281	708
dont certificats verts	5 778	4 713	0	987	11 478	0	5
dont électricité verte (diminuée des coûts y afférents)	1 377	7 300	0	2 462	11 139	281	703
Revenus 2023¹ (en euros x 1 000)	10 813	10 055	0	3 187	24 056	274	1 354
dont certificats verts	6 994	1 279	0	2 030	10 302	0	18
dont électricité verte (diminuée des coûts y afférents)	3 819	8 777	0	1 158	13 753	274	1 337

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.

Méthodologie de valorisation – Panneaux solaires

	Belgique	Pays-Bas	Luxembourg	Roumanie
Méthode de valorisation	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés
Durée d'ensoleillement implicite	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 950 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc. Au 31 décembre 2024, la capacité installée était 43 MWp.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 900 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc. Au 31 décembre 2024, la capacité installée était 77 MWp.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 900 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc. Au 31 décembre 2024, la capacité installée était 7 MWp.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 1 250 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc. Au 31 décembre 2024, la capacité installée était 27 MWp.

	Belgique	Pays-Bas	Luxembourg	Roumanie
Certificats verts (CV)	<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 à chaque projet par la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) moyennant un prix garanti par certificat pendant une période de dix ans. Pour les sites opérationnels, le niveau de prix des certificats est à minimum 65 euros par certificat.</p>	<p>Les subsides sont octroyés par le RVO (Rijksdienst voor Onderneming Nederland, le Service fédéral pour l'entrepreneuriat néerlandais) à chaque projet pour une période de quinze ans. Le montant maximal de ces subsides par MWh produit dépend du moment de l'introduction de la demande et a été défini de sorte que le produit maximal, subsides compris, atteigne 63-148 euros/MWh.</p>	<p>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 de 105 euro par MWh.</p>	<p>Depuis 2022, les certificats d'énergie verte (CV) ne seront plus attribués par l'ANRE (Autorité roumaine de régulation de l'énergie) pour les nouveaux projets en Roumanie. Les installations opérationnelles de 27 MWp fin 2024 recevront 6 CV par MWh d'énergie verte produite pendant une durée déterminée de quinze ans, dont 10 ans déjà écoulés. Ces certificats pourront ensuite être vendus sur le marché réglementé au prix de 29 euros par certificat. Compte tenu de la liquidité très limitée du marché, WDP suppose aujourd'hui que ces CV ne pourront plus être vendus pour la durée restante de 5 ans.</p>
Prix de l'énergie	Pour le prix de l'énergie, des anticipations à long terme basées sur des modèles de recherche sont utilisées et un taux d'inflation de 1,5% par an.	Pour le prix de l'énergie, des anticipations à long terme basées sur des modèles de recherche sont utilisées et un taux d'inflation de 1,5 % par an.	Pour le prix de l'énergie, des anticipations à long terme basées sur des modèles de recherche sont utilisées et un taux d'inflation de 1,5% par an.	Pour le prix de l'énergie, des anticipations à long terme basées sur des modèles de recherche sont utilisées et un taux d'inflation de 1,5% par an.
Taux d'escompte	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.
Baisse de rendement	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % 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 0,6 % 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 0,6 % 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 0,6 % 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.
Entretien et capex	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.

Sensibilité des valorisations

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 (par une approche ceteris paribus) : une hausse (baisse) de 25 points de base du rendement requis entraîne une baisse (hausse) de la juste valeur des panneaux solaires d'environ 3 millions d'euros.

Processus de valorisation

Il n'existe pas de modèle de valorisation 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 de valorisation 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.

XIV. Instruments financiers

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
Immobilisations financières						
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
Pre-hedge 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
Total			69 496	43 440	112 936	112 936
Passifs financiers						
Passifs financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		807 558	807 558	760 044
Dettes bancaires	I. B.	2		2 181 955	2 181 955	2 149 446
Autres dettes financières 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
Passifs financiers courants						
Emprunt obligataire : placement privé	II. B.			0	0	0
Billets de trésorerie	II. B.	2		0	0	0
Dettes bancaires	II. B.	2		72 739	72 739	72 739
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		277	277	277
Autres passifs financiers courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
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
Total			8 500	3 245 770	3 254 270	3 174 246

31.12.2023

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
Immobilisations financières						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2	79 731		79 731	79 731
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		6 745	6 745	6 745
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		1 764	1 764	1 764
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		23 848	23 848	23 848
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	1 286		1 286	1 286
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		13 029	13 029	13 029
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. G.	2		299	299	299
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. G.	2	3 876		3 876	3 876
Total			84 893	45 685	130 578	130 578
Passifs financiers						
Dettes financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		807 222	807 222	735 479
Dette bancaire	I. B.	2		1 423 916	1 423 916	1 374 993
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		1 500	1 500	1 500
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I.C.	2	5 533		5 533	5 533
Autres passifs financiers à long terme	I.C.	3		64 139	64 139	64 139
Dettes financiers courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		0	0	0
Billets de trésorerie	II. B.	2		40 850	40 850	40 850
Dette bancaire	II. B.	2		42 915	42 915	42 915
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		273	273	273
Autres passifs financiers courants						
Autres passifs financiers courants	II.C.	3		189	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes						
	II.D.	2		57 643	57 643	57 643
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. F.	2		19 875	19 875	19 875
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. F.	2	0		0	0
Total			5 533	2 458 522	2 464 054	2 343 388

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 inputs 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 4,5 millions d'euros, ou 5,2 millions d'euros, avec un impact sur le degré d'endettement (conformément à l'AR SIR) d'environ 0,06 %.

Obligation de liquidité aux échéances liées aux emprunts à long terme (flux de trésorerie contractuels et intérêts non actualisés)

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Entre un et deux ans	662 491	329 151
Entre deux et cinq ans	1 259 469	828 813
Plus de cinq ans	1 706 609	1 701 025
Total	3 628 569	2 858 989

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 2024, 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 4,8 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 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 US³ et le prêt syndiqué de 440 millions d'euros⁴), 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.

La juste valeur est déterminée sur la base d'inputs 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.

3 Voir le [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

4 Voir le [communiqué de presse](#) du 28 novembre 2022.

31.12.2024				
Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant nominal en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	1 682 425	0,63	4,0
Total		1 682 425	0,63	4,0

31.12.2023				
Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant nominal en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	1 732 425	0,63	4,4
Total		1 732 425	0,63	4,4

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)	31.12.2024	31.12.2023
Juste valeur à la date du bilan	58 063	75 485
Immobilisations financières	65 368	79 731
Actifs à la juste valeur via le résultat	65 368	79 731
Créances fiscales et autres actifs courants	1 195	1 286
Instruments de couverture autorisés	1 195	1 286
Autres passifs financiers non courants	8 500	5 533
Instruments de couverture autorisés	8 500	5 533
Autres dettes financières courantes	0	0
Instruments de couverture autorisés	0	0
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-17 422	-86 712
Revenus	0	0
Charges	-14 454	-81 179
Capitaux propres	-2 967	-5 533

En plus de ce qui précède, -21 millions d'euros ont également été comptabilisés dans la rubrique *Autres éléments du résultat global* pour les instruments de préouverture.

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 31.12.2024 (en euros x 1 000 000)
-2,00%	-116,8
-1,00%	-56,7
0,00%	0,0
1,00%	53,7
2,00%	104,4

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)	31.12.2024	31.12.2023
Entre un et deux ans	41 844	61 637
Entre deux et cinq ans	54 731	70 920
Plus de cinq ans	4 069	23 396
Total	100 644	155 953

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. *État des dettes*.

XV. Actifs détenus en vue de la vente

en euros (x 1 000)	31.12.2024						Total IFRS	Luxembourg
	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie			
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3	3		3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissements	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
Aliénations	-4 094	0	0	0	0	0	-4 094	
Juste valeur au terme de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0

en euros (x 1 000)	31.12.2023						Total IFRS	Luxembourg
	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie			
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3	3		3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	8 624	0	0	0	0	0	8 624	0
Investissements	0	0	0	0	0	0	0	0
Reports des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0
Aliénations	-8 624	0	0	0	0	0	-8 624	0
Juste valeur au terme de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0

Pour l'instant, aucun *Actif destiné à la vente* n'est inscrit au bilan.

XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux

Créances commerciales

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Clients	26 803	24 438
Moins-values comptabilisées sur débiteurs douteux	-3 601	-4 203
Factures à établir/notes de crédit à recevoir	4 520	3 613
Créances commerciales	27 722	23 848

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)	31.12.2024	31.12.2023
Non échues et échues < 30 jours	17 603	17 703
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues 30-60 jours	707	1 855
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues 60-90 jours	556	80
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues > 90 jours	7 936	4 800
dont qualifiées de créances douteuses	-3 601	-4 203
Total clients	26 803	24 438
dont qualifiées de créances douteuses¹	-3 601	-4 203

¹ 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 2024 et 2023.

Débiteurs douteux – tableau de mutation

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Au terme de l'exercice précédent	-4 203	-3 275
Ajouts	-1 632	-2 071
Retraits	1 239	1 103
Autre	996	40
Au terme de l'exercice	-3 601	-4 203

La provision pour débiteurs douteux s'élève à 3,6 millions d'euros et a diminué par rapport à l'année dernière. Une provision supplémentaire de 0,393 million d'euros a été constituée en 2024, contre 0,968 million d'euros en 2023. Ce montant représente respectivement 0,1 % et 0,3 % des revenus locatifs.

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 en interne à l'ensemble du personnel commercial et technique mensuellement. 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 (3 % pour l'instant). Pour les principaux locataires, nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*. Du reste, le risque de crédit est limité par le risque maximum par site de 5 % (2 % actuellement).

XVII. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Au terme de l'exercice précédent	303 750	296 973
Création des entreprises associées et des co-entreprises	0	2 088
Acquisition des entreprises associées et des co-entreprises	0	4 388
Augmentations de capital dans des entreprises associées et des co-entreprises	47 072	7 023
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 ¹	19 415	-3 516
Dividendes reçues des entreprises associées et des co-entreprises	-4 704	-3 667
Ajustement de conversion de devise des entreprises associées et des co-entreprises	-7 819	268
Autres	28	193
Au terme de l'exercice	357 741	303 750

¹ Le part dans le résultat d'entreprises associées et des co-entreprises provient principalement de Catena (12,7 million d'euros), WDP Luxembourg (2,5 millions d'euros) et de WDPort of Ghent Big Box (1,7 millions d'euros). Par ailleurs, 2,5 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 358 millions d'euros, dont environ 286 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)	31.12.2024	31.12.2023
Créances fiscales	14 218	6 135
Autres actifs courants	12 185	16 672
Totaal	26.402	22.807

Les créances fiscales en 2024 sont principalement liées à la TVA française récupérable sur les achats réalisés au quatrième trimestre.

Les autres actifs courants sont principalement liés à des créances à court terme sur les joint-ventures.

XIX. Capital

	Évolution Capital souscrit au 31.12.2024 en euros (x 1 000)	Nombre d'actions ¹
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
1999 Capital souscrit et nombre d'actions au moment de l'entrée en bourse (juin 1999)	49 425	46 480 000
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
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

		Évolution Capital souscrit au 31.12.2024 en euros (x 1 000)	Nombre d'actions ¹
2021	Augmentation de capital transaction DPG Media Services	881	769 186
2022	Augmentation de capital transaction Sigmo 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
Total		258 397	225 534 676

¹ 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

	31.12.2024	31.12.2023
Nombre d'actions en circulation au début d'exercice	219 433 809	203 980 363
Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4 363 767	3 137 703
Augmentation de capital par apport en nature	1 737 100	199 426
Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	0	12 116 317
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	225 534 676	219 433 809
Résultat net (IFRS) – part du Groupe en euros (x 1 000)	435 499	22 299
Résultat net (IFRS) – part du Groupe par action en euros ¹	0,11	1,86

¹ 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 2024, le Conseil d'Administration avait déjà eu recours à l'autorisation qui lui a été accordée le 24 février

2024 pour les transactions augmentation de capital dans le cadre d'une distribution de l'apport en nature par Balta Industries (Waregem). Pour plus d'informations sur l'autorisation en matière de capital autorisé, nous vous renvoyons au chapitre 10. *Annexes*.

Pour la structure de l'actionnariat à la date du bilan et la distribution proposée du dividende, nous vous renvoyons au chapitre 5. *Résultats financiers et perspectives*.

XX. État des dettes

en euros (x 1 000)	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Billet de trésorerie	0	40 850	0	40 850				
Avances à terme fixe	7 305	12 172	7 305	12 172				
Crédits à taux révisable	65 434	30 743	65 434	30 743				
Prêt obligataire	0	0	0	0				
Autres	277	273	277	273				
Dettes financières courantes	73 016	84 038	73 016	84 038				
Crédits à taux révisable	2 181 955	1 423 916			1 301 029	693 414	880 926	730 502
Prêt obligataire	807 558	807 222			159 774	57 222	647 784	750 000
Autres	1 223	1 500			542	663	681	837
Dettes financières non-courantes	2 990 736	2 232 638			1 461 345	751 299	1 529 391	1 481 339
Total	3 063 752	2 316 676	73 016	84 038	1 461 345	751 299	1 529 391	1 481 339

L'achat des actions des filiales Doraly Expo Market SRL, Black Sea Vision SRL, Targu Mures Logistics Hub SRL et Global Logistics Chitila SRL comprenait 131 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 l'aperçu 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 taux d'endettement conformément à la législation SIR, nous vous renvoyons au chapitre 10. *Annexes*.

XXI. Autres passifs financiers non courants et courants

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Passifs financiers non courants	70 458	64 139
Passif financier conformément à la norme IFRS 16	70 458	64 139
Passifs financiers courants	189	189
Passif financier conformément à la norme IFRS 16	189	189
Total	70 647	64 328

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)	31.12.2024	31.12.2023
à moins d'un an	189	189
entre un et deux ans	267	248
entre deux et trois ans	284	264
entre trois et quatre ans	302	281
entre quatre et cinq ans	321	299
à plus de cinq ans	69 284	63 047
Total	70 647	64 328

XXII. Effectif moyen et ventilation des frais de personnel

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Dans les entreprises entièrement consolidées		
Effectif moyen (en ETP¹)	107,3	98,8
a) Employés administratifs	58,0	51,8
b) Employés techniques	49,3	47,0
Répartition géographique du personnel (en ETP¹)	107,3	98,8
Europe occidentale	81,7	74,5
Europe centrale et orientale	25,6	24,3
Frais de personnel (en euros x 1 000)	17 115	14 780
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	14 026	12 209
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	1 924	1 619
c) Primes patronales pour les assurances extralégales	679	605
d) Autres frais de personnel	486	348

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 Vandembroucke sur les pensions. Le 31 décembre 2024, la compagnie d'assurance a confirmé que la pénurie touchant la garantie du rendement minimum légal n'est pas substantielle.

XXIII. Transactions entre parties liées

Les rémunérations en 2024 des administrateurs non exécutifs (d'un montant de 316 250 euros⁵ contre 275 000 euros l'année précédente), la rémunération de Tony De Pauw (d'un montant de 974 590 euros contre 1 114 917 euros l'année précédente), la rémunération de Joost Uwents (d'un montant de 1 894 001 euros contre 2 220 916 euros l'année précédente) et la rémunération des membres du Comité de gestion (d'un montant de 3 255 877 euros, à l'exclusion de la rémunération des deux CEO, contre 3 670 146 euros l'année précédente) sont expliquées dans le rapport de rémunération au chapitre 6. *Déclaration de Gouvernance d'entreprise.*

Une augmentation de capital de Catena AB via un placement privé exonéré accéléré a été réalisée à la fois en mars et en août 2024. 469 763 actions pour un montant de 211 millions de SEK et 548 728 actions pour un montant de 306 millions de SEK ont respectivement été accordées à WDP afin de maintenir la participation de 10 %.

En 2024, il y a également eu des transactions entre WDP et ses joint-ventures I Love Hungaria SA, WDP Port 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, WDP Port 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)	31.12.2024	31.12.2023
Créances	9 407	16 392
À plus d'un an	4 782	6 745
A un an ou moins d'un an	4 625	9 646
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	732	801
Management fees et autres	732	801
Résultat financier	541	855
Revenus d'immobilisations financières	541	855

6 Y compris la rémunération de Patrick O en tant qu'administrateur à partir d'avril 2024.

XXIV. Droits et obligations hors bilan

Au 31 décembre 2024, WDP SA et ses filiales ont constitué des garanties bancaires d'un montant total de 4 665 009 euros, dont les bénéficiaires peuvent être répartis dans les catégories suivantes et pour les montants suivants :

en euros	31.12.2024	31.12.2023
Environnement	1 355 831	1 355 831
Location et concession	3 301 199	3 171 199
Services	7 979	7 979

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 0,1 million d'euros ont été utilisés).
- ◆ Un cautionnement personnel à concurrence de 28,7 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 10 millions d'euros.

WDP prévoit les clauses restrictives suivantes dans ses contrats de financement :

- ◆ Un Interest Coverage Ratio⁶ d'au moins 1,5 x. Pour 2024, celui-ci s'élève à 6,9 x.
- ◆ Un taux d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 31 décembre 2024, ces taux s'élèvent respectivement à 40,1 % et 40,5 %.
- ◆ 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 2024, ce ratio s'élève à 0,7 %.
- ◆ Un maximum de 30 % des dettes financières auprès des filiales par rapport aux dettes financières du Groupe. Au 31 décembre 2024, ce subsidiary financial debt ratio s'élève à 1,7 %.

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

WDP a pris les engagements suivants avec des établissements financiers⁷ :

- 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 2024.
- 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 2024, WDP remplit tous les cautionnements et engagements avec les établissements financiers.

XXV. Relations financières avec des tiers

en euros	31.12.2024	31.12.2023
Commissaire		
Le(s) commissaire(s) et les personnes auxquelles il(s) est (sont) lié(s)		
Rémunération du commissaire	344 237	288 571
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la Société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions de contrôle	22 982	112 183
Autres missions en dehors des missions de révision	83 285	125 027
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la Société par des personnes liées au(x) commissaire(s)		
Missions de conseil fiscal	55 271	24 011

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 Deloitte Réviseurs d'entreprises SRL 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 2024.

en euros	31.12.2024	31.12.2023
Honoraires payés pour service financier	25 754	94 206

en euros	31.12.2024	31.12.2023
Honoraires des experts immobiliers	703 510	573 902
Stadim – Belgique	140 032	125 515
Jones Lang LaSalle – Belgique	84 150	53 300
Cushman & Wakefield – Pays-Bas	0	101 868
CBRE – Pays-Bas	120 275	102 023
Jones Lang LaSalle – Pays-Bas	130 755	42 600
BNP Paribas Real Estate – France	36 033	14 000
CBRE – Allemagne	15 750	8 000
Jones Lang LaSalle – Luxembourg	8 565	5 925
CBRE – Roumanie	167 950	120 671

⁸ 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.

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Primes d'assurance	4 460	4 086
Belgique	1 226	1 161
Pays-Bas	1 858	1 785
France	147	99
Allemagne	77	33
Luxembourg	106	88
Roumanie	643	602
Panneaux solaires Belgique	139	117
Panneaux solaires Pays-Bas	183	144
Panneaux solaires Luxembourg	12	9
Panneaux solaires Roumanie	70	49

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 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. 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.

9 WDP Invest SA, une filiale de WDP SA, a donc conclu avec un contrat d'achat concernant les actions de ce qui fait de WDP Romania une filiale à 100 % de SA depuis la fin du mois de janvier. Conformément à la législation SIR, sont considérées comme des liées de SA, en particulier en leur qualité de coactionnaires de WDP Invest SA dans ce cadre, il est précisé que l'acquisition d'une minorité s'est faite aux conditions normales du marché et à la VNI des actions de ce qui détermine pour un montant (en millions d'euros) contre paiement en espèces.

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. Ce chapitre couvre aussi séparément les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), mais celles-ci seront intégrées dans la Déclaration relative à la durabilité à l'avenir.

XXVII. Faits postérieurs à la date du bilan

- ◆ WDP rachète son partenaire en Roumanie pour qu'il reste Country Manager de WDP Romania

Après avoir créé et développé avec succès WDP Romania pendant plus de 15 ans, WDP et son partenaire en Roumanie ont décidé au début de 2025 de transférer sa participation de 15 % dans cette société à WDP. Il conserve sa fonction de Country Manager de Roumanie et continuera ainsi à contribuer à la croissance dans ce pays. Cette transaction constitue une nouvelle étape dans l'internationalisation du Groupe WDP, dont les activités en Roumanie ont connu une très forte croissance ces dernières années.⁷

- ◆ Apport en nature

Le 19 février 2025, WDP SA a acquis la société Pielon SRL par un apport en nature d'actions. En conséquence, 311 295 nouvelles actions ont été émises. Les nouvelles actions ont été émises à la suite d'une augmentation de capital, par une décision du Conseil d'Administration de WDP avec utilisation du capital autorisé.

3. VERSION ABRÉGÉE DES ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES DE L'EXERCICE 2024

Le commissaire a émis sans réserve un rapport sur les comptes annuels statutaires de WDP SA qui ont été établis conformément aux normes IFRS, telles qu'elles ont été adoptées au sein de l'Union européenne, et conformément l'AR du 7 décembre 2010.

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 2024	FY 2023
I. Revenus locatifs	109 464	103 054
Loyer	109 464	102 895
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	159
III. Charges relatives à la location	-15	-372
Loyers à payer sur locaux pris en location	193	191
Réductions de valeur sur créances commerciales	-369	-1 225
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	160	662
Résultat locatif net	109 449	102 682
IV. Récupération de charges immobiliers	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12 391	12 068
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	3 475	3 783
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	8 917	8 285
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13 946	-12 479
Charges locatives exposées par le propriétaire	-3 535	-3 832
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-10 412	-8 647
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10 216	14 549
Indemnité de gestion du bien immobilier	1 257	1 163
Autre produits/charges opérationnels	1 792	2 591
Revenus de l'énergie solaire	7 167	10 795
Résultat immobilier	118 109	116 820

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
IX. Frais techniques	-2 840	-3 035
Frais techniques récurrents	-2 887	-3 133
- Réparations	-2 686	-2 869
- Primes d'assurances	-201	-264
Frais techniques non récurrents	47	98
- Sinistres	47	98
X. Frais commerciaux	-980	-1 716
Commissions d'agence	-101	-103
Publicité	-821	-1 451
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-58	-162
XII. Frais de gestion immobilière	-4 080	-3 191
Frais (internes) de gestion du patrimoine	-4 080	-3 191
Charges immobilières	-7 899	-7 942
Résultat d'exploitation des immeubles	110 210	108 942
XIV. Frais généraux de la société	11 779	11 420
XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-4 524	-4 718
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	117 466	115 580
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	728	-1 941
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	5 188	8 000
Valeur comptable des immeubles vendus	-4 461	-9 941
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 258	-62 240
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	64 679	56 833
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-56 421	-119 073
Résultat d'exploitation	126 451	51 399

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
XX. Revenus financiers	117 561	79 592
Intérêts et dividendes perçus	122 363	79 533
Autres revenus financiers	-4 802	60
XXI. Charges d'intérêts nettes	-46 806	-44 304
Charges d'intérêts sur emprunts	-49 184	-66 662
Intérêts intercalaires activés	2 398	604
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	0	-30
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	9 743	30 615
Autres charges d'intérêts	-9 763	-8 831
XXII. Autres charges financières	-2 730	-2 777
Frais bancaires et autres commissions	-81	-40
Autres charges financières	-2 649	-2 737
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-23 667	-75 966
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-23 667	-75 966
Résultat financier	44 358	-43 455
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	267 783	17 848
Résultat avant impôts	438 591	25 793
XXIV. Impôts des sociétés	-3 092	-3 494
XXV. Exit tax	0	0
Impôts	-3 092	-3 494
Résultat net	435 499	22 299

État du résultat global

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
I. Résultat net	435 499	22 299
II. Autres éléments du résultat global	-20 547	-25 552
G. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	-20 547	-25 552
Revalorisation des panneaux solaires Belgique	-564	-5 534
Revalorisation des panneaux solaires des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-1 194	607
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-48	268
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 (+/-)	-18 741	-20 893
Résultat global	414 952	-3 253

Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Résultat EPRA	186 923	149 315
Résultat sur le portefeuille	8 985	-64 180
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	267 783	17 848
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-23 667	-75 966
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4 524	-4 718
Résultat net (IFRS)	435 499	22 299
en euros (par action) ¹	31.12.2024	31.12.2023
Résultat EPRA	0,84	0,72
Résultat sur le portefeuille	0,04	-0,31
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	1,20	0,09
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-0,11	-0,37
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,02	-0,02
Résultat net (IFRS)	1,96	0,11
en euros (par action) (diluée) ¹	31.12.2024	31.12.2023
Résultat EPRA	0,84	0,72
Résultat sur le portefeuille	0,04	-0,31
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	1,20	0,09
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-0,11	-0,37
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,02	-0,02
Résultat net (IFRS)	1,96	0,11

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

Bilan – Actif

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Actifs non courants	7 862 625	6 814 720
B. Immobilisations incorporelles	1 598	1 175
C. Immeubles de placement	2 316 222	2 193 864
Immeubles disponibles à la location	2 195 270	2 135 439
Projet de développement	94 158	33 761
Autres : réserves foncières	26 795	24 665
D. Autres immobilisations corporelles	71 611	63 607
Immobilisations corporelles à usage propre	4 296	4 634
Panneaux solaires	67 315	58 973
E. Actifs financiers non courants	2 880 079	2 188 444
Actifs à la juste valeur via le résultat	65 368	79 731
Instruments de couverture autorisés	65 368	79 731
Actifs financiers au prix coûtant amorti	2 814 711	2 108 713
Autres	2 814 711	2 108 713
H. Créances commerciales et autres actifs non courants	155	1 039
I. Impôts différés	0	0
J. Investissements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	2 592 959	2 366 590
Actifs courants	80 326	57 777
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Immeubles de placement	0	0
D. Créances commerciales	42 359	33 191
E. Créances fiscales et autres actifs courants	24 727	11 315
Créances fiscales	3	138
Autres actifs courants	24 724	11 177
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 378	5 467
G. Comptes de régularisation	9 862	7 804
Revenus immobiliers courus non échus	312	961
Charges immobilières payées d'avance	1 655	1 767
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	4 227	299
Autres	3 668	4 777
Total de l'actif	7 942 951	6 872 497

Bilan – Passif

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Capitaux propres	4 745 912	4 442 924
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	4 745 912	4 442 924
A. Capital	233 356	226 860
B. Primes d'émission	2 159 254	2 023 908
C. Réserves	1 917 802	2 169 857
D. Résultat net de l'exercice	435 499	22 299
Passif	3 197 039	2 429 573
I. Passifs non courants	3 047 241	2 285 142
A. Provisions	160	160
B. Dettes financières non courantes	2 990 736	2 232 638
Établissements de crédit	2 183 178	1 425 416
Autres	807 558	807 222
C. Autres passifs financiers non courants	56 164	52 164
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	180	180
II. Passifs courants	149 798	144 431
B. Dettes financières courantes	72 911	80 116
C. Autres dettes financières courantes	143	143
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	43 085	26 045
E. Autres passifs courants	120	2 296
F. Comptes de régularisation	33 538	35 830
Revenus immobiliers perçus d'avance	8 922	8 471
Intérêts et autres charges courus non échus	19 533	19 834
Autres	5 083	7 525
Total passif	7 942 951	6 872 497

Traitement statutaire du résultat

en euros (x 1 000)

	31.12.2024	31.12.2023
A. Résultat net	435 499	22 299
B. Transfert aux/des réserves	179 732	-256 439
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers ¹	104 367	-197 577
exercice comptable	104 367	-197 577
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	-14 454	-81 179
exercice comptable	-14 454	-81 179
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
9. Transfert aux/des autres réserves ²	89 819	22 317
exercice comptable	89 819	22 317
10. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
C. Rémunération du capital conformément à l'article 13, §1, alinéa 1 AR SIR	166 822	146 265
D. Rémunération du capital – autre que C	103 819	99 501
E. Résultat à reporter	-14 874	32 972

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 des affectations et prélèvements). Le résultat des non-filiales à 100 % est entièrement affecté aux postes de réserve non disponibles.

Obligation de distribution conformément à l'AR du 13 juillet 2014

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Résultat net	435 499	22 299
Amortissements (+)	4 151	4 725
Réductions de valeur (+)	1 794	2 520
Reprises de réductions de valeur (-)	-160	-662
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	-220 305	86 156
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-728	1 941
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-8 258	62 240
Dividendes reçus de participations inférieures à 100% qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	4 220	3 612
Résultat corrigé (A)	216 213	182 831
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-5 133	7 860
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 (-)	-2 552	-7 860
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-7 685	0
Total (A+B) x 80 %	166 822	146 265
Réduction de l'endettement (-)	0	0
Obligation de distribution	166 822	146 265

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).

Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	258 397	251 408
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts ¹	686 874	686 874
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers ²	1 461 114	1 351 610
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	101 211
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 (+/-)	66 563	81 017
Réserve pour écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité étrangère (+/-)	-24 887	-17 020
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	347 305	252 493
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale ³	46 709	57 680
Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	2 924 544	2 765 272
Actif net	4 745 912	4 442 924
Distribution de dividendes proposée	-270 642	-245 766
Actif net après distribution	4 475 270	4 197 158
Marge restante après distribution	1 550 727	1 431 887

- 1 Les primes d'émission émises en 2024 et 2023 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.).

Aperçu de la mutation des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2024

	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 ¹	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 ²	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	
in euro (x 1.000)																
A. Capital	226 860	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 747	4 749	0	0	0	233 356
Capital souscrit	251 408										1 990	5 000				258 397
Frais d'augmentation du capital	-24 547										-243	-251				-25 041
B. Primes d'émission	2 023 908	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 710	97 636	0	0	0	2 159 254
C. Réserves	2 169 857	22 299	0	0	0	0	0	0	0	-1 758	0	-245 766	0	-18 741	-8 088	1 917 802
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 549 065		-197 577										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											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	82 471
Autres réserves	35 446						5 213		-1 758						-7 866	31 035
Résultat reporté des exercices antérieurs	82 936	22 299	197 577	-17 104	3 612	81 179	-5 335					-245 766	-5 133		-222	114 044
D. Résultat net de l'exercice	22 299	-22 299	0	0	0	0	0	435 499	0	0	0	0	0	0	0	435 499
Total des capitaux propres	4 442 924	0	0	0	0	0	0	435 499	-1 758	39 457	-143 381	0	-18 741	-8 088	0	4 745 912

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.

État des capitaux propres avant versement du dividende, mais après comptabilisation du résultat

	31.12.2024	Affectation du résultat 2024							31.12.2024
		Bénéfice de l'exercice	Transfert du résultat sur portefeuille ¹	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	Autres	Capitaux propres avant versement du dividende mais après comptabilisation du résultat
in euro (x 1.000)									
A. Capital	233 356	0	0	0	0	0	0	0	233 356
Capital souscrit	258 397								258 397
Frais d'augmentation du capital	-25 041								-25 041
B. Primes d'émission	2 159 254	0	0	0	0	0	0	0	2 159 254
C. Réserves	1 917 803	435 499	0	0	0	0	-270 642	0	2 082 661
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 356 743		104 367					3	1 461 114
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				347 305
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					-14 454			66 563
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 (+/-)	82 471								82 471
Autres réserves	31 035							-9 213	21 822
Rémunération du capital proposée	0						-270 642		-270 642
Résultat reporté des exercices antérieurs	114 044	435 499	-104 367	-99 032	4 220	14 454		9 210	374 029
D. Résultat net de l'exercice	435 499	-435 499	0	0	0	0	0	0	0
Total des capitaux propres	4 745 912	0	0	0	0	0	-270 642	0	4 475 270

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 %.

Aperçu de la mutation des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2023

	01.01.2023	Affectation du résultat 2022						Composants du résultat total			Autres			31.12.2023	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur porte-feuille ¹	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 ²	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
in euro (x 1.000)															
A. Capital	215 006	0	0	0	0	0	0	0	0	8 649	3 206	0	0	0	226 860
Capital souscrit	233 702									14 110	3 595				251 408
Frais d'augmentation du capital	-18 697									-5 461	-389				-24 547
B. Primes d'émission	1 660 132	0	0	0	0	0	0	0	0	290 497	73 279	0	0	0	2 023 908
C. Réserves	2 046 525	351 711	0	0	0	0	0	0	-4 927	0	-203 980	0	-20 893	1 420	2 169 857
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 734 431		-196 854					19 348					-7 860		1 549 065
Réserve pour la quote-part dans le résultat et dans les autres éléments du résultat global des participations non 100% mises en équivalence	151 755			105 182	-3 375			-14 561							239 002
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 (+/-)	-66 636						228 833								162 196
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 (+/-)	122 103													-20 893	101 211
Autres réserves	46 727							-8 171	-4 927					1 818	35 446
Résultat reporté des exercices antérieurs	58 145	351 711	196 854	-105 182	3 375	-228 833	3 385				-203 980	7 860		-398	82 936
D. Résultat net de l'exercice	351 711	-351 711	0	0	0	0	0	22 299	0	0	0	0	0	0	22 299
Total des capitaux propres	4 273 375	0	0	0	0	0	0	22 299	-4 927	299 146	-127 496	0	-20 893	1 420	4 442 924

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.



Annexes

10



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.

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.

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 7 685 078 886 euros (sept milliards six cent quatre-vingt-cinq millions soixante-dix-huit mille huit cent quatre-vingt-six euros) au 31 décembre 2024.

Pays	Expert immobilier (représente par)	Juste valeur des actifs valorisés du portefeuille au 31 décembre 2024 (x 1 000)
Belgique	Stadim (Céline Janssens)	1 281 319
Belgique	Jones Lang LaSalle Belgium (Greet Hex)	1 095 025
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle Netherlands (Kjell van den Heuvel)	1 548 412
Pays-Bas	CBRE Netherlands (Walter de Geus)	1 436 605
France	BNP Paribas Real Estate (Jean-Claude Dubois)	561 335
Roumanie	CBRE Romania (Ovidiu Ion)	1 505 567
Allemagne	CBRE Germany (Kristine Kühn)	158 428
Luxembourg	Jones Lang LaSalle Luxembourg (Greet Hex)	98 389
Total		7 685 079

Rapport du commissaire sur les comptes annuels

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Warehouses De Pauw SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 – Comptes consolidés

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 ainsi que 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 26 avril 2023, 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 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Warehouses De Pauw SA durant 18 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état du bilan consolidé au 31 décembre 2024, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'aperçu de mutation des capitaux propres consolidés et l'aperçu consolidé du flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total du bilan consolidé s'élève à 8 203 210 (000) euros et dont le compte de résultat se solde par un bénéfice de l'exercice de 449 549 (000) euros.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) 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 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 importants 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.

VÉRIFICATION EXTERNE

279

Points clés de l'audit**Valorisation des immeubles de placement**

- ◆ Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (7 513 487 (000) EUR) représentent plus de 91% du bilan consolidé au 31 décembre 2024. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres.
- ◆ Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives.
- ◆ Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards', publiés par l'IVSC. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe.
- ◆ Le portefeuille est valorisé sur base de la méthode d'actualisation des flux ou de capitalisation de la valeur locative estimée et/ou sur base de la méthode des comparables de marché. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.
- ◆ Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation.

Comment notre audit a traité le point clé de l'audit

- ◆ Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre.
- ◆ Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes.
- ◆ Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants, en particulier les rendements et les valeurs locatives estimées.
- ◆ Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie et des transactions immobilières comparables, en particulier le rendement.
- ◆ Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particuliers les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.
- ◆ Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.
- ◆ Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable lié à ces transactions.
- ◆ Pour les actifs en développement, nous nous sommes également assurés que les informations disponibles relatives aux contrats de construction et aux budgets correspondaient aux dépenses à réaliser, qui sont déduites de l'évaluation de ces actifs en développement. Les dépenses capitalisées ont été testées par échantillonnage sur base des factures et les coûts budgétés à réaliser ont été comparés aux documents justificatifs (par exemple en examinant les contrats de construction originaux).
- ◆ Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

Référence aux annexes

Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note III, Règles de valorisation; note XII, Immeubles de placement.

VÉRIFICATION EXTERNE

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 internationales d'information financière (IFRS) 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.

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 ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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 ;

VÉRIFICATION EXTERNE

- ◆ 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 ;
- ◆ 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 observations importantes découlant 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 importants 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.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'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

A 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 et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir:

- ◆ les éléments obligatoires du rapport annuel de WDP conformément aux articles 3:6 et 3:32 du Code des sociétés et des associations qui sont repris aux chapitres suivants : 3. *Stratégie et création de valeur*, 4. *Performance*, 5. *Résultats financiers et perspectives*, 6. *Déclaration de Gouvernance d'entreprise*, 7. *Facteurs de risque* et 9. *Comptes annuels*

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

VÉRIFICATION EXTERNE

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 aux comptes consolidés.

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations de la version officielle langue des états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Warehouses De Pauw SA au 31 décembre 2024 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autres mentions

- ◆ 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.

Signé à Anvers.

Le commissaire

Deloitte Bedrijfsrevisoren SRL

Représentée par Kathleen De Brabander

VÉRIFICATION EXTERNE

Rapport du commissaire sur la Prévision

Au organe d'administration de
Warehouses De Pauw SA
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

Mesdames et Messieurs

Nous vous faisons rapport sur la prévision de l'EPRA bénéfice (tel que définie en août 2011 (et modifié en Novembre 2016) dans le rapport Best Practice Recommendations of the European Public Real Estate Association) de Warehouses De Pauw SA ("la Société") et ses filiales (ensemble "le Groupe"), pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2025 ("La Prévision"). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées au chapitre 7 Résultats financiers et portefeuille immobilier, section Perspectives du rapport annuel 2024 du Groupe (le "Rapport Annuel"). Nous ne faisons pas de rapport sur les autres éléments du compte de résultats consolidé prévisionnel, sur le bilan consolidé prévisionnel, ni sur la prévision de dividende repris.

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"). Ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins.

Responsabilités

Il est de la responsabilité de l'organe d'administration de la Société de préparer la Prévision, conformément à l'Annexe 1 section 11 du Règlement délégué de la Commission.

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

Sauf une certaine responsabilité à la suite de, et limitée par, l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2018 envers un certain parti, nous n'acceptons aucune responsabilité ni faute envers un certain tiers pour une certaine perte subie par ce tiers à la suite de ou sur base de ce rapport ou de notre déclaration, qui est seulement exigée et est seulement établie pour satisfaire aux dispositions de l'Annexe 1 point 1.3 du Règlement délégué de la Commission, et sur laquelle nous consentons à la publication de ce rapport dans le Document de Référence Universel.

Base de préparation de la Prévision

La Prévision a été établie sur les bases mentionnées au 5 *Résultats financiers*, section *Perspectives* du rapport annuel. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2025. La Prévision doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle la Prévision a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision du sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe.

VÉRIFICATION EXTERNE

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

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

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

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

Opinion

A notre avis, la Prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses de l'organe d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe.

Declaration

Conformément aux dispositions de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2018, nous sommes responsables de ce rapport comme part du Document de Référence Universel et nous déclarons que nous avons fait tout l'effort raisonnable afin d'assurer, à notre meilleur effort, que l'information reprise dans ce rapport concorde avec la réalité et ne contient pas d'omissions qui pourraient avoir un impact significatif. Ce rapport est inclus dans le Document de Référence Universel en correspondance avec les dispositions de l'Annexe 1 point 1.2 du Règlement délégué de la Commission.

Signé à Anvers.

Le commissaire

Deloitte Bedrijfsrevisoren SRL

Représentée par Kathleen De Brabander

VÉRIFICATION EXTERNE

Rapport du commissaire sur les indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiée dans le rapport annuel de Warehouses De Pauw SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Au conseil d'administration

Nous avons été engagé pour mener une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance (« Information Sélectionnée ») publiés dans le rapport annuel de Warehouses De Pauw SA (la « Société ») pour l'année clos le 31 décembre 2024. Lors de la préparation de l'Information Sélectionnée, Warehouses De Pauw SA a appliqué les « Best Practices Recommendations for the European Public Real Estate Association on sustainability reporting » (EPRA sBPR), les Green Bond Principles 2021 de l'International Capital Market Association (ICMA) et les Green Loan Principles 2021 par le Loan Market Association (LMA), tel que spécifiés dans le Green Financing Framework de WDP d'avril 2022 et un ensemble d'indicateurs propres (« Critères Applicables ») définis dans le chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité* dans le rapport annuel. L'Information Sélectionnée doit être lue et comprise conjointement avec les Critères Applicables. L'Information Sélectionnée dans le cadre de notre mission est identifiée avec le symbole ✓ dans le chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité* dans le rapport annuel.

Sur base de nos travaux tels que décrits dans ce rapport, aucun élément n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'Information Sélectionnée identifiée avec le symbole ✓ dans le chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité* dans le rapport annuel de Warehouses De Pauw SA au 31 décembre 2024, n'a pas été préparée, dans tous ses aspects significatifs, conformément les Critères Applicables.

Responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration de Warehouses De Pauw SA est responsable de la préparation de l'Information Sélectionnée et des références qui y sont faites présentées dans le rapport annuel au 31 décembre 2024 ainsi que de la déclaration selon laquelle son reporting répond aux exigences des Critères Applicables.

Le conseil d'administration est également responsable de :

- ◆ La sélection et établissement des Critères Applicables.
- ◆ Préparer, mesurer, présenter et communiquer l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables.
- ◆ Concevoir, mettre en œuvre et maintenir des processus et des contrôles internes sur les informations pertinentes à la préparation de l'Information Sélectionnée afin de s'assurer qu'elle est exempte d'anomalies significatives, y compris si elles sont dues à une fraude ou à une erreur.
- ◆ Fournir un accès suffisant et mettre à disposition toutes les données, correspondances, informations et explications nécessaires pour permettre la réalisation des Services.
- ◆ Nous confirmer au travers de déclarations écrites que vous nous avez fourni toutes les informations pertinentes pour nos Services dont vous avez connaissance, et que la mesure ou l'évaluation de l'objet sous-jacent par rapport aux Critères Applicables, y compris que toutes les questions pertinentes, sont reflétées dans l'Information Sélectionnée.

Nos responsabilités

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur l'Information Sélectionnée sur la base de nos procédures. Nous avons effectué notre mission conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance ISAE 3000 (Revised), Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que l'Information Sélectionnée n'a pas été préparée, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux normes applicables.

VÉRIFICATION EXTERNE

286

En application de ces normes, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que l'Information Sélectionnée ne contient pas d'anomalies significatives. Les procédures exécutées dans une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable et sont moins étendues que pour une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été effectuée.

Nos travaux ont été effectués sur les données collectées et retenues dans le périmètre du reporting par Warehouses De Pauw SA. Notre conclusion ne couvre donc que l'Information Sélectionnée identifiés par le symbole dans le chapitre 8. *Déclaration relative à la durabilité* dans le rapport annuel et non toutes les informations incluses dans le rapport annuel. L'assurance limitée sur l'Information Sélectionnée n'a été effectuée que sur l'Information Sélectionnée couvrant l'exercice se terminant le 31 décembre 2024.

Nous sommes tenus de planifier et d'exécuter notre travail de manière à traiter les domaines où nous avons identifié qu'une anomalie significative dans la description des activités entreprises à l'égard de l'Information Sélectionnée est susceptible de survenir. Les procédures que nous avons effectuées étaient basées sur notre jugement professionnel. Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée sur la description des activités entreprises au regard de l'Information Sélectionnée, nos principales procédures d'examen ont consisté à:

- ◆ Effectuer des procédures de revue analytique et considérer les risques d'anomalies significatives dans les Informations Sélectionnées.
- ◆ Par le biais de demandes d'informations auprès de la direction, obtenir une compréhension de la Société, de son environnement, de ses processus et de ses systèmes d'information pertinents pour la préparation des informations sélectionnées, suffisante pour identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les Informations Sélectionnées, et fournir une base pour la conception et la mise en œuvre de procédures visant à répondre aux risques évalués et à obtenir une assurance limitée à l'appui d'une conclusion.
- ◆ Effectuer des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris le recalcul des formules pertinentes utilisées dans les calculs manuels et l'évaluation si les données ont été correctement consolidées.

- ◆ Effectuer des procédures sur les données sous-jacentes sur la base d'un échantillon statistique afin d'évaluer si les données ont été collectées et déclarées conformément aux critères applicables, y compris la vérification de la documentation source.
- ◆ Effectuer des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris l'évaluation des hypothèses et des estimations de la direction.
- ◆ Accumuler les inexactitudes et les déficiences de contrôle identifiées, en évaluant leur importance.
- ◆ Lire le texte accompagnant l'Information Sélectionnée en ce qui concerne les critères applicables et la cohérence avec nos constatations.

Nous avons appliqué la norme *Internationale de Contrôle Qualité 1* et, par conséquent, maintenons un système complet de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Dans le cadre de notre mission, nous nous sommes conformés à l'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code de déontologie des professionnels comptables publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence raisonnable, confidentialité et comportement professionnel, et avec le cadre légal et réglementaire belge. Cela inclut la vérification qu'il n'y a pas de conflits d'intérêts avec cette mission d'assurance.

Limites inhérentes à l'Information Sélectionnée

Nous avons obtenu une assurance limitée quant à la préparation de l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables. Il existe des limites inhérentes à toutes les missions d'assurance.

Toute structure de contrôle interne, quelle que soit son efficacité, ne peut éliminer la possibilité que des fraudes, des erreurs ou des irrégularités puissent se produire et ne soient pas détectées et, parce que nous utilisons des tests sélectifs dans notre mission, nous ne pouvons pas garantir que des erreurs ou des irrégularités, le cas échéant, seront détectées.

VÉRIFICATION EXTERNE

Les Critères Applicables autodéfinis, la nature de l'Information Sélectionnée et l'absence de normes externes cohérentes permettent d'adopter des méthodes de mesure différentes, mais acceptables, ce qui peut entraîner des écarts entre les sociétés. Les méthodes de mesure adoptées peuvent également avoir une incidence sur la comparabilité de l'Information Sélectionnée déclarée par différentes organisations et d'une année à l'autre au sein d'une organisation à mesure que les méthodologies se développent.

Utilisation de notre rapport

Ce rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de Warehouses Pauw SA conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) et à nos conditions d'engagement convenues. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer au conseil d'administration de la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but.

Sans assumer ou accepter aucune responsabilité à l'égard de ce rapport envers une partie autre que la Société et son conseil d'administration, nous reconnaissons que le conseil d'administration peut choisir de rendre ce rapport accessible au public pour d'autres personnes souhaitant y avoir accès, ce qui n'affecte pas ou n'étendra pas à quelque fin ou sur quelque base que ce soit nos responsabilités. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Warehouses de Pauw SA et son conseil d'administration en tant qu'organisme, pour notre travail, pour ce rapport ou pour les conclusions que nous avons formulées.

Signé at Zaventem.

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représenté par Sofian Milad

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Résultat sur le portefeuille (participation des coentreprises incluse) – part du Groupe

Il s'agit des plus-values ou moins values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures, les intérêts minoritaires exclus.

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	151 138	-222 537
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	717	1 253
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-15 077	59 152
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	8 252	-16 400
Résultat sur portefeuille	145 030	-178 532
Intérêts minoritaires	-4 707	3 051
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	140 323	-175 480

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 2024	FY 2023	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	320 863	312 746	2,6%
Projets	51 827	27 057	n.r.
Achats	22 671	909	n.r.
Ventes	473	1 971	n.r.
Total	395 835	342 683	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-8 652	-5 765	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	11 000	164	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	398 183	337 082	n.r.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

289

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 2024	FY 2023
Résultat immobilier (IFRS)	417 519	357 402
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	376 585	323 034
Marge d'exploitation	90,2%	90,4%

Coût moyen d'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 2024	FY 2023
Résultat financier (IFRS)	-64 411	-117 364
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	23 667	75 966
Intérêts intercalaires activés	-11 871	-6 616
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	3 500	3 135
Autres charges financières et revenus	-645	-1 064
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-2 292	-1 716
Charges financières (proportionnel) A	-52 051	-47 659
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 631 471	2 501 551
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	69 585	54 388
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) B	2 701 056	2 555 939
Coût moyen d'endettement annualisé A/B	1,9%	1,9%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

290

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 2024	FY 2023
Résultat financier	-64 411	-117 364
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	23 667	75 966
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-40 744	-41 398

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)	31.12.2024	31.12.2023
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1 682 425	1 732 425
Dettes financières à taux fixe	1 112 558	1 105 571
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 794 983
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	3 063 752	2 316 676
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes	70 304	63 940
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	3 134 056
Hedge ratio	A/B	89,2%
		119,2%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

291

Taux d'endettement

en euros (x 1 000)		31.12.2024 IFRS	31.12.2024 Proportionnelle	31.12.2023 IFRS	31.12.2023 Proportionnelle
Passifs non courants et courants		3 365 652	3 479 788	2 551 715	2 653 711
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants A. Provisions		236	236	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couvertures autorisés		8 500	8 500	5 533	5 533
- I. Passifs non courants F. Impôts différés – Obligations		67 330	83 951	45 948	60 493
- 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		43 902	45 461	49 077	49 864
Total endettement	A	3 245 684	3 341 640	2 450 997	2 537 661
Total de l'actif du bilan		8 203 210	8 317 347	7 072 286	7 174 283
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		66 563	66 563	81 017	81 017
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	8 136 648	8 250 784	6 991 269	7 093 266
Taux d'endettement	A/B	39,9%	40,5%	35,1%	35,8%

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)	31.12.2024 IFRS	31.12.2023 IFRS
Dettes courantes et non-courantes	3 063 752	2 316 676
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-10 374	-13 029
Dettes nettes financières A	3 053 378	2 303 647
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	7 440 545	6 373 665
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	174 202	159 177
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises	362 523	310 494
Portefeuille total B	7 977 270	6 843 337
Loan-to-value A/B	38,3%	33,7%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

293

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)	31.12.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	3 063 752	2 316 676
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-10 374	-13 029
Net debt (IFRS) A	3 053 378	2 303 647
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹ B	366 352	308 567
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	10 233	14 467
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA	5 812	4 240
+ Dividendes reçus des entreprises associées	4 220	3 767
EBITDA (IFRS) C	386 617	331 041
Net debt / EBITDA A/C	7,9x	7,0x

en euros (x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)	3 134 056	2 380 617
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)	-11 447	-13 063
Dettes financières nettes (proportionnel) A	3 122 610	2 367 553
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value	-75 737	-53 140
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value	-1 069	-1 215
Net debt (proportionnel) (adjusted) B	3 045 803	2 313 198
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹ C	366 352	308 567
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	10 233	14 467
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹	9 198	6 707
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹	4 220	3 767
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹ D	390 003	333 508
Ajustement pour EBITDA normalisé ²	31 444	26 994
EBITDA (proportionnel) (adjusted) E	421 447	360 502
Net debt / EBITDA (adjusted) B/E	7,2x	6,4x

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 2024	Importance pour WDP
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	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.
 GRI	Reporting <i>par référence</i> aux normes GRI	Norme renommée pour les parties prenantes concernées – investisseurs, décideurs, marchés de capitaux et communauté. L'EPRA aligne ses rapports sur cette norme.
 MSCI	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.
 ISS ESG	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.
 Dow Jones Sustainability Indexes	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.
 CDP DISCLOSE INSIGHT ACTION	B (Climat) C (Sécurité de l'eau)	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 ¹	
Activités opérationnelles	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 2. Voici WDP (pages 4-10) 3. Stratégie et création de valeur (pages 11-19) 4. Performance et tendances (pages 20-63) 7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – High quality portfolio (pages 97-108)
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 2. Voici WDP (pages 4-10) 3. Stratégie et création de valeur (pages 11-19) 4. Performance et tendances (pages 20-56) 7. Résultats financiers et rapport immobilier – Rapport immobilier – Analyse du portefeuille immobilier consolidé (pages 89-96)
	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 2. Voici WDP – Notre position en Europe (page 6) 7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – High quality portfolio (pages 97-108) 7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – High quality portfolio (pages 97-100) 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)
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 2. Voici WDP – Notre position en Europe (page 6) 7. Résultats financiers et rapport immobilier – Rapport immobilier – Analyse du portefeuille immobilier consolidé (pages 89-96) 7. Résultats financiers et rapport immobilier – Rapport immobilier – Analyse du marché immobilier logistique (pages 97-98) 11. Comptes annuels – 2. Commentaires – V. Informations segmentées – Résultat d’exploitation (pages 219-220) 11. Comptes annuels – 2. Commentaires – VI. Informations segmentées – Actifs (page 222) 11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XII. Immeubles de placement (pages 227-232)
Investissements	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 21-31)
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 21-30)
Situation financière	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 21-31) 7. Résultats financiers et portefeuille immobilier (pages 76-113) 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)

¹ Il est toujours fait référence aux versions en ligne des documents, disponibles à l’adresse www.wdp.eu.

INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES PAR RÉFÉRENCE

296

Informations incluses par référence	Document ¹	
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 4. Performance et tendances – Sustainable growth (pages 21-30) 7. Résultats financiers et rapport immobilier (pages 70-104) 12. Annexes – Vérification externe – Conclusions des experts immobiliers (page 263) 10. Reporting selon les normes reconnues – Indicateurs clés de performance EPRA (pages 160-169) 11. Comptes annuels (pages 201-261) 12. Annexes – Vérification externe – Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 264-268) 12. Annexes – Alternative Performance Measures (pages 274-279)
Informations financières historiques	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 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)
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2022 – Compte de résultat (pages 203-204) 11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2022 – Bilan (page 206) 11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2022 – Tableau des flux de trésorerie (page 207) 11. Comptes annuels – 2. Commentaires (pages 210-251)
Rapport du commissaire	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 12. Annexes – Vérification externe – Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 272-276)
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 12. Annexes – Vérification externe – Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 264-268)
Dividende	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 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)
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – Perspectives – Prévisions des résultats consolidés (pages 100-101) 7. Résultats financiers et portefeuille immobilier – Perspectives – Plan de croissance 2022-25 (pages 102-103) 6. Actions et obligations – L'action (pages 66-67)
Transactions entre parties liées	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXIII. Transactions entre parties liées (page 257)
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXIII. Transactions entre parties liées (page 248)
Informations relatives au personnel	Rapport annuel 2023	<ul style="list-style-type: none"> 11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXII. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel (page 256)
	Rapport annuel 2022	<ul style="list-style-type: none"> 11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXII. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel (page 248)

¹ Il est toujours fait référence aux versions en ligne des documents, disponibles à l'adresse www.wdp.eu/fr/publications.

DÉCLARATIONS

Le rapport annuel est disponible au siège de la Société et peut être consulté sur le site web 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. 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

Joke Cordeels, Head of External Communications

Alexander Makar, Head of Investor relations & Corporate Finance

investorrelations@wdp.eu

Document d'Enregistrement Universel

WDP déclare que :

- ◆ le rapport annuel 2024 a été déposé en tant que Document d'Enregistrement Universel auprès de la FSMA, autorité compétente, en date du 31 mars 2025, 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 du 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 2024 ; 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.

DÉCLARATIONS

Documents disponibles

WDP déclare qu'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 :

- ◆ l'acte de constitution et les statuts actualisés de WDP ;
- ◆ les rapports annuels ;
- ◆ les rapports et conclusions du commissaire et des experts immobiliers ;
- ◆ 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 membres du Conseil d'Administration sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.

Informations provenant de tiers

WDP déclare que les informations fournies par les experts immobiliers et par le commissaire ont été reprises fidèlement. À la connaissance de WDP, et d'après ce que WDP a compris des informations publiées par les experts immobiliers et le commissaire, aucun fait, susceptible de permettre d'interpréter les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire de manière inexacte ou trompeuse, n'a été omis. WDP ajoute que le commissaire et les experts immobiliers 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 immobiliers 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 Code des sociétés et des associations, 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 2024.

DOCUMENT PERMANENT

Informations générales

Raison sociale (article 1 des statuts coordonnés)

Warehouses De Pauw, abrégé en WDP.

Lieu d'enregistrement, numéro d'entreprise, code d'identification pour les entités juridiques

La Société est inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises, juridiction de Bruxelles, section néerlandophone, sous le numéro du registre des personnes morales 0417.199.869. Le code d'identification pour les entités juridiques (LEI – legal entity identifier) est le 549300HWDYC5JXC85138.

Forme juridique, constitution¹

La Société a été constituée sous la forme d'une société anonyme portant la dénomination de Rederij De Pauw, par acte passé devant Maître Paul De Ruyver, notaire à Liedekerke, le 27 mai 1977 et publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 juin 1977 sous le numéro 2249-1. Cette SA est devenue la société absorbante au sein de laquelle le patrimoine immobilier de neuf sociétés a été réuni dans le cadre d'une opération globale de fusion et de scission. Simultanément, la Société a pris la dénomination de Warehousing & Distribution De Pauw et elle a été transformée en société en commandite par actions (SCA). Les modifications de statuts allant de pair avec ces changements ont été exécutées conditionnellement par acte passé devant Maître Siegfried Defrancq, notaire à Asse-Zellik, agissant en tant que notaire suppléant de Maître Jean-Jacques Boel, notaire à Asse, légalement empêché, le 20 mai 1999, comme publié aux Annexes du Moniteur belge du 16 juin suivant sous le numéro 990616-21, validées par deux actes en date du 28 juin 1999, passés devant le même notaire, et publiées aux Annexes du Moniteur belge du 20 juillet suivant sous les numéros 990720-757 et 758.

La raison sociale a été modifiée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 2001 en Warehouses De Pauw, comme cela a été consigné dans un acte passé devant Maître Siegfried Defrancq précité, remplaçant Maître Jean-Jacques Boel

précité, légalement empêché, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 18 mai 2001 sous le numéro 20010518-652.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019, la forme juridique de WDP a été modifiée en société anonyme, avec effet au 1er octobre 2019, tel que constaté par l'acte passé devant le notaire Tim Carnewal, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 25 septembre 2019 sous le numéro 19127672.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019, il a été décidé de procéder à la division de l'action par un facteur 7. Cet acte de constat a été passé devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 février 2020 sous le numéro 20020249.

Les statuts de WDP ont été modifiés pour la dernière fois le 4 septembre 2024 par acte passé devant Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, suite à la décision de modification des statuts. Cet acte a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 décembre 2024 sous le numéro 24430030.

Statut de REIT

BELGIQUE : Statut 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). Les modifications de statuts correspondantes ont été effectuées par acte passé devant le notaire Maître Yves De Ruyver, remplaçant le notaire précité Maître Jean-Jacques Boel, légalement empêché, comme publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 octobre 2014 sous le numéro 14199666. En tant que société immobilière réglementée publique, WDP est soumise à la législation SIR.

¹ Nous vous renvoyons également au chapitre 2. *Voici WDP*. à la page 7.

DOCUMENT PERMANENT

300

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), et (iii), dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers, (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 l'énergie renouvelable) ;
- ◆ a un degré d'endettement maximum légal de 65 % de ses actifs ;
- ◆ doit distribuer au moins 80 % de son résultat à ses actionnaires ;
- ◆ est tenue d'effectuer des évaluations périodiques et occasionnelles de la valeur réelle des biens immobiliers par un expert immobilier 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 elle 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 donnent lieu, en règle générale, à la perception du précompte mobilier au taux de 30 % ;

- ◆ suit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme ;
- ◆ privilégie, dans l'exercice de ses activités, une gestion active, ce qui implique qu'elle est responsable elle-même du développement et de la gestion au jour le jour des biens immobiliers, et que toutes les autres activités qu'elle effectue apporteront une valeur ajoutée aux biens immobiliers ou à leurs utilisateurs, comme la prestation de services qui complètent la mise à disposition des biens immobiliers concernés ;
- ◆ 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) ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ;
- ◆ se conforme à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

Les SIR publiques et institutionnelles sont soumises au contrôle de la FSMA. 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 Code des sociétés et des associations, 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.*

DOCUMENT PERMANENT

301

PAYS-BAS : Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

À compter du 1er novembre 2010, WDP Nederland S.A. est passée sous le régime des organismes de placement collectif à caractère fiscal (Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI)² et bénéficie donc d'un taux fiscal de 0 %. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, la société doit 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 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 SA 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* à la page 67.

FRANCE : Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

Depuis 2005, c'est le régime français des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) qui est appliqué à l'établissement fixe de WDP en France et à sa filiale WDP France SARL, grâce auquel elle bénéficie du tarif fiscal de 0 %. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, la société doit remplir les conditions suivantes :

- ◆ La société mère doit avoir la structure d'une SA ou de toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation. Cette société mère doit être cotée sur une bourse régie par le droit européen.
- ◆ La principale activité de la SIIC doit consister en la location d'immeubles. Les développements immobiliers ne doivent pas excéder 20 % de la valeur comptable brute du portefeuille.
- ◆ Un seul investisseur ou un groupe d'investisseurs agissant de concert ne peut détenir plus de 60 % des actions de WDP.
- ◆ Le bénéfice provenant de la location de bâtiments, les plus-values réalisées sur la cession de bâtiments, les plus-values réalisées sur la cession de titres de sociétés de personnes ou de filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, les produits qui sont versés par leurs filiales ayant opté pour le statut de SIIC et la quote-part dans les bénéfices de sociétés de personnes sont exonérés de l'impôt sur les sociétés.
- ◆ Les SIIC ont l'obligation de distribuer 95 % des bénéfices exonérés provenant des opérations de location des immeubles et 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de titres de sociétés de personnes et de filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC et 100 % des dividendes qui leur sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont choisi le statut de SIIC.
- ◆ Paiement d'une exit tax au taux de 19 % sur les plus-values latentes potentielles dégagées sur des immeubles appartenant à la SIIC ou à ses filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, et sur les titres de sociétés de personnes qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

² À partir du 1er janvier 2025, le statut de FBI deviendra 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*.

Site web et adresse e-mail de la Société (article 4 des statuts coordonnés)

Le site web de la Société est : www.wdp.eu.

La Société peut être contactée à l'adresse e-mail suivante : shareholdersmeetings@wdp.eu.

Siège de la Société (article 3 des statuts coordonnés)

La Société est établie 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.

Durée (article 2 des statuts coordonnés)

La durée de la Société est illimitée.

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 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 la SIR publique ou institutionnelle, 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 ;
- ix) les actions ou parts émises par des sociétés (i) avec 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/ou 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 des sociétés avec une activité similaire ; et (v) qui sont exonérées de l'impôt sur les revenus provenant du bénéfice 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.

DOCUMENT PERMANENT

303

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 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

DOCUMENT PERMANENT

304

- 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.

Pour toute modification des statuts de la société, l'accord préalable de la FSMA est requis.

Capital de la Société

Capital (article 7 des statuts coordonnés)

Le capital de WDP SA se monte à 258 754 032,10 euros et est représenté par 225 845 971 actions ordinaires, représentant chacune 1/225 845 971 du capital. Aucune de ces actions ne confère un quelconque droit de vote spécial ou d'autres droits.

Capital autorisé (article 8 des statuts coordonnés)

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) 125 703 776,34 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 législation SIR) ; et
- ii) 125 703 776,34 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) 25 140 755,26 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 législation SIR) ou (c) tout 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 24 avril 2024.

Cette autorisation est valable pour une période de cinq ans qui a pris effet le 3 mai 2024 (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.

DOCUMENT PERMANENT

305

À la date du présent rapport annuel, le Conseil d'Administration a eu deux fois recours à l'autorisation qui lui a été donnée d'augmenter le capital et donc, à la date du présent rapport annuel, le solde disponible du capital autorisé s'élève à :

- i) 125 703 776,34 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 législation SIR) ; et
- ii) 125 703 776,34 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) 22 793 888,21 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 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 251 407 552,69 euros pendant la période d'autorisation de cinq années.

Ces augmentations de capital peuvent être réalisées par apport en numéraire, par apport en nature ou par incorporation de réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les composants des fonds propres sous les comptes annuels simples IFRS de la Société (dressés en considération de la législation SIR) susceptibles de conversion en capital, le cas échéant avec émission ou création d'actions ou autres titres (de tout type existant alors), conformément aux dispositions impératives du droit des sociétés applicable et de la législation SIR.

Les éventuelles primes d'émission seront portées à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le Conseil d'Administration est libre de décider de placer les éventuelles primes d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables sur un compte indisponible, qui, comme le capital, devra servir de garantie

pour les tiers, et qui ne pourra être débité ou extourné que par décision de l'Assemblée Générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, sauf pour la conversion en capital, comme prévu ci-dessus. Aux conditions et dans les limites déterminées aux alinéas un à cinq du présent article, le Conseil d'Administration est également autorisé à créer ou émettre non seulement des actions, mais aussi des droits de souscription (le cas échéant attachés à un autre titre), des obligations convertibles, des obligations remboursables en actions ou d'autres titres (de tout type existant alors), tout en respectant les dispositions impératives du droit des sociétés en vigueur et de la législation SIR.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable et de la législation SIR, le Conseil d'Administration peut en outre limiter ou supprimer le droit de préférence, également quand cela se fait en faveur d'une ou plusieurs personnes qui ne sont pas membres du personnel.

Le Conseil d'Administration a le pouvoir de modifier les statuts de la Société conformément à la ou aux augmentations de capital qui ont été réalisées dans le cadre du capital autorisé.

Rachat d'actions propres (article 11 des statuts coordonnés)

La Société 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 :

- ◆ recevoir 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 puisse détenir d'actions de la Société et de certificats y relatifs qui représentent plus de 10 % du nombre total d'actions ;

DOCUMENT PERMANENT

- ◆ aliéner 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 2024 et à la date du rapport annuel, WDP SA ne détenait aucune action propre.

Modification du capital (article 12 des statuts coordonnés)

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 applicable et de la législation SIR, 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.

- ◆ Augmentation de capital en numéraire

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit de préférence peut être limité ou supprimé.

Si, dans un tel cas, conformément aux dispositions impératives de la législation SIR, un droit d'allocation irréductible doit être accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres, ce droit d'allocation irréductible devra répondre au moins aux conditions suivantes :

- 1° il porte sur l'intégralité des titres nouvellement émis ;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
- 4° la période de souscription publique doit, dans ce cas, avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Toutefois, une augmentation de capital en numéraire peut également avoir lieu avec la suppression du droit de préférence légal et sans accorder de droit d'allocation irréductible, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- 1° l'augmentation de capital a lieu en utilisant le capital autorisé ;
- 2° le montant cumulé des augmentations de capital réalisées sur une période de douze mois ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmenter le capital.

Cela donne à une SIR la possibilité de réaliser une offre privée exonérée de nouvelles actions au moyen d'un placement privé accéléré avec composition d'un carnet de commandes (ce que l'on appelle « accelerated bookbuilding » ou ABB).

- ◆ Augmentation de capital en nature

En cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées, sans préjudice des dispositions impératives du droit des sociétés applicable :

- 1) l'identité de la personne qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport particulier du Conseil d'Administration relatif à l'augmentation de capital par apport en nature ainsi que, le cas échéant, dans les convocations à l'Assemblée Générale où il sera décidé de l'apport en nature ;
- 2) le prix d'émission ne peut être inférieur à la plus faible des deux valeurs que sont (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;
- 3) sauf si le prix d'émission ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

DOCUMENT PERMANENT

- 4) le rapport prévu au point 1 ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires et plus précisément en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Pour l'application du point 2 ci-dessus, il est permis de déduire du montant visé au point (b) du point 2 un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées. Le Conseil d'Administration justifiera, le cas échéant, d'une manière spécifique dans son rapport spécial, le montant du dividende ainsi déduit et il exposera les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Les règles spéciales en matière d'augmentation de capital en nature exposées cidavant ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

► Fusions, scissions et opérations assimilées

Les règles spéciales en matière d'augmentation de capital en nature exposées dans l'article ci-devant sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées auxquelles la législation SIR se réfère dans ce contexte spécifique. Dans ce cas, par « date de la convention d'apport » il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

Contrôle de la Société

Aucune catégorie d'actionnaires ne bénéficie de droits de contrôle spéciaux. WDP ne compte aujourd'hui qu'un seul Actionnaire de Référence, qui a un représentant au Conseil d'Administration avec application du droit de proposition obligatoire, comme le stipule l'article 15 des statuts coordonnés, dont voici un extrait :

« Sans préjudice des dispositions impératives du droit des sociétés applicable et sans préjudice de la législation SIR, et aux conditions et modalités du présent article, 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 (un « **Actionnaire de Référence** ») a droit à ce qu'un administrateur soit désigné en vertu de son droit de proposition obligatoire lors de l'assemblée annuelle. Un Actionnaire de Référence a, aux conditions et modalités du présent article, droit à ce qu'un administrateur supplémentaire soit désigné pour chaque tranche supplémentaire de 10 % des actions qu'il détient individuellement et directement dans la société, en vertu de son droit de présentation contraignante lors de l'assemblée annuelle (...) »

Commissaire (article 23 des statuts coordonnés)

Le 25 avril 2007, le cabinet Deloitte Réviseurs d'entreprises SRL, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, ayant ses bureaux à Gateway building Aéroport Bruxelles National 1 J, 1930 Zaventem, a été désigné en tant que commissaire de WDP.

Le 27 avril 2016, le commissaire, représenté par sa représentante permanente, Kathleen De Brabander, a vu son mandat renouvelé jusqu'à l'assemblée annuelle de 2019.

Le 6 décembre 2016, WDP a lancé une procédure d'appel d'offres ouverte pour ce mandat de commissaire conformément au Règlement européen sur les audits 537/2014/UE. Conformément à ce règlement, le mandat de Deloitte Réviseurs d'entreprises était déjà venu à échéance lors de l'Assemblée Générale annuelle du 26 avril 2017. Cette Assemblée Générale a procédé au renouvellement du mandat de Deloitte Réviseurs d'entreprises, représenté par sa représentante permanente, Kathleen De Brabander, jusqu'à l'assemblée annuelle de 2020.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 24 avril 2019, une rotation interne du représentant permanent du commissaire a été effectuée, dans le cadre de l'article 22, § 3 de la loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises. Rik Neckebroek a succédé à Kathleen De Brabander pour la durée restante du mandat, à savoir jusqu'à l'assemblée annuelle de 2020.

DOCUMENT PERMANENT

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 26 avril 2023, une rotation interne du représentant permanent du commissaire a été effectuée, dans le cadre de l'article 22, § 3 de la loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises. Kathleen De Brabander a succédé à Rik Neckebroeck pour une période supplémentaire de 2 ans, à savoir jusqu'à l'assemblée annuelle de 2025.

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, le cabinet Deloitte & Associés SAS, représenté par Pierre-Marie Martin, dont les bureaux sont établis 6, Place de la Pyramide, 92 908 Paris La Défense Cedex, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP France SARL.

Aux Pays-Bas, le cabinet Deloitte Accountants B.V., représenté par Viona Borreman, dont les bureaux sont établis Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP Nederland S.A.

Au Luxembourg, le cabinet Deloitte Audit SARL, représenté par Ronan Richard, dont les bureaux sont établis Boulevard de Kockelscheuer 20, 1821 Luxembourg, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP Luxembourg S.A.

En Roumanie, le cabinet Deloitte Audit SRL, représenté par Claudiu Ghiurluc, dont les bureaux sont établis 84-98 et 100-102 Calea Griviței, The Mark Tower, 9 th Floor, District 1, 010735 Bucarest, a été désigné comme commissaire de la filiale Warehouses De Pauw Romania SRL, et le cabinet KPMG Audit SRL, représenté par Vlad-Balanescu Raducu-Bogdan, dont les bureaux sont établis DN1, Bucarest – Ploiești Road no. 89A, District 1, 013685 Bucarest, a été désigné comme commissaire de la filiale 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 Code des sociétés et des associations.

Pour plus d'informations sur les honoraires du commissaire, nous vous renvoyons au chapitre 9. *Comptes annuels* à la page 264.

Service financier (paying agent)

ABN AMRO Bank N.V.

Julie Nollet

Gustav Mahlerlaan 10, P.O. Box 283 (HQ 7212), 1000 EA AMSTERDAM

+31 20 628 0647

julie.nollet@nl.abnamro.com

Les honoraires du service financier sont déterminés sur la base des conditions conformes au marché et indépendamment de la Société, sous la forme d'un pourcentage du volume des transactions concernées (versement du dividende, dividende optionnel, etc.).

Pour plus d'informations sur les honoraires du service financier, nous vous renvoyons au chapitre 9. *Comptes annuels* à la page 264.

Expert immobilier

Conformément à la législation SIR, l'expert valorise tous les bâtiments de la SIR et de ses filiales à la fin de chaque exercice. La valeur comptable des bâtiments figurant au bilan est ajustée à ces valeurs.

Au terme de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert immobilier indépendant actualise en outre la valorisation totale établie à la fin de l'année précédente sur la base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres à chacun des biens en question. L'expert immobilier valorise également le patrimoine immobilier de la SIR et de ses filiales lorsque la SIR souhaite procéder à une opération telle qu'une émission d'actions ou une fusion.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR ou par ses filiales est valorisé par l'expert immobilier indépendant avant la transaction. La valorisation par l'expert revêt un caractère obligatoire de prix minimum (en cas d'aliénation) et de prix maximum (en cas

DOCUMENT PERMANENT

d'acquisition) pour la SIR, lorsque la partie cocontractante est une personne entretenant des liens étroits avec la SIR (comme le prévoit la réglementation applicable aux SIR) ou lorsque les personnes précitées obtiennent un quelconque avantage à l'occasion de la transaction en question.

La législation SIR énonce des recommandations sur la méthode des experts immobiliers afin de garantir l'indépendance nécessaire de ceux-ci lors de l'estimation de biens immobiliers. Il est précisé que la rémunération des experts ne doit pas être liée à la valeur du bien immobilier soumis à l'expertise.

Il est en outre imposé à la SIR une double exigence de rotation pour l'(les) expert(s) nommé(s) par elle. Ainsi, la SIR ne peut désigner un expert que pour une période renouvelable de trois ans. De plus, l'expert ne peut évaluer un même bien immobilier que pendant une période maximale de trois ans, qui doit être suivie d'une période d'attente (cooling off period) d'une durée identique de trois ans. Un expert ayant déjà effectué un terme de trois ans ne pourra donc être désigné pour un nouveau terme de trois ans que s'il est chargé durant ce nouveau terme d'évaluer une autre partie du patrimoine de la SIR publique ou de ses filiales. Des règles particulières s'appliquent si l'expert est une personne morale.

Au 31 décembre 2024, les experts immobiliers désignés par WDP SA sont :

- ◆ Stadim SRL, Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers – Belgique, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Céline Janssens ;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV/SRL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles – Belgique, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Greet Hex ;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV, Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam – Pays-Bas, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Justin Stortelers ;
- ◆ CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Anthony Fokkerweg 15, 1059 CM Amsterdam – Pays-Bas, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Walter de Geus ;
- ◆ BNP Paribas Real Estate Valuation France SAS, 50 cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne Billancourt – France, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Caroline Hussenot ;

- ◆ CBRE Real Estate Consultancy SRL, One Tower, 165 Calea Floreasca, 14th Floor, Bucarest – Roumanie, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Ovidiu Ion ;
- ◆ Jones Lang LaSalle Luxembourg SCS, rue du Puits Romain 37, L-8070 Bertrange – Luxembourg, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Greet Hex ;
- ◆ CBRE GmbH, Große Gallusstraße 18, 60312 Francfort-sur-le-Main – Allemagne, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Kristine Kühn.

La rémunération des experts immobiliers 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 immobiliers respectent la réglementation en la matière.

Pour de plus amples informations sur la répartition du portefeuille immobilier et les honoraires des experts immobiliers, nous vous renvoyons au chapitre 9. *Comptes annuels* à la page 246 et à la page 264.

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* à la page 241 et 248 et à la page 265.

Structures situées à l'étranger

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 »).

- ◆ Les sociétés du Groupe possèdent plusieurs caractéristiques communes.
- ◆ La structure de la société est, dans chaque cas, l'équivalent local d'une société à responsabilité limitée (SRL) ou d'une société anonyme (SA).
- ◆ WDP détient une participation de 100 % dans toutes les (sous-)filiales étrangères, sauf dans WDP Romania (85 %)³ et dans WDP Luxembourg (55 %).
- ◆ WDP SA est représentée en France par son établissement stable situé 28 rue Cantrelle, 36000 Châteauroux⁴.
- ◆ WDP Nederland S.A. a elle-même encore deux filiales détenues à 100 %, WDP Development NL N.V., Hoge Mosten 2, 4822 NH Breda et WDP Services NL B.V., Hoge Mosten 2, 4822 NH Breda.

Les résultats des filiales sont soumis à l'impôt local des sociétés, à l'exception de WDP Nederland qui bénéficie du statut fiscal d'organisme de placement collectif à caractère fiscal (Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI) 5et de WDP France qui bénéficie du statut de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) et de la transparence fiscale correspondante.

De plus amples informations sur le statut de FBI et le statut de SIIC sont disponibles au point *Statut de REIT* plus haut dans ce chapitre.

Les bénéfiques nets peuvent être versés à WDP et le prélèvement à la source ou l'exonération de ce prélèvement dépendent de la directive européenne mères-filiales, de sa transposition dans la législation locale des pays respectifs et des traités sur la double imposition en vigueur conclus entre la Belgique et les différents pays où WDP opère. Les résultats des filiales étrangères sont repris dans la consolidation après élimination des amortissements sur les biens immobiliers et compensation d'éventuels impôts latents sur les plus-values fiscales.

Le choix des méthodes de financement (prêts de groupe ou prêts bancaires) dépend toujours de l'effet de ces financements sur le degré d'endettement consolidé de WDP (le degré d'endettement consolidé maximum à respecter est fixé à 65 % par la législation SIR. Le même degré d'endettement maximum s'applique aussi au niveau individuel à la SIR). Dans la consolidation, les prêts de groupe subordonnés n'ont pas d'impact sur le degré d'endettement du groupe, au contraire des prêts bancaires.

Dans le cadre de cette stratégie de financement, il convient surtout de tenir compte (en plus du degré d'endettement) de deux principes d'imposition importants qui varient d'un pays à l'autre :

- ◆ les règles relatives à la thin capitalisation des sociétés ;
- ◆ le taux de précompte mobilier sur les intérêts de l'encours des prêts de groupe payés au pays d'origine.

3 Depuis le 30 janvier 2025, WDP Invest SA détient 100 % des actions de WDP Romania. Voir également le [communiqué de presse](#) du 30 janvier 2025.

4 Depuis janvier 2025, le siège social de WDP France est transféré à Saint-Maur (Indre), 36250 7 Rue Jade.

5 À partir du 1er janvier 2025, le statut de FBI deviendra 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*.

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

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

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.

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.

LEXIQUE

312

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.

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 ».

Project development team

La gestion de projets de construction ou de rénovation. WDP peut compter sur une équipe interne de project managers travaillant exclusivement pour le compte de l'entreprise.

Property management team

Le département d'appui assurant la gestion journalière du portefeuille immobilier, et plus particulièrement la détermination de la politique de gestion des bâtiments existants (travaux d'entretien, d'adaptation et d'amélioration). WDP dispose d'une équipe interne de property managers, travaillant exclusivement pour le compte de l'entreprise.

Juste valeur

Voir *Fair value*.

Couverture de taux d'intérêt

L'utilisation d'instruments financiers dérivés pour protéger certaines dettes contre une hausse des taux d'intérêt.

L'action

Dividende brut

Le dividende brut par action est le dividende avant déduction du précompte mobilier. Voir également *Précompte mobilier*.

Rendement du dividende

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 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*.

Record Date

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 construction durable. Contrairement à d'autres normes, BREEAM adopte une approche multicritères. La certification ne s'attache pas seulement à la performance énergétique d'un bâtiment, mais aussi à l'utilisation du terrain, à l'écologie, au processus de construction, à la consommation d'eau, aux déchets, à la pollution, au transport, aux matériaux, à la santé et au confort. Le score final octroyé à un bâtiment est exprimé par les appréciations Acceptable (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 CO₂ 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 (CO₂) 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, voir aussi VREG), la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) ou l'ANRE (régulateur roumain de l'énergie) moyennant un prix minimum par certificat.

Dioxyde de carbone (CO₂)

Un gaz à effet de serre produit par la décomposition de matière végétale ou animale.

Installation PV

Une installation photovoltaïque ou installation 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.

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. Voir aussi chapitre 10. *Annexes – Document permanent.*

LEXIQUE

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 retraites 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 SIR, 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 la 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. Voir aussi chapitre 10. *Annexes – Document permanent*.



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP SA
Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem
T. +32 (0)52 338 400
info@wdp.eu | www.wdp.eu

 www.facebook.com/WDPwarehouses

 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