

25 JUILLET 2025

Communiqué de presse

Participez à
l'appel vidéo pour les analystes
et les investisseurs
Vendredi 25 juillet 2025
10 h CET



WDP au cours de la première moitié de 2025

La stratégie #BLEND2027 confirme notre capacité d'action

- **Forte croissance des bénéfices par action** : le résultat EPRA par action augmente de +6% en glissement annuel à 0,75 euro au S1 2025.
- **L'activité de location souligne la solidité de la plateforme WDP** : plus de 300 000 m² de nouvelles locations au S1 2025 dans l'ensemble des activités et un taux d'occupation légèrement meilleur que prévu avec 97,3 %.
- **#BLEND2027 - investissements nécessaires intégralement engagés** : 440 millions d'euros de projets et d'acquisitions concrétisés au S1 2025 à un rendement du NOI de 6,8 %. Cela a permis de finaliser les investissements qui étaient auparavant en phase de négociation exclusive. En outre, 125 000 m² de projets entièrement préloués ont été livrés.
- **#BLEND2027 – Focus sur la mise en œuvre, objectifs confirmés** : À condition d'exécuter qualitativement le pipeline d'investissement et de louer avec succès l'espace disponible limité, WDP atteindra l'objectif de bénéfice EPRA de 1,70 euro par action en 2027.
- **Perspectives 2025** : confirmation du résultat EPRA par action prévu de 1,53 euro, soit une augmentation sous-jacente de +7 % y/y et sur la base d'un taux d'occupation minimum de 97 %.

WDP prouve une nouvelle l'efficacité de sa stratégie #BLEND2027. Nos activités de location reste remarquablement solides et diversifiées. Comme prévu, notre taux d'occupation a atteint un niveau bas au Q2 2025, avec une performance même légèrement supérieure aux attentes. Cela montre la capacité de nos équipes commerciales à capter la demande dans un marché en stabilisation, mais toujours marqué par une incertitude persistante, dont la reprise dépendra étroitement de l'évolution du contexte géopolitique et macroéconomique. Par ailleurs, nous avons réussi à sécuriser l'ensemble des investissements pour #BLEND2027. À condition de mettre en œuvre qualitativement notre pipeline d'investissements attractifs et de commercialiser avec succès l'espace disponible limité, nous atteindrons notre objectif de bénéfice de 1,70 euro par action en 2027.

C'est là que WDP se distingue vraiment : sa capacité à générer une croissance régulière du bénéfice par action tout au long des cycles du marché. Les piliers stratégiques - l'orientation client, la génération de rendements totaux attractifs et une discipline en matière de capital – demeurent au cœur de notre approche, tandis que nous poursuivons avec constance la construction de notre plateforme logistique européenne unique de plus de 10 milliards d'euros.

Joost Uwents - CEO

Participez à
l'appel vidéo pour les analystes et les
investisseurs
25 juillet 2025 - 10 h CEST

- **Forte croissance des bénéfiques grâce à une approche multifactorielle efficace** : le résultat EPRA de 171,2 millions d'euros augmente de +10% y/y et de +6% à 0,75 euro par action au cours du S1 2025. Cette croissance des bénéfiques est due aux investissements et à la croissance organique des loyers (+2,2 %), en combinaison avec une efficacité opérationnelle élevée (90%+ de marge d'exploitation) et un coût de financement compétitif constant (2,3 %).
- **L'activité de location souligne la force de la plateforme de WDP** : plus de 300 000 m² de nouvelles locations. Cela concerne à la fois le portefeuille existant, la prélocation de projets en cours d'exécution - qui se distingue par une augmentation significative à 75 % de prélocation (Q4 2024 : 60 %) - et de nouveaux projets pré loués. Le taux d'occupation reste élevé à 97,3 % au 30 juin 2025 (98,0 % fin 2024), une légère baisse depuis le début de l'année comme annoncé. Cette activité de location souligne la solidité de notre plateforme commerciale, caractérisée par une approche centrée sur le client et un portefeuille diversifié. À court terme, la demande se stabilise à un niveau inférieur à celui des années précédentes, et la poursuite de la reprise dépend de l'évolution du contexte géopolitique et macroéconomique.
- **Réévaluation légèrement positive du portefeuille** : +18,9 millions d'euros ou +0,2 % depuis le début de cette année (au Q1 2025 : +11,4 millions d'euros), sur la base d'un EPRA Net Initial Yield stable (5,4%). Le rendement de réversion net sur la base d'une location complète au loyer du marché est de 6,2 %. Le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur de 9 % au loyer du marché.
- **#BLEND2027 – investissements nécessaires intégralement engagés** : 440 millions d'euros de projets pré loués et d'acquisitions ont été signés au premier semestre 2025. Le pipeline d'investissements en cours s'élève ainsi à 800 millions d'euros, avec un rendement de 6,7% sur le bénéfice d'exploitation net. Ainsi, tous les investissements, auparavant en négociations exclusives, nécessaires à l'atteinte de l'objectif de bénéfice de 2027 sont désormais engagés.
- **#BLEND2027 – Focus sur la mise en œuvre, objectifs confirmés** : sur la base de ce qui précède, WDP atteindra l'objectif de bénéfice EPRA de 1,70 euro par action en 2027 à condition d'une mise en œuvre qualitative de notre pipeline d'investissements et d'une commercialisation réussie de l'espace disponible limité. Le plan de croissance est entièrement financé grâce à la solide position de liquidité de 1,2 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et à l'autofinancement attendu de +600 millions d'euros cumulés pour 2025-2027 (via bénéfices réservés et dividende optionnel). Dès lors, la structure du capital en cas d'exécution reste inchangée (avec un net debt / EBITDA (adj.) < 8 x et un loan-to-value < 40 % prévus fin 2027) - 7,7 x et 41,3 % respectivement au 30 juin 2025. Comme prévu, cette légère augmentation est le résultat de l'exécution des investissements ainsi que du paiement du dividende (mai 2025) - avec une diminution progressive grâce à la forte génération de flux de trésorerie au cours du second semestre de l'année.
- **Nouvelles étapes vers une plateforme européenne à part entière de plus de 10 milliards d'euros** : le portefeuille actuel, à la fois unique, diversifié et de grande qualité, d'une valeur de plus de 8 milliards d'euros, est constitué d'une infrastructure essentielle de la chaîne d'approvisionnement, principalement destinée à approvisionner l'économie européenne, dans des secteurs stables tels que l'alimentation, les produits pharmaceutiques, le commerce électronique et les produits de grande consommation. Depuis le lancement de #BLEND2027, les bases ont été posées pour poursuivre la croissance vers une plateforme européenne à part entière de plus de 10 milliards d'euros. Ainsi, WDP a, cette année, renforcé sa présence locale en France et en Allemagne en recrutant deux Country Managers expérimentés et en ouvrant un bureau.

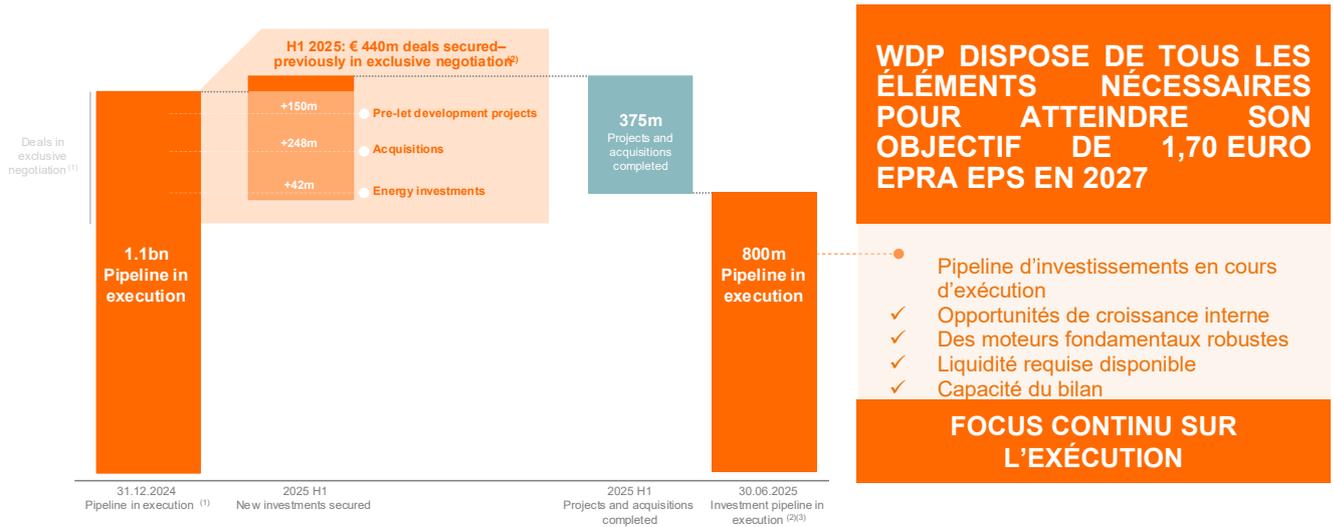
- 
- 
- **Perspectives 2025** : WDP confirme le résultat EPRA par action prévu pour 2025 de 1,53 euro, une augmentation sous-jacente de +7 % y/y.

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

Tous les éléments en place pour réaliser l'objectif de bénéfice de #BLEND2027

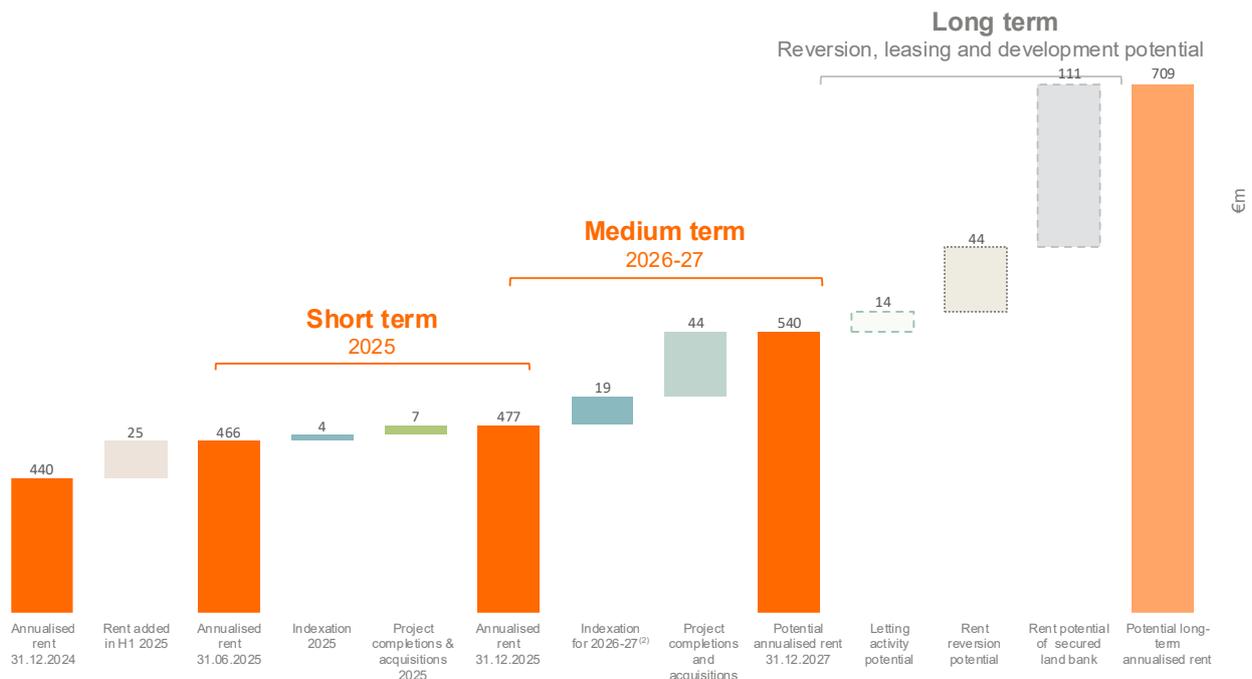
Le pipeline d'investissements en cours d'exécution s'élevait à 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2024. Au cours de la première moitié de 2025, 375 millions d'euros ont déjà été exécutés et transférés vers le portefeuille immobilier existant. En conséquence, WDP dispose aujourd'hui d'un pipeline d'investissements en cours d'exécution d'environ 800 millions d'euros.

Grâce à ce solide pipeline d'investissements en cours d'exécution dans l'ensemble de ses activités et régions, et aux tendances structurelles positives persistantes, soutenus par un bilan solide et un financement complet, WDP dispose des éléments nécessaires pour réaliser l'objectif de rentabilité d'un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027.



(1) Pipeline en cours d'exécution de 1,1 milliard d'euros, dont - au 31 décembre 2024 - 400 millions d'euros de transactions en négociation exclusive.
 (2) Les transactions auparavant en phase de négociation exclusive ont été et signées au 30 juin 2025.
 (3) Cost to come : 651 millions d'euros au 30.06.2025.

Le potentiel de loyer annualisé comme indicateur de la croissance future des bénéfices⁽¹⁾



(1) 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, en fonction du taux d'occupation actuel à la date de reporting, de l'indexation basée sur les prévisions économique et l'impact du pipeline de développement déjà engagé, ainsi que le potentiel théorique de croissance des loyers des surfaces constructibles des projets non engagés sur la réserve foncière.
 (2) Hypothèse basée sur un swap d'inflation à 5 ans de 2 %.

I. Performance

1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH

1.1. Taux d'occupation et locations

Au cours du premier semestre 2025, WDP a pu enregistrer une activité de location solide et diversifiée. Ainsi, sur un portefeuille total d'environ 8 millions de m² de superficie locative, plus de 300 000 m² de nouvelles locations ont été réalisées : cela concerne le portefeuille existant, les projets en cours d'exécution et de nouveaux projets prélués (donc hors prolongations dans le portefeuille existant). Les projets en cours d'exécution se caractérisent même par une augmentation significative de la prélocation à 75 % (Q4 2024 : 60 %). Ces nouvelles locations ont été conclues à la valeur locative du marché et soulignent la puissance commerciale de la plateforme WDP pour capter de nouvelles demandes. En outre, au S1 2025, environ 125 000 m² de projets entièrement loués ont été livrés.

Au 30 juin 2025, le taux d'occupation du portefeuille reste élevé à 97,3 %, et dépasse légèrement les attentes. Comme prévu, une baisse limitée a été enregistrée par rapport aux 98,0 % atteints fin 2024. En 2025, 13 % des contrats de bail arrivent à leur prochaine échéance. Sur ces 13 % arrivant à échéance en 2025, 90 % ont d'ores et déjà été renouvelés avec succès. Les 10 % restants ont été libérés et partiellement reloués, et sont intégralement pris en compte dans le taux d'occupation au 30 juin 2025 (cela reflète un nombre limité de résiliations, comme déjà précisé dans les résultats du troisième trimestre 2024 publiés le 30 septembre 2024). Par rapport à la fin de l'année dernière, le taux de rétention s'est normalisé (90 % en ligne avec la moyenne pluriannuelle). Comme annoncé précédemment, sur la base de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit en 2025 un taux d'occupation d'au moins 97 % et une normalisation du taux de rétention.

Cette dynamique saine laisse entrevoir des signes de reprise du marché de la demande d'espaces logistiques. À court terme, la demande se stabilisera à un niveau inférieur à celui des dernières années, et la poursuite de la reprise dépendra toutefois de l'évolution du contexte géopolitique et macroéconomique, qui freine actuellement la prise de décision des clients.

À plus long terme, les tendances positives qui soutiennent la demande d'immobilier logistique se poursuivent, comme la disponibilité limitée et la rareté du foncier. En outre, ces tendances semblent renforcées par la démondialisation, qui encourage la diversification et la résilience des chaînes d'approvisionnement et rapproche les consommateurs et les producteurs. Les activités des clients de WDP sont dès lors principalement axées sur l'économie et les consommateurs européens, en mettant l'accent sur des secteurs stables tels que l'alimentation, les produits pharmaceutiques, le commerce électronique et les produits de grande consommation.

1.2. 440 millions d'euros de nouveaux investissements signés au cours de la première moitié de 2025

En 2025, WDP a signé pour environ 440 millions d'euros d'investissements. Ce portefeuille offre un rendement du NOI de 6,8 %¹ et est constitué tant de nouveaux projets de développement prélués et d'acquisitions que d'investissements dans l'énergie. Au cours de la première moitié de 2025, ceux-ci

¹ En exclusion des projets énergétiques Il s'agit d'un rendement du NOI d'environ 6,2 % en Europe occidentale et 8,6 % en Roumanie.

ont été soit exécutés, soit inclus dans la 1.5 Pipeline d'investissements en cours d'exécution d'environ 800 millions d'euros.

Ces investissements concernent l'ensemble du portefeuille, représentant environ 400 millions d'euros de transactions, qui étaient en négociation exclusive au 31 décembre 2024. Ces négociations étant terminées et le pipeline d'investissements étant entièrement finalisé, WDP dispose du volume d'investissement nécessaire pour atteindre son objectif de rentabilité EPRA de 1,70 euro par action en 2027.

Site	Locataire	Livraison (prévue)	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Rendement NOI	Projets prélués
BE	Asse - Mollem	Lactalis	3Q26	1 524		
NL	Ridderkerk	Kivits	1Q26	35 000		
RO	Bucharest - Dragomiresti	Aquila	1Q27	47 231		
RO	Bucharest - Dragomiresti	Entièrement pré-loué	1Q26	11 092		
RO	Bucharest - Dragomiresti	Entièrement pré-loué	4Q26	54 000		
Nouveaux projets en exécution			148 847	150	7,7%	100%
BE	Courcelles	Centre Logistique de Wallonie	1Q25	31 105		
BE	Food logistics portfolio	Sligro / Horeca Van Zon	2Q25	25 000		
BE	Lokeren	Kris De Leeneer	3Q25	25 647		
BE	Londerzeel	Divers locataires	1Q25	9 383		
FR	Loudéac	ID Logistics	3Q25	49 792		
LU	Foetz / Hautcharage	Divers locataires	1Q25	57 275		
RO	Timisoara	Divers locataires	2Q25	26 240		
Acquisition d'immobilier			224 442	248	6,3%	98%
Groupe	projets énergétiques		1Q27	42		
Projets énergétiques				42	TRE visé ~10%	
Total			373 289	440	6,8%	99%



1.2.1 Nouveaux projets de développement prélués au cours de la première moitié de 2025

Belgique

Asse-Mollem

À Mollem (Asse), le site existant du client Lactalis, une multinationale laitière française, sera agrandi d'environ 1 500 m² sur un terrain appartenant à WDP.

Pays-Bas

Ridderkerk

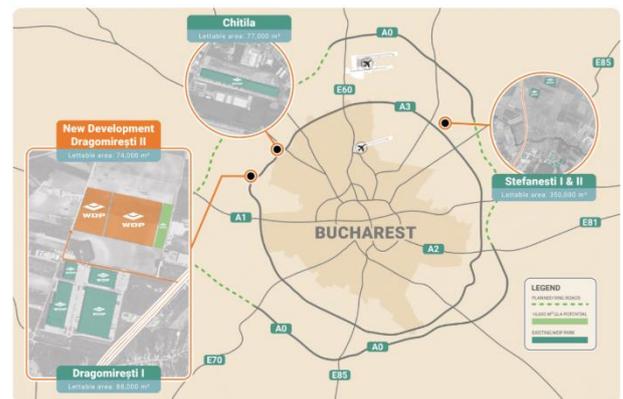
La capacité existante pour Kivits Logistics Group BV sera encore augmentée avec le développement d'un tout nouvel entrepôt logistique réfrigéré d'environ 35 000 m² dans le Dutch Fresh Port, le cluster et hotspot pour le secteur PFL international. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 55 millions d'euros, en ce compris les terrains existants déjà détenus. La livraison de ce site certifié BREEAM est prévue au printemps 2026. Kivits louera le nouveau site pour une période de 20 ans et prolongera parallèlement le contrat de bail du bâtiment existant à 20 ans.²



Roumanie

Bucarest - Dragomirești

Extension du WDP Park Bucharest - Dragomirești avec deux sites logistiques de haute qualité, dont un entrepôt d'environ 47 000 m² comprenant une zone conditionnée avec réfrigération et congélation et un entrepôt ambiant d'environ 11 000 m². Les deux centres de distribution seront certifiés EDGE Advanced. Le budget d'investissement prévu pour WDP s'élève à environ 52 millions d'euros. Les sites seront loués par des fournisseurs de services logistiques sur la base d'un contrat de bail de dix ans fixes. En outre, plus de 16 000 m² GLA sont encore disponibles pour un développement futur sur ce site.³



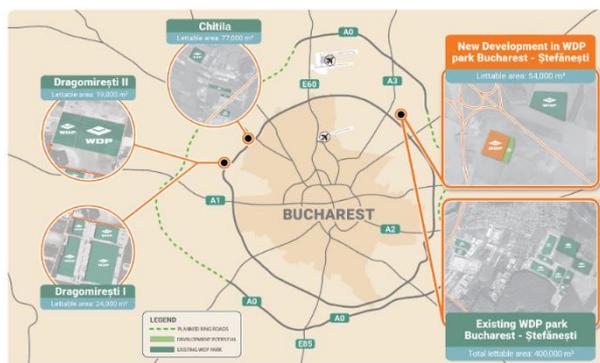
² Voir le [communiqué de presse](#) du 9 avril 2025.

³ Voir le [communiqué de presse](#) du 9 avril 2025.

Bucarest - Dragomirești

Début 2026, WDP entamera le développement d'un nouveau centre de distribution de 54 000 m² sur un terrain de 150 000 m² au WDP Park Bucharest - Ștefănești. Le site a été pré-loué à un détaillant international par le biais d'un bail triple net d'au moins 15 ans.

Le développement, dont la valeur d'investissement est d'environ 40 millions d'euros, vise l'obtention d'une certification BREEAM Outstanding. WDP utilise sa banque foncière à cette fin. La réception est prévue pour la fin de l'année 2026. Un potentiel d'expansion de 20 000 m² supplémentaires est disponible.⁴



Courcelles

À Courcelles, un hub logistique situé le long de l'autoroute E42 Liège-Mons, WDP acquiert un centre de distribution d'une superficie locative totale d'environ 30 000 m² sur un terrain de 85 000 m². Le site est situé à proximité de trois autres bâtiments de WDP dans la rue de Liège.⁵

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

WDP a acheté cinq sites de distribution urbaine, représentant 25 000 m² de superficie locative sur un terrain de 75 000 m². Les sites sont entièrement loués à Sligro et Horeca Van Zon par le biais de baux à long terme triple net d'au moins 10 ans.

La transaction, d'une valeur immobilière de 30 millions d'euros, a été réalisée par un apport en nature, payé en actions WDP nouvelles. Grâce à leur emplacement stratégique, les sites renforcent le regroupement au sein du portefeuille WDP et soutiennent une distribution urbaine efficace pour le secteur alimentaire.⁶



⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 25 juin 2025.

⁵ Voir le [communiqué de presse](#) du 27 février 2025.

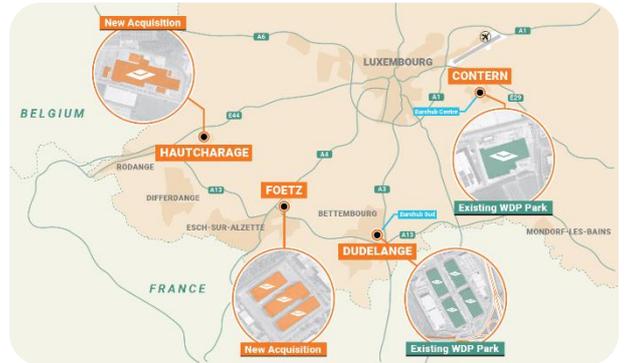
⁶ Voir le [communiqué de presse](#) du 11 juin 2025.

Grand-Duché de Luxembourg

Hautcharage et Foetz

Acquisition de deux sites, représentant une superficie locative de 57 000 m² sur un terrain d'une superficie totale de 140 000 m². Cette transaction a été réalisée par l'acquisition des actions des sociétés propriétaires de ces sites - détenues à 100 % par WDP.⁷

- Hub innovant multilocataire à Hautcharage d'environ 40 000 m² GLA sur un terrain en concession, situé le long de l'E44, loué à une série de clients actifs dans différents secteurs tels que des laboratoires de haute technologie, des start-ups, les life sciences, des entreprises alimentaires et des fabricants de meubles.
- Trois bâtiments à Foetz, représentant plus de 17 000 m² GLA sur un terrain propre de 40 000 m², à proximité du cluster existant de WDP à Eurohub Sud, avec un accès direct à l'autoroute A4.



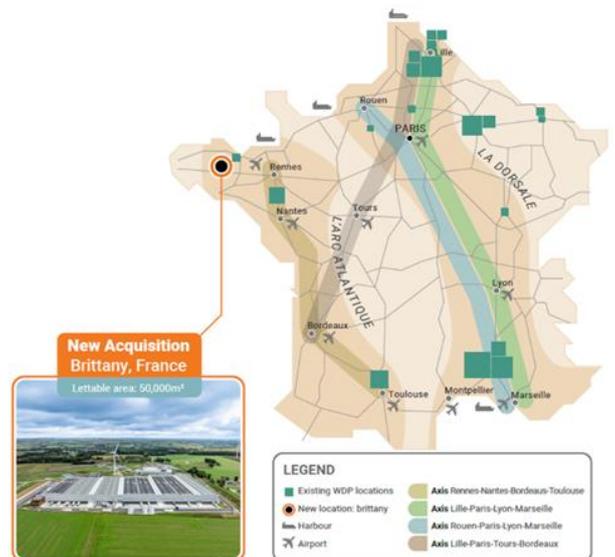
France

Loudéac

WDP a finalisé l'acquisition d'un centre de distribution récemment développé et entièrement loué à Loudéac, au cœur de la Bretagne. Le site comprend environ 50 000 m² de superficie locative, complétée par 3 500 m² de stockage extérieur.

L'entrepôt a été conçu selon les normes de la classe A, certifié BREEAM Excellent et équipé de panneaux solaires. Il est entièrement loué à ID Logistics par le biais d'un bail triple net fixe jusqu'en 2030 au moins.⁸

L'investissement de 41 millions d'euros génère un rendement net de 6,3 %. Le site est stratégiquement situé le long de l'axe de l'Arc Atlantique, qui se développe pour devenir un nouvel axe logistique en France.



“ Depuis le lancement de son plan de croissance #BLEND2027 en 2024, WDP a réalisé une percée en France – faisant évoluer son portefeuille de 165 millions d’euros à 750 millions d’euros. En établissant une forte présence locale, à la fois par le biais d’un portefeuille atteignant une masse critique et d’une équipe dédiée sur le terrain à Paris, WDP a posé les fondations d’une croissance soutenue.

⁷ Voir le [communiqué de presse](#) du 27 février 2025.

⁸ Voir le [communiqué de presse](#) du 09 juillet 2025.

€60 M OFF-MARKET DEAL IMMOBILIER INTÉGRÉ

Cluster WDP Lokeren



Transaction illustrant une approche en cluster et des solutions sur mesure

1. Sale-and-leaseback: ~25 000 m² | bail de 20 ans
2. Nouvelle development ~18 000 m² | bail de 15 ans
3. Location temporaire: ~4 500 m² | en attente de la livraison du projet de construction fin 2026

Création de valeur via plusieurs facteurs:

- ✓ Soutien à la stratégie de croissance du client
- ✓ Expertise en acquisition
- ✓ Position foncière via développement en interne
- ✓ Optimisation du portefeuille existant

E17 autoroute Gand-Anvers

Lokeren, BE

Roumanie

Timisoara

WDP a acheté un site logistique autonome d'environ 26 000 m² dans les limites de la ville de Timisoara. Cette acquisition, motivée par l'emplacement stratégique du site et son prix d'achat attractif, favorise la logistique urbaine durable et la distribution du dernier kilomètre.

Environ 30 % du site est utilisé aujourd'hui. En outre, des négociations avancées sont en cours pour l'espace restant.

1.2.2 Investissements dans l'énergie au cours de la première moitié de 2025

WDP a ajouté environ 42 millions d'euros de nouveaux investissements dans l'énergie au pipeline d'investissements au cours de la première moitié de 2025. WDP vise, pour ces investissements, un TRI de ~8 %, associé à un rendement sur coût de ~10-15 %.



1.3. 94 millions d'euros de projets finalisés au cours de la première moitié de 2025

WDP a livré au cours de la première moitié de 2025 des projets entièrement prélués pour une superficie locative totale d'environ 125 000 m². Le rendement du NOI sur le total de ces projets, qui représentent un investissement d'environ 94 millions d'euros, se situe à 6,1 %⁹. La durée moyenne des contrats de bail est de 15 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20 215	24
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	33 288	29
BE	Various	WWRS*	2Q25	39 500	8
BE total			93 003	62	
NL	Breda	Dentalair	2Q25	9 124	7
NL	Schiphol	Kintetsu	1Q25	10 400	14
NL total			19 524	21	
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	11 300	11
RO total			11 300	11	
Total			123 827	94	

*Joint venture

⁹ Il s'agit d'un rendement du NOI d'environ 5,8 % en Europe occidentale et 8,7 % en Roumanie.

1.4. 273 millions d'euros d'acquisitions finalisées au cours de la première moitié de 2025

WDP a finalisé au cours de la première moitié de 2025 des acquisitions pour une superficie locative totale d'environ 410 000 m². Le rendement du NOI sur le total de ces acquisitions se situe à 6,7 %, pour un investissement d'environ 273 millions d'euros¹⁰. La durée moyenne des contrats de bail est de 5 ans.

Site		Locataire	Date d'achat	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Courcelles	Centre Logistique de Wallonie	1Q25	31 105	15
BE	Londerzeel	Divers locataires	1Q25	9 383	7
BE	Vilvoorde	Divers locataires	1Q25	186 000	100
BE	Food logistics portfolio	Sligro / Horeca Van Zon	2Q25	25 000	31
BE total				251 488	152
FR	Reims	Divers locataires	2Q25	74 000	6
FR total				74 000	6
LU	Foetz / Hautcharage	Divers locataires	1Q25	57 275	107
LU total				57 275	107
RO	Timisoara	Divers locataires	2Q25	26 240	7
RO total				26 240	7
Total				409 003	273

¹⁰ Il s'agit d'un rendement du NOI d'environ 6,7 % en Europe occidentale et 9,0 % en Roumanie.

1.5. Pipeline d'investissements en cours d'exécution d'un montant d'environ 800 millions d'euros

WDP dispose, au 30 juin 2025, d'un pipeline d'investissements total en cours d'exécution d'environ 800 millions d'euros avec un rendement du NOI attendu de 6,7 %¹¹. Le cost to come est de 651 millions d'euros.

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en €m)	Cost to date (in €m)	Cost to come (in €m)	Rendement NOI	Projets préloués	
BE	Lokeren	Kris De Leeneer	4Q26	17 924	20				
BE	Various	Kris De Leeneer WWRS + in commercialisation*	2Q26	84 000	17				
BE	Grimbergen	In commercialisation	4Q26	53 500	25				
BE	Willebroek	Duomed	1Q26	8 800	11				
BE	Asse - Mollem	Lactalis	3Q26	1 524	4				
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q26	14 779	10				
NL	Kerkrade	In commercialisation	1Q26	13 735	14				
NL	Zwolle	Scania	1Q26	62 000	75				
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22 507	21				
NL	Ridderkerk	Kivits	1Q26	35 000	55				
RO	Timisoara	In commercialisation	2Q26	33 455	24				
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	15 139	20				
RO	Bucharest - Dragomiresti	Aquila	1Q27	47 231	44				
RO	Bucharest – Ștefănești	Entièrement pré-loué	4Q26	54 000	40				
RO	Bucharest - Dragomiresti	Entièrement pré-loué	1Q26	11 092	8				
Projets en exécution				474 686	387	123	264	7,3%	75%
BE	Lokeren	Kris De Leeneer	3Q25	25 647	40				
FR	Bollène	Boulangier/other	4Q26	76 077	96				
FR	Saint-Caradec	ID Logistics	3Q25	49 792	41				
NL	Zwolle / Nijverdal	Entièrement pré-loué	1Q27	74 000	90				
Acquisition d'immobilier				225 516	267	0	267	5,9%	100%
Groupe	projets énergétiques	Parc de batteries	4Q28		65			~10-15% IRR	
Groupe	projets énergétiques	Panneaux solaires	1Q27		77			~8% IRR	
Projets énergétiques				N.R.	142	22	120	~10% IRR	N.R.
Total pipeline in execution				700 202	796	145	651	6,7%	85%

*Joint venture

Les projets de développement en cours d'exécution d'un montant d'environ 387 millions d'euros et d'une superficie locative d'environ 475 000 m² sont entre-temps préloués à 75 %. Cela représente une nette augmentation par rapport à la fin de 2024 (Q4 2024 : 60 %), malgré la réception d'environ 125 000 m² de projets entièrement préloués au cours de la première moitié de 2025.

WDP reste fidèle à sa politique consistant à ne lancer le développement de projets qu'au moment de la prélocation. Dans la pratique, cependant, des exceptions peuvent se produire, comme l'expansion de sites ou de pôles existants, des projets assortis d'une obligation d'assainissement et de construction, ou des projets multilocataires, en réponse à la demande de (plus) petites unités sur certains sites. La combinaison de ces exceptions explique donc pourquoi le taux de prélocation peut être temporairement plus bas. Compte tenu de la rareté persistante et de la diminution de l'activité de développement sur le marché, WDP reste convaincue de la réussite de la commercialisation de ces projets d'ici à la réception.

¹¹ En exclusion des projets énergétiques



Breda (Pays-Bas)



Bucarest (Roumanie)



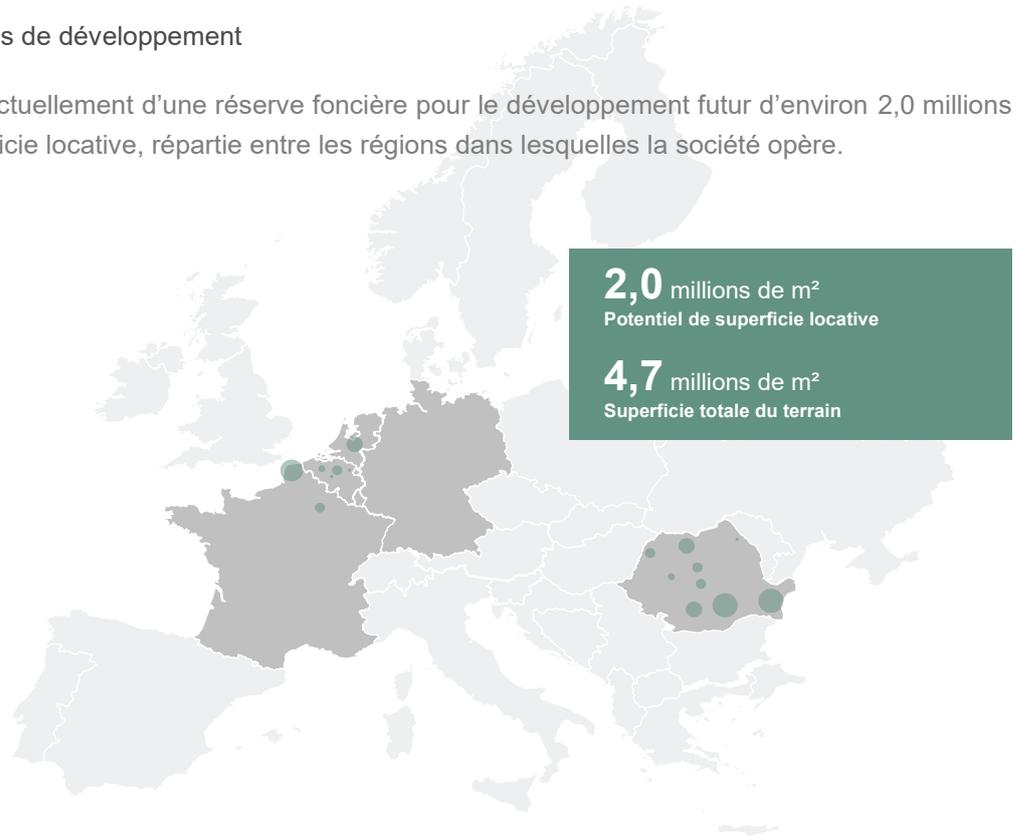
Ridderkerk (Pays-Bas)



Genk, Parc de batteries (Belgique)

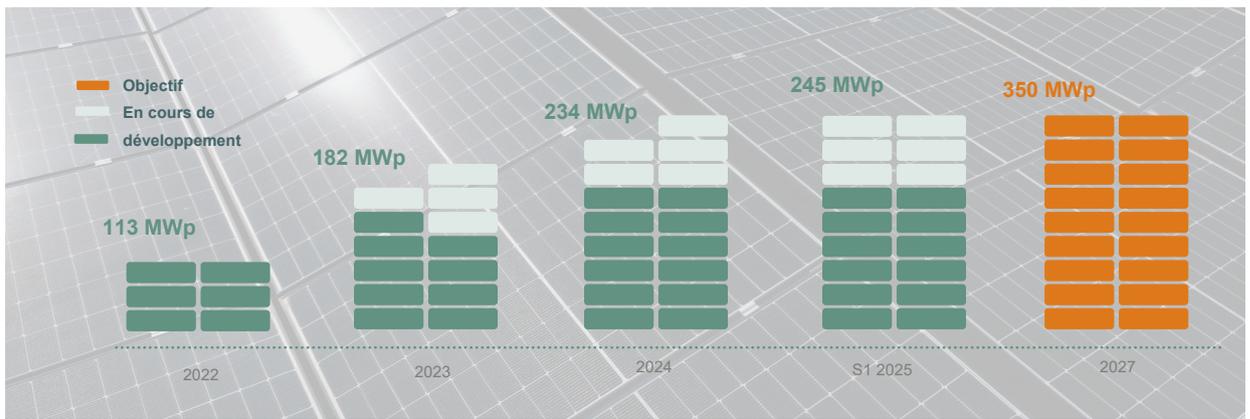
1.6. Autres potentiels de développement

WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 2,0 millions de m² de superficie locative, répartie entre les régions dans lesquelles la société opère.



2.1. Énergie solaire

WDP dispose aujourd'hui d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 245 MWp. C'est conforme à l'ambition d'une capacité de 350 MWp à l'horizon 2027. Par conséquent, les revenus annuels attendus de l'énergie solaire peuvent atteindre 40 millions d'euros.¹² 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. Au 30 juin 2025, l'installation d'une capacité de 113 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 77 millions d'euros.¹³ WDP vise, pour ces investissements, un TRI de ~8 %, associé à un rendement sur coût de ~10-15 %.



2.2. Parc de batteries devant le compteur

Sur un site existant à Genk (Bosdel), en Belgique, WDP prévoit d'installer un grand parc de batteries. Concrètement, 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. Grâce à leur capacité de stockage, de tels projets peuvent offrir la stabilité et la flexibilité nécessaires au réseau électrique, ce qui permet de créer et de réserver une capacité pour



équilibrer le réseau en cas de pics ou de creux et répondre à la variabilité des prix de l'énergie. Ils constituent en outre un maillon essentiel de l'infrastructure énergétique nécessaire et sont complémentaires des énergies renouvelables. Le projet de batterie aura une puissance de 60 MW et offrira une capacité de stockage d'énergie allant jusqu'à 240 MWh. L'investissement est estimé à 65 millions d'euros. WDP est responsable de la réalisation du projet et de l'investissement et travaillera avec un partenaire spécialisé pour l'exploitation. Le permis a entre-temps été obtenu et WDP vise à rendre le parc de batteries opérationnel pour la fin de l'année 2028, en fonction du raccordement au

¹² Y compris un revenu annuel de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des installations en Belgique qui ont été délivrés avant 2013 et expireront progressivement au cours de la période 2028-32.

¹³ Dont un montant de 55 millions d'euros reste à investir.

réseau haute tension. Le projet se situera sur le même site, près du canal Albert, où le développement d'un centre de distribution européen pour le fabricant de peinture Rust-Oleum (Martin Matthijs) a été finalisé.¹⁴ L'emplacement n'est pas une coïncidence : ce site est en effet adjacent à une station haute tension d'Elia.

2.3. Projets énergétiques intégrés

En outre, WDP a également plusieurs projets BESS Behind-the-Meter (BTM) à petite échelle, certains opérationnels et d'autres planifiés, qui, sur des sites avec une installation photovoltaïque et une consommation élevée d'énergie par les clients (par exemple, dans le cadre d'un centre d'e-mobilité avec de nombreux besoins de recharge rapide de véhicules électriques), garantissent la maximisation de la consommation solaire locale et la réduction de la dépendance vis-à-vis du réseau.

Ainsi, pour CEVA à Heerlen, une batterie a, par exemple, été installée sur le site afin d'optimiser l'équilibre avec l'énergie produite localement et de veiller à ce que les périodes de fort rayonnement solaire compensent les périodes de production d'énergie insuffisante pour répondre à la forte demande d'énergie. Cette mise en œuvre permet aux clients de poursuivre leurs activités sans soucis d'énergie, de la meilleure manière possible, dans le respect de l'environnement et des émissions de gaz à effet de serre.

2.4. Plus qu'un entrepôt : la centrale électrique logistique

L'accélération de l'électrification et de la décarbonation 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 locale par des panneaux solaires, associée à des installations de recharge et batteries intelligentes, permettra d'y répondre.



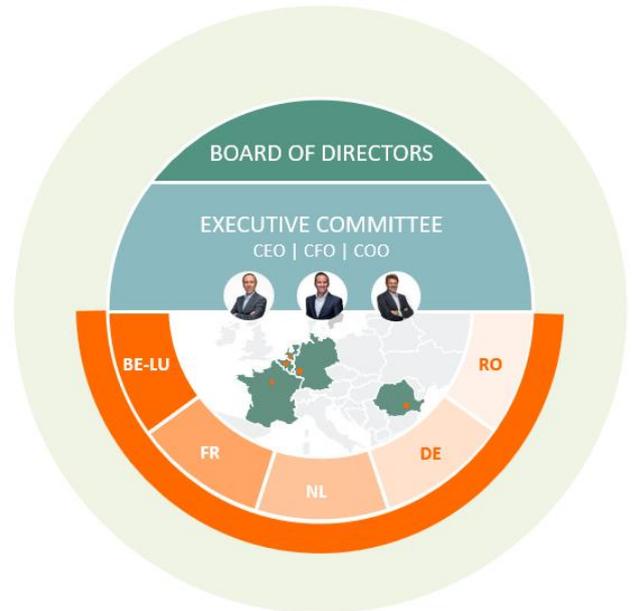
¹⁴ Voir I. 1.2.94 millions d'euros de projets finalisés au cours de la première moitié de 2025

3.1. La structure organisationnelle soutient les ambitions européennes¹⁵

Le plan de croissance #BLEND2027, soutenu par de multiples facteurs, doit permettre à WDP d'accélérer sa transformation en une plateforme logistique européenne à part entière de plus de 10 milliards d'euros dans les années à venir. L'orientation client et l'entrepreneuriat innovant, soutenus par #TeamWDP, restent les valeurs fondamentales et les moteurs de notre ambition.

Pour atteindre les objectifs stratégiques du plan, ainsi que pour poursuivre une croissance durable du résultat par action à long terme, WDP a adapté et renforcé sa structure organisationnelle.

Le comité exécutif, composé du CEO Joost Uwents, du CFO Mickaël Van den Hauwe et du COO Michiel Assink, gèrera la croissance de WDP et soutiendra la capacité opérationnelle des équipes nationales. Ils seront aidés dans cette tâche par des équipes spécialisées au niveau du groupe.



3.2. Nouveau bureau et nouveau Country Manager Christoph Telker en Allemagne¹⁶

Dans le cadre du plan de croissance #BLEND2027 visant à renforcer davantage WDP en tant que plateforme logistique européenne, le groupe poursuit l'expansion de ses activités en Allemagne avec l'ouverture d'un bureau à Düsseldorf. Christoph Telker prendra ses fonctions de Country Manager le 1er septembre. Il dispose de plus de 20 ans d'expérience dans l'immobilier logistique, notamment en tant qu'ancien Managing Director Germany chez DLH. Depuis Düsseldorf, l'équipe locale poursuivra le développement du portefeuille allemand par le biais de projets de développement et d'acquisitions ciblées.

La combinaison de la connaissance du marché local et de la force d'une plateforme internationale offre des opportunités uniques de réaliser des solutions logistiques durables pour nos clients et de renforcer le rôle de WDP en tant que partenaire immobilier en Allemagne et, par extension, sur l'ensemble du marché européen.

Christoph Telker - Country Manager WDP Deutschland

¹⁵Voir le [communiqué de presse](#) du 15 janvier 2025.

¹⁶Voir le [communiqué de presse](#) du 19 juin 2025.

3.3. WDP France progresse vers le cap du milliard d'euros¹⁷

Depuis le lancement de #BLEND2027 en 2024, WDP a réalisé une percée en France : le portefeuille passera de 165 millions d'euros à près de 750 millions d'euros lors de la réalisation complète du pipeline d'investissements. En développant une forte présence locale, tant grâce à un portefeuille d'une masse critique qu'à une équipe locale dédiée basée à Paris, sous la direction du nouveau Country Manager François Le Levier - ancien Managing Director Industrial & Logistics de CBRE France -, WDP a jeté les bases d'une croissance durable.

4. #TeamWDP

VITALLY ENGAGED

4.1. Great Place To Work®

En 2025, WDP a obtenu la certification Great Place To Work® pour la deuxième année consécutive.

Great Place To Work® est l'autorité mondiale en matière de culture sur le lieu de travail. Une grande enquête permet d'évaluer la façon dont les employés perçoivent le lieu de travail et de mesurer leur confiance et leur encouragement à se développer sur le plan personnel et professionnel. Grâce à ces informations, une organisation peut encore s'améliorer et prendre des décisions stratégiques conformes aux normes mondiales en matière de lieux de travail de qualité.



¹⁷Voir le [communiqué de presse](#) du 15 janvier 2025.

5. ESG benchmarks et réalisations

5.1. WDP reconnu comme l'acteur immobilier belge le plus durable par le classement TIME et FT Europe's Climate Leaders 2025.

WDP occupe la première place parmi les sociétés immobilières belges dans le classement « Climate Leaders 2025 » du Financial Times Europe, qui évalue 600 entreprises européennes sur la base de leurs progrès en matière de réduction de l'intensité des émissions des scope 1 et 2 pour la période 2018-2023. La transparence sur les émissions du scope 3 et les engagements concrets en faveur du climat comptent également dans l'évaluation.¹⁸

En outre, WDP a été reconnu comme le premier groupe immobilier belge dans le classement mondial TIME World's Most Sustainable Companies 2025, qui met en avant les 500 entreprises les plus durables au monde sur la base de leurs performances en 2023 en termes de réduction des émissions de CO₂, de transparence et de gestion d'entreprise durable.¹⁹

Ces reconnaissances soulignent l'engagement continu de WDP en faveur de la durabilité, tel qu'il est ancré dans son plan stratégique #BLEND2027. Des initiatives ciblées visent activement à rendre le portefeuille immobilier plus durable et à soutenir les clients dans la transition vers un avenir climatiquement neutre.

5.2. ESG benchmark performance

La participation active de WDP aux évaluations et notations et notre reporting selon des normes internationales reconnues soulignent notre volonté de jouer un rôle important dans la durabilité.

Normes de reporting, notations et indices	
	Score 2024
	EPRA BPR Gold EPRA sBPR Gold
	Reporting <i>par référence aux</i> normes GRI
	AA
	Prime C
	Inclusion dans le Dow Jones Best-in-Class World et le Dow Jones Best-in-Class Europe Score 66
	B (Climat) C (Sécurité de l'eau)

¹⁸ Voir [Europe's Climate Leaders 2025: interactive listing](#).

¹⁹ Voir [World's Most Sustainable Companies of 2025 | TIME](#).

II. L'action

1. Performances de l'action

Données par action

	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	232 653 901	225 534 676	219 433 809
Free float	81%	79%	79%
Capitalisation boursière (en euros)	4 815 935 751	4 285 158 844	6 253 863 557
Volume traité	63 455 160	70 073 859	56 098 783
Volume journalier moyen (en euros)	10 542 608	6 597 492	5 827 019
Vélocité free float ¹	67,7%	39,2%	32,2%
Cours boursier pour la période			
maximum	22,5	28,2	30,5
minimum	18,2	18,8	22,6
clôture	20,7	19,0	28,5
IFRS NAV ² (en euros)	20,4	21,0	20,2
EPRA NTA (en euros) [◆]	20,8	21,1	20,1
Pourcentage de distribution	n.r.	81%	85%
Résultat EPRA/action ³ (en euros)	0,75	1,50	1,40
Résultat EPRA/action ⁴ (en euros)	0,74	1,48	1,32
Dividende brut/action (en euros)	n.r.	1,20	1,12
Dividende net/action (en euros)	n.r.	0,84	0,78

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (◆). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.
1 Le nombre d'actions négociées au cours des six premiers mois, divisé par le nombre total d'actions disponibles du période et en suite extrapolé à un an.

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.

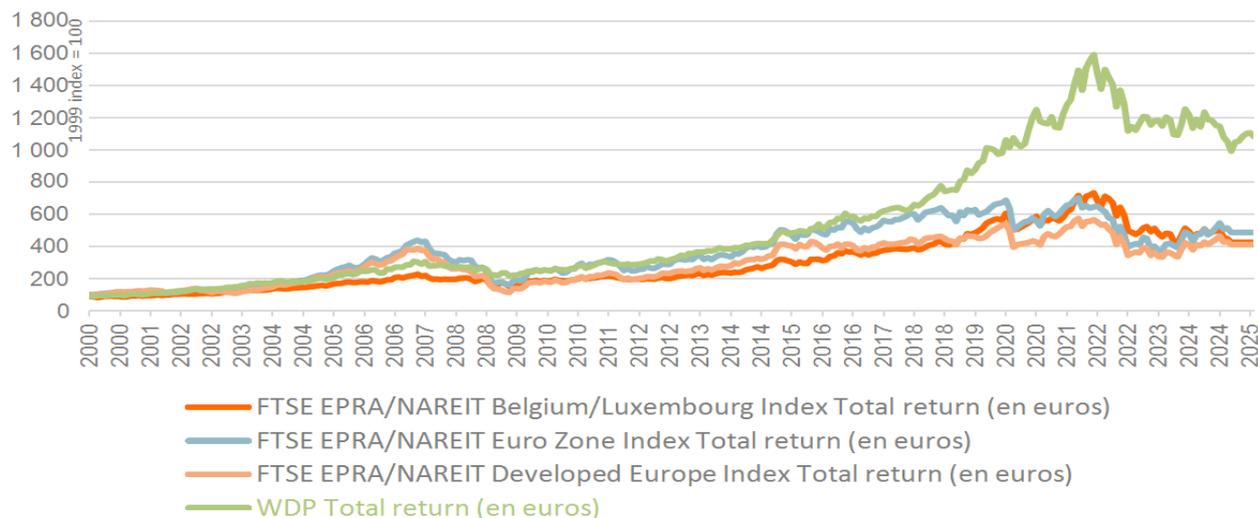
3 Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

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

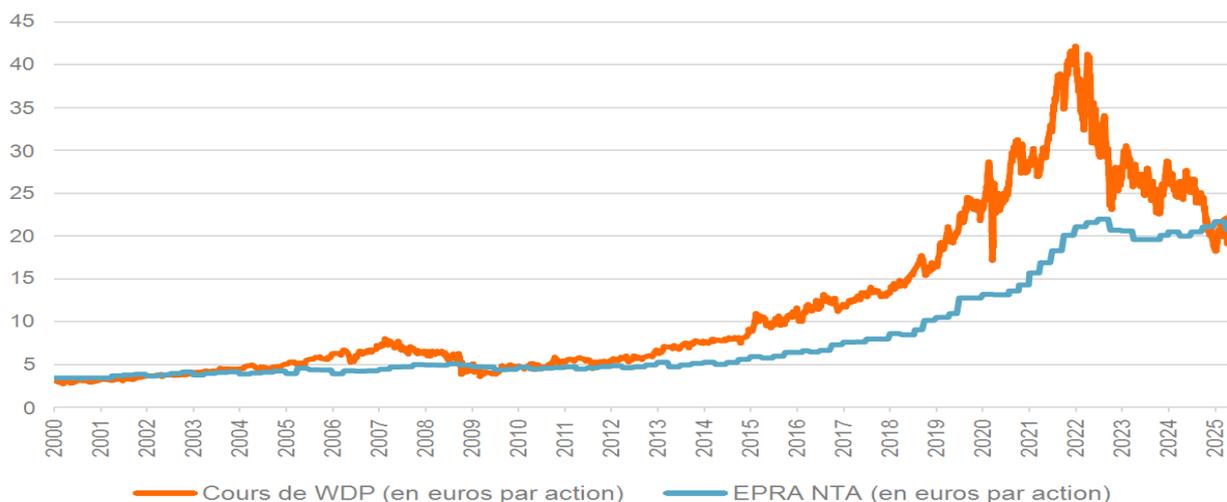
EURONEXT Brussels et Amsterdam
IPO : 28.06.1999
Cotation : en continu
Code ISIN : BE0003763779
Liquidity provider : Van Lanschot Kempen et KBC Securities



Rendement de l'action WDP versus indices EPRA



Comparaison des cours boursiers versus EPRA NTA

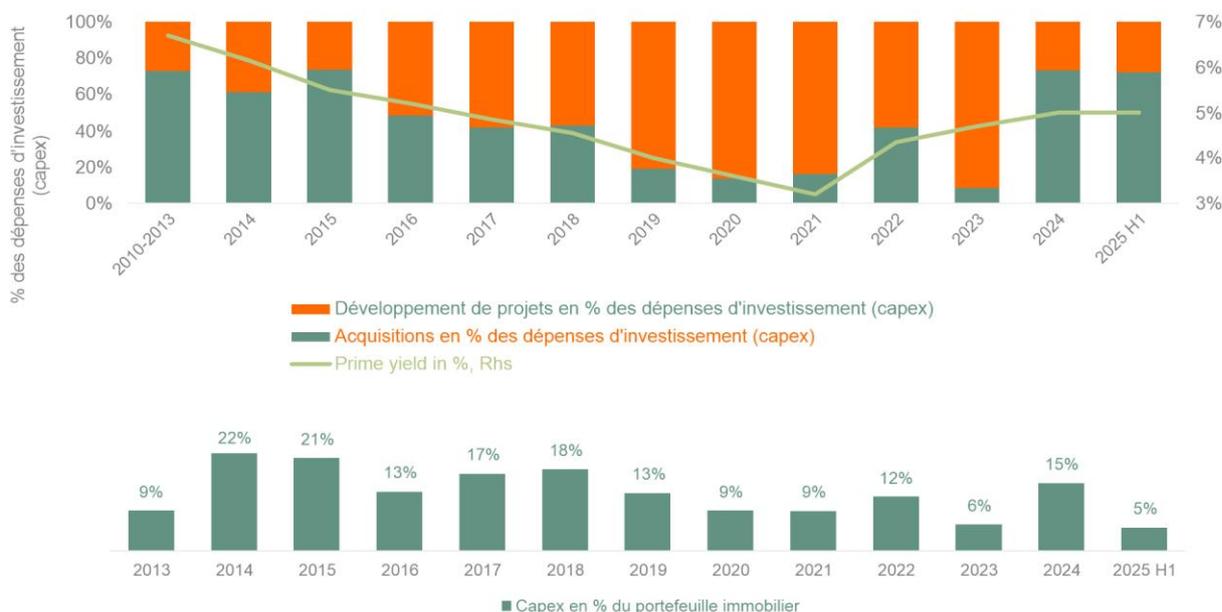


Création de valeur à tous les stades du cycle de marché

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.

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 du résultat par action est alimentée par une combinaison de facteurs tels que l'expansion géographique, la croissance interne, des solutions d'efficacité énergétique et des développements innovants.

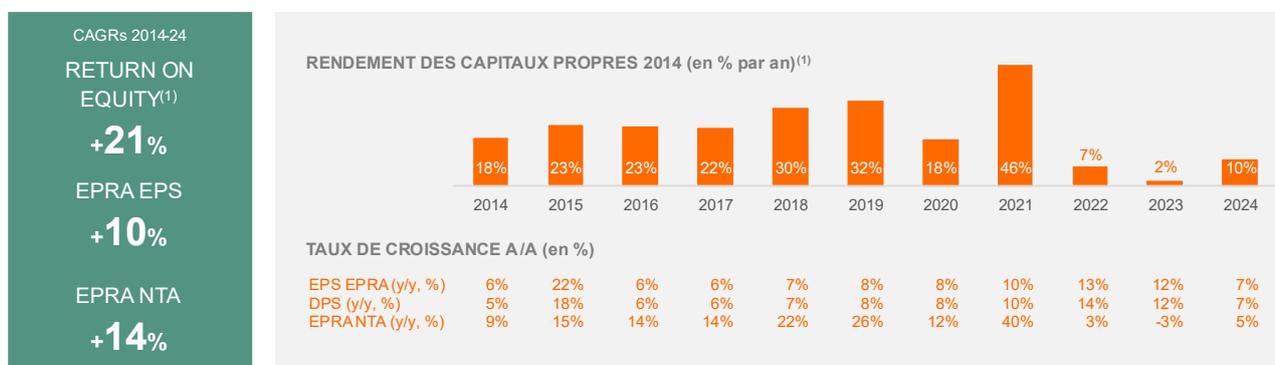
Croissance stable axée sur la création de valeur à long terme



La reprise du cycle des marchés financiers en 2024 a permis de jeter 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. Grâce à sa plateforme évolutive et à sa force commerciale, WDP parvient à réagir de façon constante aux opportunités du marché, qui, bien que stabilisé, reste à un niveau inférieur comparé aux dernières années, et est caractérisé par une incertitude persistante due à un environnement géopolitique et macroéconomique volatil.

Avec #BLEND2027, le plan de croissance quadriennal pour 2024–2027, WDP mise sur une croissance à la fois externe et interne. Ce plan se distingue par sa flexibilité à saisir les opportunités dans un marché en constante évolution. La croissance du bénéfice par action est portée par un mélange de facteurs tels que l'expansion géographique, la croissance interne, les solutions écoénergétiques et les développements innovants.

Un rendement des capitaux propres élevé à chaque cycle de marché



(1) Return on Equity ou le rendement des capitaux propres inclut la croissance annuelle de l'EPRA NTA, en ce compris le dividende brut versé.

2. Actionnariat

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	187 545 659		80,6%
Sociétés liées à BlackRock ¹	12 070 144	03.07.2025	5,2%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4 738 986	02.11.2018	2,0%
Norges Bank ¹	6 350 449	18.09.2023	2,7%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire ²	164 386 080	26.05.2025	70,7%
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) ³	45 108 242	26.06.2025	19,4%
Total	232 653 901		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.

3. Agenda financier

17 octobre 2025	Publication des résultats du Q3 2025
30 janvier 2026	Publication des résultats annuels 2025
30 mars 2026	Publication du rapport annuel relatif à l'exercice 2025
24 avril 2026	Publication des résultats du Q1 2026
29 avril 2026	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2025
30 avril 2026	Date ex-dividende 2025

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le [site web](#) de WDP.

III. Résultats financiers

171,2

millions d'euros

Résultat EPRA

8,3

milliards d'euros

Valeur réelle du portefeuille
immobilier

90,3 %

Marge d'exploitation

0,75 euro

Résultat EPRA
par action

97,3 %

Taux d'occupation

2,2 %

Croissance du revenu locatif like-for-like

5,5 ans

Durée moyenne
des contrats de bail

20,8 euros

EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

	30.06.2025	31.12.2024
EPRA NTA (en euros par action)	20,8	21,1
EPRA NRV (en euros par action)	22,8	23,0
EPRA NDV (en euros par action)	20,7	21,4
EPRA LTV (en %)	42,9	39,3
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,4	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,4	5,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,7	2,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	11,1	11,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,6	11,2

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées de sa définition et de sa réconciliation en Annexes.

Chiffres clés consolidés

	30.06.2025	31.12.2024
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	8 257,8	7 869,8
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,2	6,2
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,4	5,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,5	5,7
Taux d'occupation ² (en %)	97,3	98,0
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	2,2	2,6
Marge opérationnelle ³ (en %)♦	90,3	89,6
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	41,3	38,3
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	43,5	40,5
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,7	7,2
Interest Coverage Ratio ⁴ (en x)	5,0	6,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,3	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,2	4,9
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,5	5,2
Hedge ratio (en %)♦	78	89
Terme moyen restant des couvertures ⁵ (en ans)	4,4	4,8
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	228,3	192,4
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	206,1	172,3
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-36,9	-15,7
Résultat EPRA♦	171,2	156,1
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	-12,3	56,0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-13,4	8,3
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-6,3	-5,9
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	139,2	214,6
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	0,75	0,71
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	-0,05	0,25
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,06	0,04
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,03	-0,03
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,61	0,97
IFRS NAV ⁶	20,4	20,1
EPRA NTA♦	20,8	19,9
EPRA NRV♦	22,8	21,8
EPRA NDV♦	20,7	20,7

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

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

2 Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

3 Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2025 et le premier semestre de 2024.

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

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

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

1. Commentaires sur le compte de résultat

Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1 000)	H1 2025	H1 2024	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	220 831	185 312	35 519	19,2%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	n.r.
Produits de l'énergie solaire	13 280	10 809	2 470	22,9%
Autres produits/charges opérationnels	-5 815	-3 738	-2 077	n.r.
Résultat immobilier	228 295	192 383	35 912	18,7%
Charges immobilières	-10 486	-8 846	-1 640	18,5%
Frais généraux de la société	-11 726	-11 234	-491	4,4%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	206 084	172 303	33 781	19,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-36 884	-15 692	-21 192	135,0%
Impôts sur le résultat EPRA	-8 380	-2 653	-5 727	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-1 050	1 050	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	10 377	7 400	2 977	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-4 179	4 179	-100,0%
Résultat EPRA	171 197	156 128	15 069	9,7%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	19 787	59 758	-39 970	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	135	-41	176	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-32 230	-8 085	-24 145	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	55	6 128	-6 074	n.r.
Résultat sur portefeuille	-12 252	57 761	-70 013	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-1 711	1 711	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-12 252	56 050	-68 302	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-12 995	10 777	-23 772	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-428	-2 508	2 080	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-13 423	8 270	-23 772	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-13 423	8 270	-21 692	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-5 713	-5 826	113	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-622	-216	-407	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-6 335	-6 042	-293	n.r.
Intérêts minoritaires	0	162	-162	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-6 335	-5 879	-456	n.r.
Résultat net (IFRS)	139 187	220 296	-81 109	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-5 728	5 728	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	139 187	214 569	-75 381	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	H1 2025	H1 2024	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,75	0,71	0,05	6,5%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,05	0,25	-0,31	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,06	0,04	-0,10	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,03	-0,03	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,61	0,97	-0,36	n.r.
Résultat EPRA ²	0,74	0,70	0,04	5,5%
Nombre moyen pondéré d'actions	227 092 339	220 536 739	6 555 600	3,0%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	232 653 901	223 797 576	8 856 325	4,0%

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

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

Résultats consolidés

(en euros x 1 000)	Q2 2025	Q2 2024	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	110 727	94 857	15 871	16,7%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	n.r.
Produits de l'énergie solaire	8 733	7 191	1 542	21,4%
Autres produits/charges opérationnels	658	866	-209	n.r.
Résultat immobilier	120 118	102 914	17 204	16,7%
Charges immobilières	-5 207	-4 341	-865	19,9%
Frais généraux de la société	-6 235	-5 516	-719	13,0%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	108 676	93 057	15 620	16,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-19 079	-8 752	-10 327	118,0%
Impôts sur le résultat EPRA	-4 380	-1 866	-2 514	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-550	550	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 372	4 064	1 308	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-2 091	2 091	n.r.
Résultat EPRA	90 590	83 863	6 728	8,0%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	8 582	33 149	-24 566	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-69	5	-74	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-12 180	-2 152	-10 028	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-348	-622	274	n.r.
Résultat sur portefeuille	-4 015	30 379	-34 394	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-1 223	1 223	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-4 015	29 156	-33 171	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-11 553	2 218	-13 771	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-1 163	193	-1 356	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-12 716	2 411	-15 126	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-12 716	2 411	-15 126	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 237	-4 191	1 954	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-584	-187	-396	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 821	-4 379	1 558	n.r.
Intérêts minoritaires	0	151	-151	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-2 821	-4 228	1 407	n.r.
Résultat net (IFRS)	71 039	114 365	-43 326	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-3 163	3 163	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	71 039	111 201	-40 162	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	Q2 2025	Q2 2024	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,40	0,38	0,02	4,8%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,02	0,13	-0,15	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,06	0,01	-0,07	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,02	0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,31	0,50	-0,19	n.r.
Résultat EPRA ²	0,39	0,37	0,01	3,9%
Nombre moyen pondéré d'actions	228 496 053	221 639 669	6 856 383	3,1%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	232 653 901	223 797 576	8 856 325	4,0%

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

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

1.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 228,3 millions d'euros pour la première moitié de 2025, soit une augmentation de 18,7% par rapport à l'année précédente (192,4 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par les nouveaux projets prélués et acquisitions combinés à la croissance organique des loyers. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de +2,2 % (+1,8 % au Q1 2025).

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Joint ventures ¹
I. Revenus locatifs	59 725	87 493	13 013	4 038	3 808	53 462	221 539	4 610
III. Coûts relatifs à la location ²	13	220	64	0	22	-1 027	-708	0
Résultat locatif, moins les coûts liés à la location	59 738	87 713	13 077	4 038	3 829	52 436	220 831	4 610

1 La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs des joint ventures.

2 La rubrique Charges relatives à la location consiste des Réductions de valeur sur créances et Loyer à payer sur locaux loués.

Le résultat immobilier comprend également 13,3 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 10,8 millions d'euros l'année précédente. Cette évolution est due à l'augmentation de la capacité solaire et à des conditions météorologiques plus favorables. La capacité sera encore augmentée. Toutefois, nous tenons compte de 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.

1.2. Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à 206,1 millions d'euros pour le S1 2025, soit une augmentation de +19,6% par rapport à la même période l'année précédente (172,3 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 22,2 millions d'euros au cours de la première moitié de 2025 (20,1 millions d'euros au S1 2024). Avec une hausse de +10 %, ceux-ci augmentent moins que proportionnellement au résultat immobilier, ce qui entraîne une légère augmentation de la marge opérationnelle à 90,3 % contre 89,6 % au S1 2024. WDP prévoit de maintenir sa marge d'exploitation annualisée élevée au-delà de 90 %.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) a augmenté à -36,9 millions d'euros au cours du S1 2025, contre -15,7 millions d'euros au cours du S1 2024, en raison du coût des dettes supplémentaires contractées pour financer la croissance et conformément au plan de croissance #BLEND2027. Grâce à la gestion financière proactive, le coût d'intérêt global moyen reste faible à 2,3 % au cours du S1 2025 et toujours basé sur un taux de couverture élevé de 78 %.

Ce résultat tient compte d'un montant limité de 4,1 millions d'euros d'intérêts activés sur les projets de développement. Le résultat financier comprend en outre le coût récurrent des terrains en concession, soit 2,5 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), le ratio de couverture des intérêts reste élevé à 5,0 x (6,9 x au 31 décembre 2024).

1.4. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et joint ventures

Le résultat de 10,4 millions d'euros pour le S1 2025 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena.

1.5. Impôts

À partir du 1er janvier 2025, le régime de FBI ne s'appliquera plus aux activités néerlandaises de WDP. Cela est dû à une modification de la loi par le gouvernement néerlandais qui exclut les investissements immobiliers du régime de FBI. À partir de 2025, cette modification entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée d'environ -11 millions d'euros (soit -0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA. Cet impact est toutefois déjà contenu dans l'objectif de rentabilité du plan de croissance #BLEND2027.²⁰

En outre, cela a pour effet qu'un impôt latent doit désormais aussi être comptabilisé sur le résultat du portefeuille néerlandais. Ce dernier n'a pas d'impact sur les flux de trésorerie ou le résultat EPRA, mais reflète l'effet fiscal sur les réévaluations et les amortissements fiscaux (voir ci-dessous 1.7. *Résultat sur portefeuille*).

1.6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour le S1 2025 s'élève à 171,2 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de +10% par rapport au résultat de 156,1 millions d'euros au cours du S1 2024. Cette forte croissance est due à l'impact des projets prélués, des acquisitions réalisées et de la croissance organique des loyers. Elle est soutenue par la gestion financière proactive de WDP, qui permet de maintenir le coût d'intérêt moyen à un niveau peu élevé. En outre, WDP a repris les actions restantes de 15 % dans WDP Roumanie au début de 2025, éliminant ainsi le poste des intérêts minoritaires dans le compte de résultat.

Le résultat EPRA par action a augmenté de +6,5% à 0,75 euro par rapport à 0,71 euro au cours de la même période un an plus tôt. Cela inclut aussi une augmentation de +3 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au renforcement du capital au Q2 2025 (108 millions d'euros sous forme de dividende optionnel et 30 millions d'euros sous forme d'apport en nature), au Q1 2025 (6,5 millions d'euros par apport en nature) et au Q3 2024 (40 millions d'euros par apport en nature).

1.7. Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint +18,9 millions d'euros (Q1 2025 : +11,4 millions d'euros), soit une augmentation de +0,2% en cumul annuel, sur la base d'un EPRA Net Initial Yield stable de 5,4%. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (-13,1 millions d'euros), Pays-Bas (+22,4 millions d'euros), France (+7,6 millions d'euros), Roumanie (-0,6 million d'euros), Allemagne (+1,7 million d'euros) et Luxembourg (+0,9 million d'euros).

²⁰ Voir VI. Perspectives.

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts latents) – part du Groupe pour le S1 2025 atteint -12,3 millions d'euros, soit -0,05 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à 56,0 millions d'euros, soit 0,25 euro par action.

1.8. 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 Groupe²¹ s'élèvent à -13,4 millions d'euros, soit -0,06 euro par action pour le S1 2025 (contre 8,3 millions d'euros, soit 0,04 euro par action pour le S1 2024).

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.

1.9. Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) – 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 -6,3 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.

1.10. Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement ainsi que de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour le S1 2025 de 139,2 millions d'euros (par rapport à 214,6 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 139,2 millions d'euros et le résultat EPRA de 171,2 millions d'euros est principalement due à la légère augmentation de valeur du portefeuille, aux impôts différés et à la variation légèrement négative des instruments de couverture de taux d'intérêts.

²¹ 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.

2. Commentaires sur le bilan

Bilan consolidé

(en euros x 1 000)	30.06.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 426	1 599	-173	n.r.
Immeubles de placement	7 898 946	7 513 487	385 459	5,1%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	178 824	180 962	-2 138	-1,2%
Actifs financiers non courants	39 757	70 150	-30 393	-43,3%
Créances commerciales et autres actifs non courants	418	563	-145	-25,7%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	369 139	357 741	11 398	3,2%
Actifs non courants	8 488 510	8 124 502	364 008	4,5%
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	37 162	27 722	9 440	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	23 660	26 402	-2 743	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 834	10 374	4 460	n.r.
Comptes de régularisation	17 902	14 211	3 691	n.r.
Actifs courants	93 558	78 709	14 849	n.r.
Total de l'actif	8 582 068	8 203 210	378 858	4,6%
(en euros x 1 000)	30.06.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	241 280	233 356	7 924	3,4%
Primes d'émission	2 295 208	2 159 254	135 954	6,3%
Réserves	2 071 887	1 917 802	154 085	8,0%
Résultat net de l'exercice	139 187	435 499	-296 312	-68,0%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 747 563	4 745 912	1 651	0,0%
Intérêts minoritaires	0	91 647	-91 647	-100,0%
Capitaux propres	4 747 563	4 837 559	-89 996	-1,9%
Dettes financières non courants	2 981 129	2 990 736	-9 607	-0,3%
Autres passifs financiers non courants	215 071	155 654	59 417	38,2%
Passifs non courants	3 196 200	3 146 390	49 810	1,6%
Dettes financières courantes	489 070	73 016	416 055	569,8%
Autres passifs courants	149 235	146 246	2 989	2,0%
Passifs courants	638 305	219 262	419 044	191,1%
Passifs	3 834 505	3 365 652	468 854	13,9%
Total du passif	8 582 068	8 203 210	378 858	4,6%

Ratios clés

(en euros par action)	30.06.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,4	21,0	-0,6	-3,0%
EPRA NTA♦	20,8	21,1	-0,3	-1,3%
Cours de l'action	20,7	19,0	1,7	8,9%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	-0,6%	-9,9%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)

Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	8 257,8	7 869,8	388,0	4,9%
Loan-to-value♦	41,3%	38,3%	3,0%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	43,5%	40,5%	3,0%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,7x	7,2x	0,5x	n.r.

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

1 Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées et de la part proportionnelle pour les coentreprises (à savoir 55 % pour WDP 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 de 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

2.1. Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value²²) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 30 juin 2025 8 076,0 contre 7 685,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires ²³, la valeur totale du portefeuille passe à 8 257,8 millions d'euros contre 7 869,8 millions d'euros fin 2024.

Cette valeur de 8 257,8 millions d'euros inclut 7 668,3 millions d'euros d'immeubles réceptionnés (standing portfolio).²⁴ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 221,7 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 185,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2025 à une juste valeur de 181,8 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,2%²⁵. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,4%. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 9 % au loyer du marché. Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement de réversion net est de²⁶ 6,2 %.

2.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 20,8 euro au 30 juin 2025. Cela représente une baisse de -0,3 euro (-1,3%) par rapport à une EPRA NTA par action de 21,1 euros au 31 décembre 2024 sous l'effet du résultat EPRA généré (+0,75 euro), du paiement du dividende (-1,20 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (+0,05 euro) et autres (+0,13 euro). L'IFRS NAV par action²⁷ s'élève à 20,4 euros au 30 juin 2025 contre 21,0 euros à la date du 31 décembre 2024.

²² Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 9 juillet 2025.

²³ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

²⁴ Y compris un droit d'utilisation de 96 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

²⁵ 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).

²⁶ 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.

²⁷ 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.

IV. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

41,3%



100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- ✓ Refinancement à 100 % jusque 2026 au moins
- ✓ engagé à 100 %
- ✓ capex couvert
- ✓ 100 % de papier commercial couvert

DEGRÉ D'ENDETTEMENT

7,7x
Net debt / EBITDA (adjusted)

5,0 x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

1,2 milliards d'euros
Facilités de crédit non
utilisées

2,3 %
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

4,2 ans

78 %

4,4 ans

Durée des dettes

Hedge
ratio

Durée des
couvertures

GREEN FINANCING

2,2 milliards d'euros

62 % Coût des dettes



NOTATIONS DE CRÉDIT

Moody's

Baa1

Positive Outlook

Fitch

BBB+

Stable Outlook

Chiffres clés financiers

	30.06.2025	31.12.2024
Loan-to-value♦	41,3	38,3
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	43,5	40,5
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,7	7,2
Interest Coverage Ratio (en x) ¹	5,0	6,9
Coût moyen de l'endettement (en %)♦	2,3	1,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	4,2	4,9
Hedge ratio (in %)♦	78	89
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) ²	4,4	4,8

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

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

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

1. Structure de l'endettement

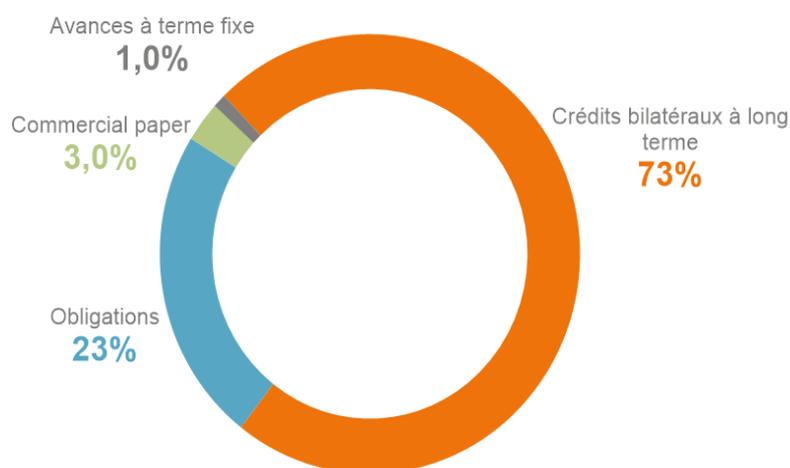
1.1. Position financière

L'endettement financier total a augmenté à 3 470,2 millions d'euros au 30 juin 2025, contre 3 063,8 millions d'euros au 31 décembre 2024, après le paiement du dividende en mai 2025 et les investissements réalisés et prévus au cours du premier semestre. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille²⁸, reste faible à 41,3 % au 30 juin 2025 par rapport à 38,3 % au 31 décembre 2024. En outre, le principal indicateur de la structure du capital, à savoir le net debt / EBITDA (adj.), qui mesure la capacité réelle de remboursement des dettes, est très élevé avec 7,7 x (7,2 x au 31 décembre 2024). Cette légère augmentation, qui est, comme prévu, le résultat de l'exécution des investissements ainsi que du paiement du dividende (mai 2025), sera suivi d'une diminution progressivement grâce à la forte génération de flux de trésorerie au cours du second semestre de l'année.

Le 30 juin 2025, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à 1,2 milliard d'euros²⁹. Cela permet à la société de disposer de fonds suffisants pour le pipeline d'investissements en cours d'exécution d'environ 800 millions d'euros (cost to come : 651 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance à la fin de 2026 (460 millions d'euros). De plus, cela exclut l'autofinancement prévu (grâce aux bénéfiques réservés et au dividende optionnel) de +600 millions d'euros cumulés pour 2025-27 ainsi que le refinancement des crédits.

WDP dispose ainsi du dynamisme financier nécessaire pour financer son plan de croissance, qui sera d'ailleurs neutre pour la structure du capital lors de son exécution à la fin de 2027. En tenant compte de l'autofinancement prévu d'environ 200 millions d'euros par an pour 2025-27, le loan-to-value - basé sur l'évaluation actuelle du portefeuille - restera < 40 % et le net debt / EBITDA (adj.) < 8 x d'ici la fin de 2027. Cet autofinancement annuel d'environ 200 millions d'euros a en effet un impact annuel d'environ -3 points de pourcentage sur le loan-to-value et de -0,5 x sur le net debt / EBITDA (adj.).

Dettes financières consolidées en cours au 30 juin 2025



²⁸ Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires ainsi que créances aux et participations dans les joint ventures et associations inclus.

²⁹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

1.2. Échéances

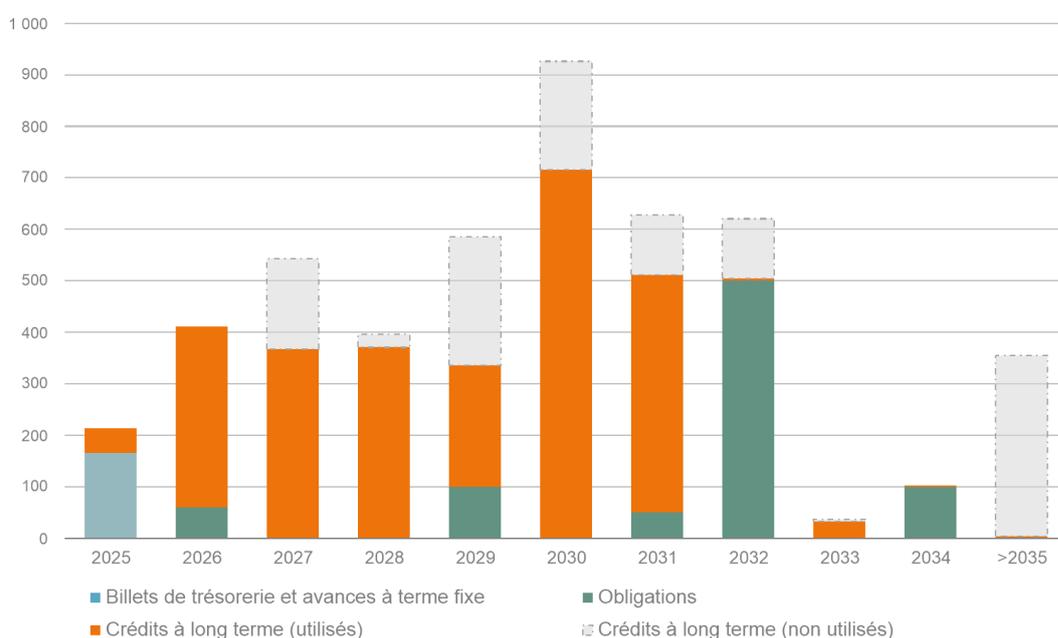
La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que des intérêts sont dus sur le principal pendant toute la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance.

Les échéances sont étalées de manière équilibrée. Les dettes financières à court terme de 489,1 millions d'euros comprennent le programme de billets de trésorerie (103,5 millions d'euros), les straight loans à court terme (34,8 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (350,7 millions d'euros).

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 juin 2025 est de 4,2 ans³⁰ contre 4,9 ans fin 2024.

Échéances des crédits

(en million d'euros)



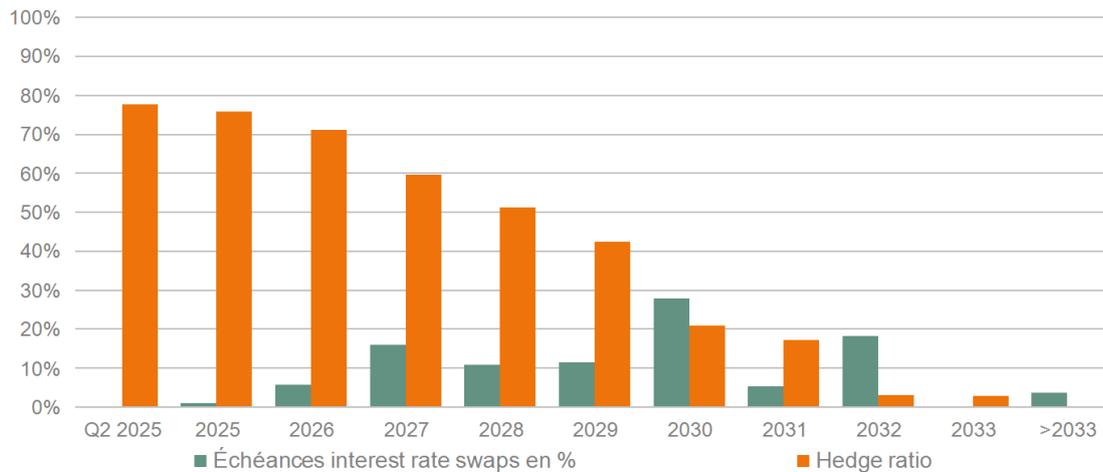
1.3. Coût des dettes et couvertures

Le coût moyen des dettes était de 2,3 % au cours de la première moitié de 2025 (contre 1,9 % pour la totalité de l'exercice 2024). WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif avec un coût global de la dette attendu de 2,3 % en 2025 grâce à sa gestion financière proactive.

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 78 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 4,4 ans et sans grandes échéances jusqu'en 2027. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille), cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts de 5,0 x (contre 6,9 x au 31 décembre 2024).

³⁰ Y compris les dettes à court terme.

Évolution du ratio de couverture à endettement constant



1.4. Stratégie de financement au cours de 2025

1.4.1 Nouvelles ressources financières en 2025

Dividende optionnel d'un montant de 103 millions d'euros³¹

Les actionnaires de WDP ont opté pour environ 57 % 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 108 millions d'euros par la création de 5 339 550 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 20,16 euros par action.

Augmentation de capital par apport en nature pour 30 millions d'euros³²

WDP renforce son portefeuille logistique grâce à l'acquisition de cinq sites de distribution urbaine dédiés à l'approvisionnement B2B des professionnels de l'alimentation. Cette acquisition a été réalisée par un apport en nature des sites dans WDP, contre paiement de 1 468 380 nouvelles actions WDP à un prix d'émission de 20,43 euros (arrondis). Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 30 millions d'euros.

Augmentation de capital par apport en nature pour environ 6,5 millions d'euros³³

Le 19 février 2025, la transaction de sale-and-lease-back d'un site à Londerzeel (Belgique) a été réalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 311 295 actions nouvelles de WDP à un prix d'émission de 20,77 euros (arrondis). Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 6,5 millions d'euros.

³¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 21 mai 2025.

³² Voir le [communiqué de presse](#) du 11 juin 2025.

³³ Voir le [communiqué de presse](#) du 19 février 2025.

1.4.2 Mise à jour de la notation de crédit

En juin 2025, Moody's a reconfirmé la notation d'émetteur à long terme Baa1 de WDP avec une perspective positive. En outre, Fitch a confirmé la notation d'émetteur à long terme BBB+ de WDP avec une perspective stable et la notation A- de la dette senior non garantie³⁴.

1.5. Risques financiers

En 2025, WDP a continué à surveiller l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Pour un aperçu détaillé des risques financiers et autres, nous vous renvoyons au VII Facteurs de risque.

1.6. Faits postérieurs à la date du bilan

Au début du mois de juillet 2025, le sale-and-leaseback d'un centre de distribution récemment développé et loué à Loudéac (Bretagne, France) a été finalisé. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons au point 1.4. 440 millions d'euros de nouveaux investissements signés au cours de la première moitié de 2025.

³⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 16 juin 2025.

V. Rapport immobilier

1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

1.1. Situation du portefeuille au 30 juin 2025

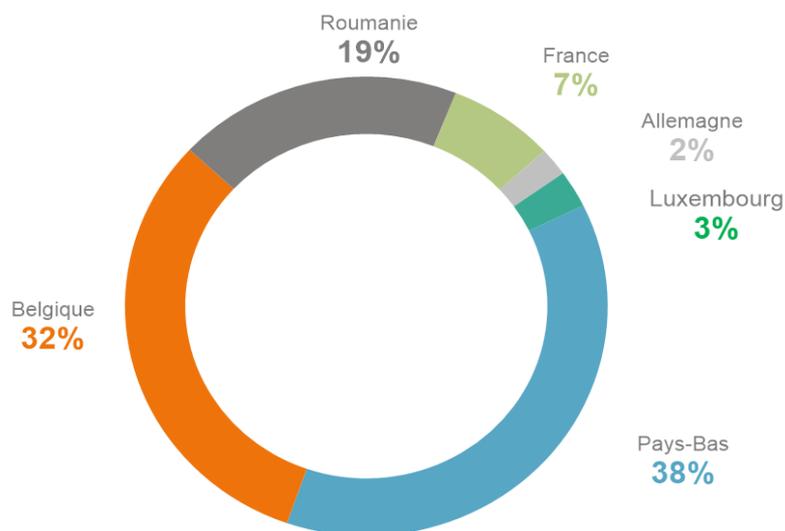
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value³⁵) de 8 076,0 millions d'euros au 30 juin 2025. La valeur comparable fin 2024 s'élevait à 7 685,1 millions d'euros.

Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

Fair value

(en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Bâtiments existants	2 474,4	2 924,5	562,9	160,5	210,7	1 335,1	7 668,0
Projets en exécution	51,4	88,9	8,6	0,0	0,0	72,9	221,7
Réserve foncière	24,6	19,9	4,1	0,0	0,0	137,4	185,9
Actifs détenus en vue de la vente	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Total	2 550,7	3 033,3	575,6	160,5	210,7	1 545,3	8 076,0

Répartition géographique de la juste valeur du portefeuille



³⁵ 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 coûts d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement sont les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 10,4 %, France : 6,9 %, Luxembourg : 7,0 %, Allemagne : 7,8 % et Roumanie : 1,5 %. Note 1.5. Informations segmentées – Actifs fournit une mise à jour sur les coûts de transaction théoriques de 2,5 % appliqués en Belgique.

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	115	113	19	3	7	81	338
Superficie louable brute (en m ²)	2 812 890	2 939 813	537 615	121 207	133 231	1 986 404	8 531 159
Terrains (en m ²)	5 160 719	4 994 056	1 415 251	204 309	257 884	8 642 684	20 674 903
Juste valeur (en millions d'euros)	2 551	3 033	576	160	211	1 545	8 076
% de la juste valeur totale	32%	38%	7%	2%	3%	19%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-0,5%	0,7%	1,3%	1,1%	0,4%	0,0%	0,2%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	5,4%	0,5%	2,0%	0,0%	0,7%	3,8%	2,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,4	5,4	5,8	4,5	3,9	6,1	5,5
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,6%	6,0%	5,2%	5,0%	6,5%	8,4%	6,2%
Effet de vacance	-0,3%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,3%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,5%	-0,4%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,2%	-0,4%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,9%	5,0%	4,8%	4,6%	5,8%	7,4%	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).

Ventilation de la juste valeur du portefeuille par expert immobilier

Expert immobilier	Pays	Juste valeur en euros (x 1 000)	Partie du portefeuille
Stadim	Belgique ¹	1 403 424	17%
Jones Lang LaSalle Belgium	Belgique ¹	1 147 323	14%
Jones Lang LaSalle Netherlands	Pays-Bas	1 572 058	19%
CBRE Netherlands	Pays-Bas	1 461 209	18%
BNP Paribas Real Estate	France	575 561	7%
CBRE Romania	Roumanie	1 545 258	19%
CBRE Germany	Allemagne	160 455	2%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxembourg ²	210 701	3%
Total		8 075 988	100%

1 Y compris la part proportionnelle d'I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV et Gosselin-WDP NV.

2 Y compris la part proportionnelle de WDP Luxembourg SA.

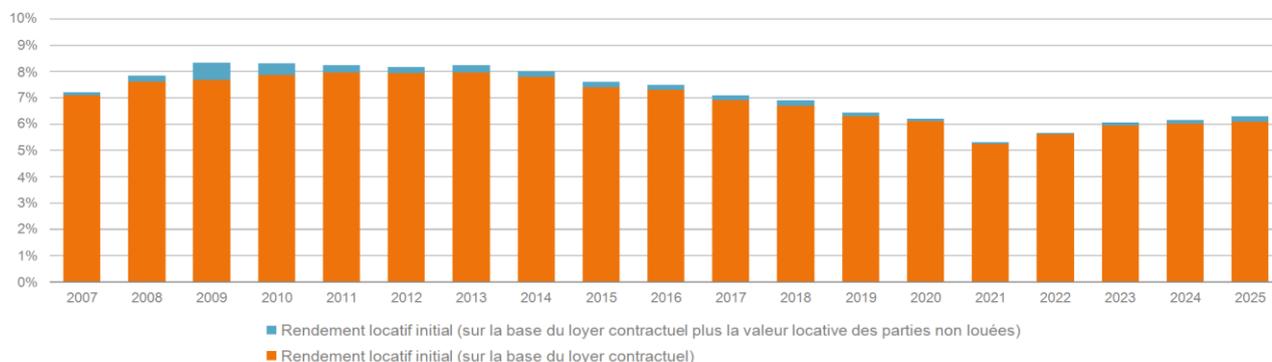
1.2. Évolution de la juste valeur durant le premier semestre de 2025

Au premier semestre de 2025, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 277 millions d'euros. En outre, 94 millions d'euros ont été consacrés à l'achèvement de projets prélués pour le compte de la société et à des investissements dans le portefeuille existant.

La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint 18,9 millions d'euros (0,2%) au cours du premier semestre de 2025, sur la base d'un EPRA Net Initial yield stable de 5,4%. Après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif

brut sur la base des locations contractuelles s'élève à 6,2% au 30 juin 2025, contre 6,2 % à la fin de 2024.

Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP



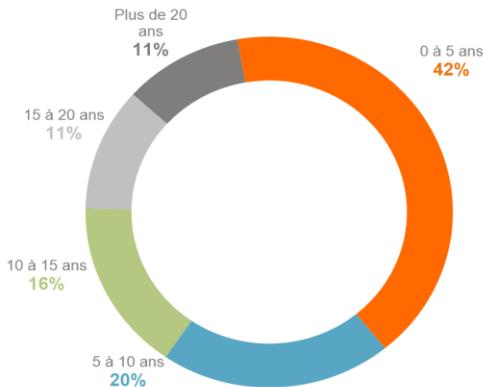
1.3. Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale est de 2 067,5 hectares, dont 157,2 hectares en concession. La valeur moyenne des terrains s'élève à 120 euros/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie.

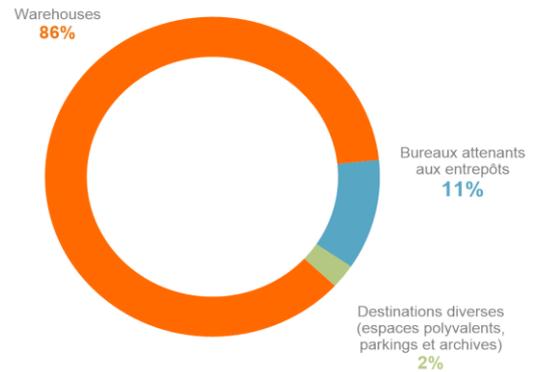
Destination au 30 juin 2025

	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	7 587 903	443,5	58,5	86%
Bureaux attenants aux entrepôts	545 748	57,4	105,3	11%
Destinations diverses	397 508	12,6	31,7	2%
Total	8 531 159	513,6	60,2	100%

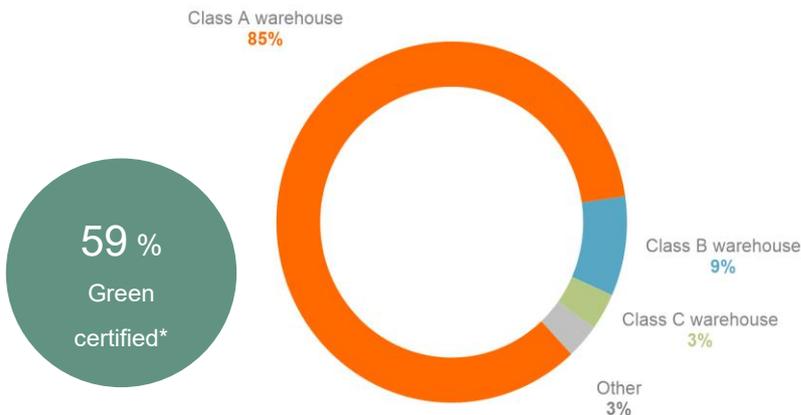
Ventilation de la juste valeur en fonction de l'âge³⁶



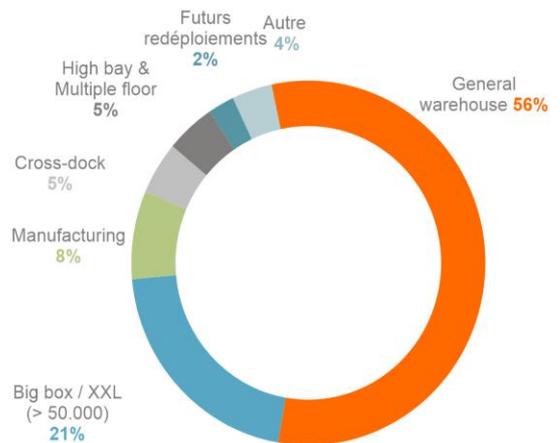
Répartition de la valeur locative totale par destination



Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par niveau de qualité du bâtiment



Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par type de bâtiment



* Cela concerne les bâtiments certifiés BREEAM et EDGE dans le portefeuille immobilier de WDP.



55%

Les immeubles logistiques urbains (Urban Logistics) sont des entrepôts généraux ou des entrepôts cross-dock situés à proximité de grandes zones de consommation densément.

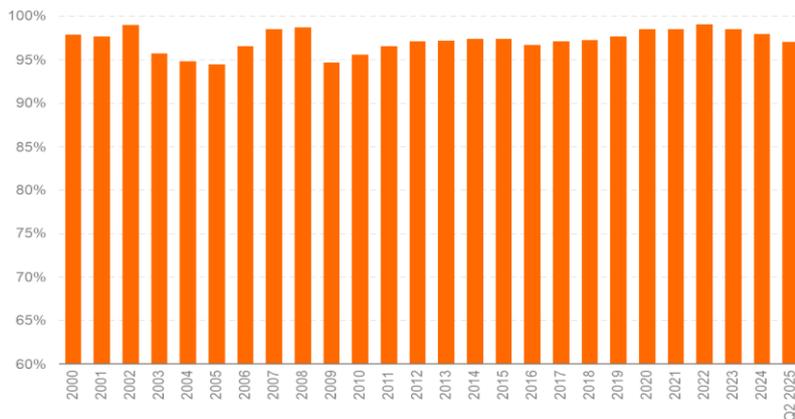
³⁶ Les immeubles ayant subi une importante rénovation sont considérés comme nouvelles constructions dès que la rénovation est achevée.

1.4. Situation locative des bâtiments disponibles

Au 30 juin 2025, le taux d'occupation du portefeuille de WDP reste élevé à 97,3 %, et dépasse légèrement les attentes. Comme annoncé précédemment, sur la base de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit en 2025 un taux d'occupation d'au moins 97 % et une normalisation du taux de rétention. Les tendances positives telles que la disponibilité limitée et la rareté des terrains soutiennent l'amélioration progressive de la demande et soulignent la solidité structurelle à long terme du secteur.

La stratégie commerciale de WDP vise à développer des relations à long terme avec les clients et à soutenir la performance de l'entreprise en maintenant une marge d'exploitation élevée. Le développement de partenariats à long terme avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance des contrats de bail s'élève à 6,6 ans. Si l'on prend en compte la première option de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,5 ans.

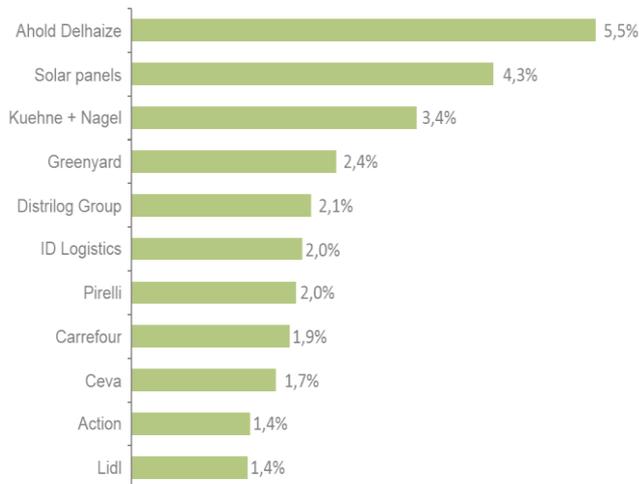
Taux d'occupation historique du portefeuille WDP



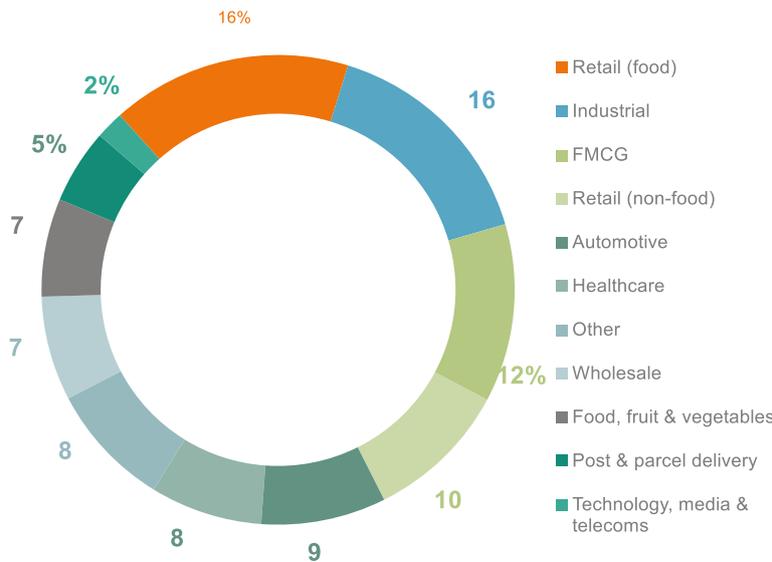
Échéances des revenus locatifs (jusqu'à la première option de résiliation)



Top 10 des locataires (hors panneaux solaires ~24 %)

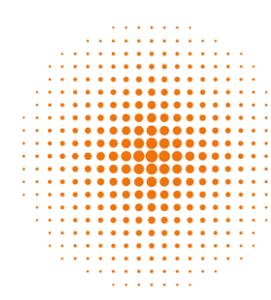
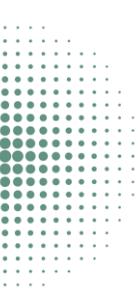


Revenus locatifs 2025 par catégorie d'utilisateur final



1.5. Aperçu du pipeline d'investissements en cours d'exécution d'un montant d'environ 800 millions d'euros

Pour un aperçu complet du pipeline d'investissements en cours d'exécution au 30 juin 2025, nous vous renvoyons au point 1.5. *Pipeline d'investissements en cours d'exécution d'un montant d'environ 800 millions d'euros* du chapitre I. Réalisations.



1.6. Analyse du marché immobilier logistique³⁷

1.6.1 L'immobilier logistique reste solide dans un environnement de marché complexe

Le marché européen de l'immobilier logistique reste caractérisé par des facteurs structurellement positifs qui soutiennent la demande à long terme. Parmi les exemples, on peut citer la croissance du e-commerce, de la distribution urbaine, de la relocalisation et de l'aménagement durable des sols. Ces tendances continueront d'impacter le secteur à long terme. Parallèlement, la demande d'espaces logistiques sera sous pression au premier semestre 2025 en raison de l'incertitude persistante liée à un environnement géopolitique et macroéconomique volatil. Cela se traduit par une prudence décisionnelle des locataires.

Dans ce contexte d'incertitude persistante, les projets d'expansion sont reportés à court terme. Les occupants se concentrent sur l'optimisation des espaces existants et les investissements dans la chaîne d'approvisionnement sont reportés. Cela se traduit, comme prévu, par une légère augmentation du taux de vacance moyen du marché à environ 5% sur les différents marchés européens. La demande structurelle des occupants reste stable, bien qu'à un niveau plus bas et normalisé.

Le retard de la demande de prélocations à grande échelle freine le rythme de lancement des nouveaux projets. Parallèlement, des tendances telles que la disponibilité limitée et la rareté des terrains persistent. Celles-ci freineront à terme l'offre et soutiendront ainsi l'amélioration progressive attendue de la demande. A plus long terme, les tendances structurelles se poursuivront sans relâche. La démondialisation stimule également la diversification et la résilience des chaînes d'approvisionnement. Le nearshoring rapproche les produits et les consommateurs, ce qui soutiendra durablement la demande d'espaces logistiques.

Du côté des investissements, l'immobilier logistique demeure un segment solide et attractif au sein des portefeuilles immobiliers plus larges des investisseurs institutionnels. Les rendements nets prime en Europe occidentale restent stables autour de 5%, ce qui soutient l'intérêt pour ce segment compte tenu des opportunités de croissance locative attractives qu'il offre.

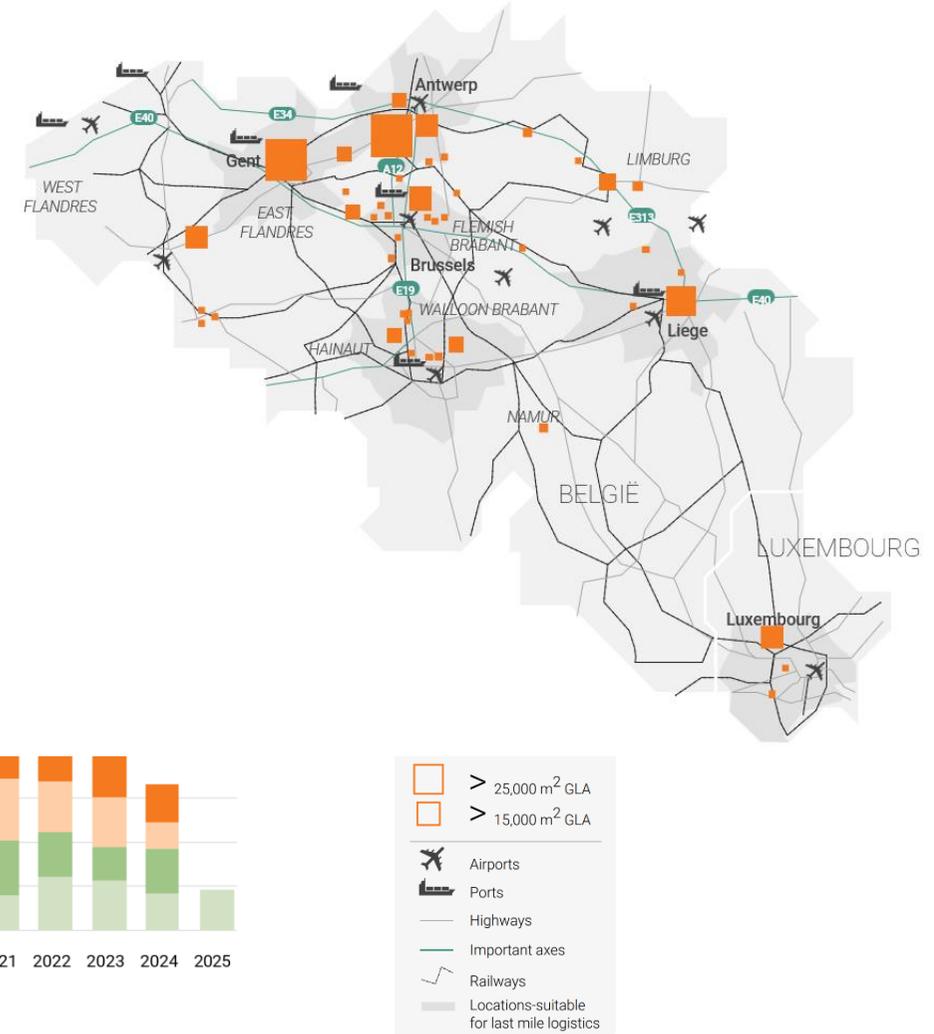
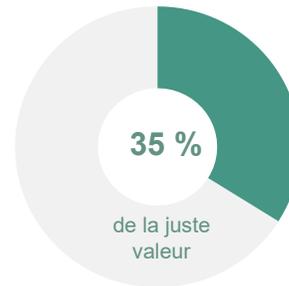
³⁷ Source: rapports de courtiers et analyse macroéconomique.

1.6.2 Belgique et Luxembourg

WDP occupe une position unique en Belgique et au Luxembourg, avec un portefeuille de 2,762 milliards d'euros, répartis sur plus de 2,9 millions de m² de superficie locative. Ces points stratégiques, répartis sur 122 sites, sont situés le long d'axes essentiels. Cela correspond à une pénétration du marché de plus de 17 %.

Macrostatistiques

Taux de croissance du PIB 2025E	Taux de chômage 2024
0,8 %	5,6 %
Taux de pénétration du e-commerce 2024	Taux d'inflation 2025E
18 %	2,8 %

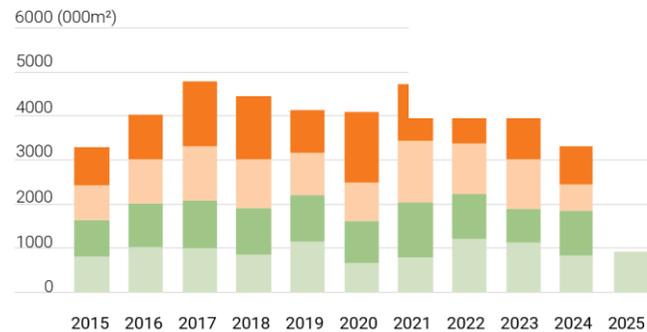


Situation du marché

Take-up	Nouvel espace en construction (spéculatif)
0,2 million m²	0 million m²
Prime yield	Taux d'inoccupation du marché 2025E
4,8 %	4,5 %

Take-up

Q1 Q2 Q3 Q4



1.6.3 Pays-Bas

WDP occupe une position particulière aux Pays-Bas, avec un portefeuille de 3 milliards d'euros, répartis sur plus de 2,9 millions de m² de superficie locative. Ces points stratégiques, répartis sur 113 sites, sont situés dans des centres logistiques clés. WDP détient une part de marché de plus de 6 %.

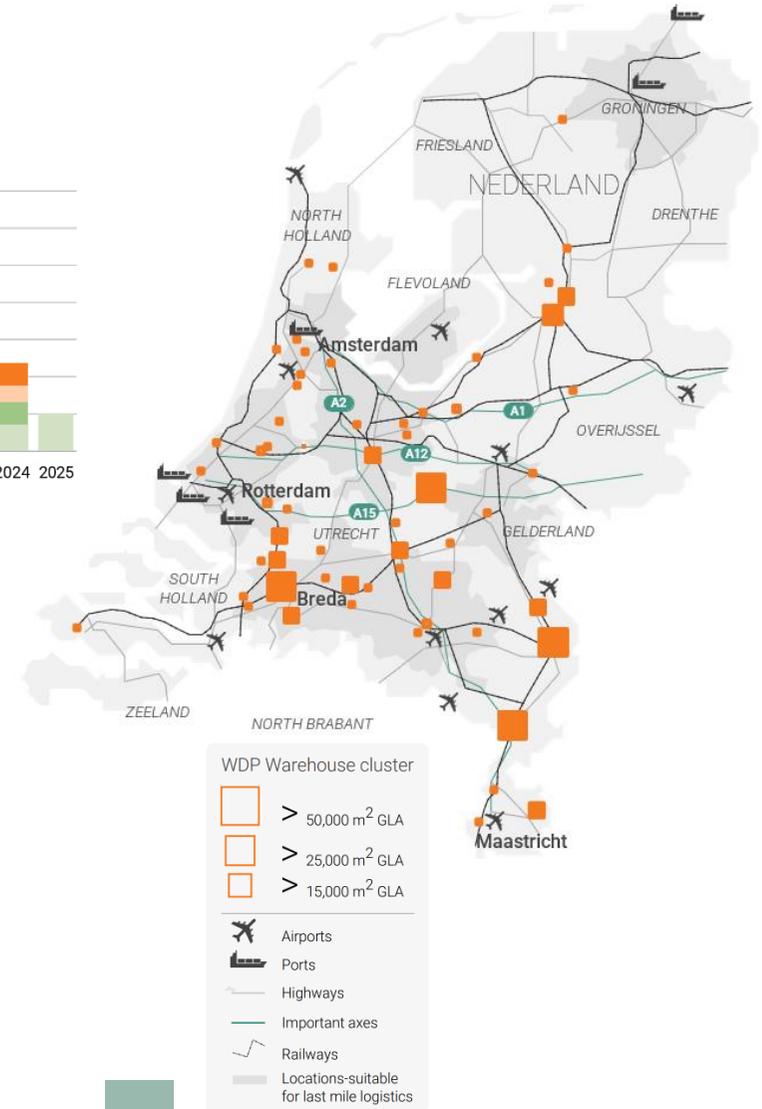
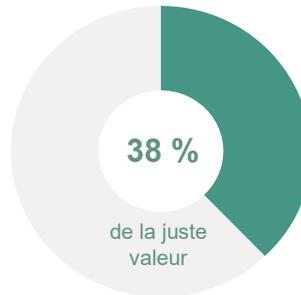
Macrostatistiques

Taux de croissance du PIB 2025E	Taux de chômage 2024
1,3 %	3,7 %
Taux de pénétration du e-commerce 2024	Taux d'inflation 2025E
20 %	3,0 %

Situation du marché

Take-up	Nouvel espace en construction (spéculatif)
0,5 million m²	1 million m²
Prime yield	Taux d'inoccupation du marché 2025E
4,8 %	4,9 %

Take-up

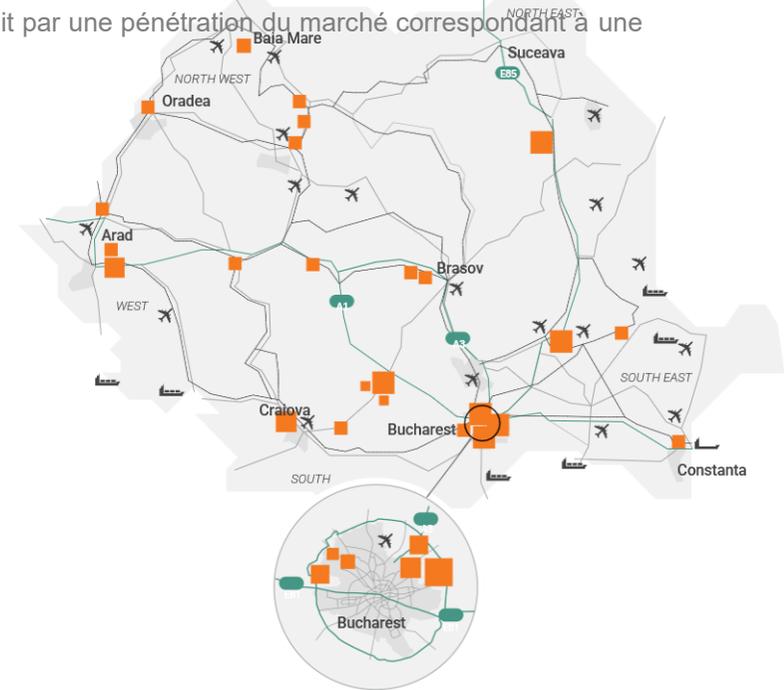
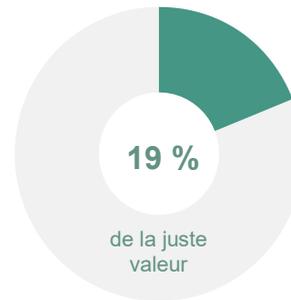


1.6.4 Roumanie

WDP occupe une position de premier plan en Roumanie, avec un portefeuille de plus de 1,5 milliard d'euros, répartis sur presque 2,0 millions de m² de superficie locative. Cette superficie locative est répartie sur 81 sites stratégiques. Cela se traduit par une pénétration du marché correspondant à une part de marché de 25 %.

Macrostatistiques

Taux de croissance du PIB 2025E	Taux de chômage 2024
1,4 %	5,5 %
Taux de pénétration du e-commerce 2024	Taux d'inflation 2025E
10 %	4,1 %

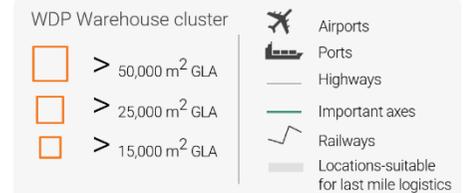


Situation du marché

Take-up	Nouvel espace en construction (spéculatif)
0,1 million m²	0,2 million m²
Prime yield	Taux d'inoccupation du marché 2025E
7,5 %	5,1 %

Take-up

■ Q1 ■ Q2 ■ Q3 ■ Q4

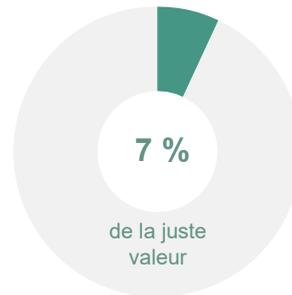


1.6.5 France

WDP renforce sa présence en France avec un portefeuille de plus de 580 millions d'euros, représentant environ 540 000 mètres carrés de surfaces locatives. Ces surfaces sont réparties sur 19 immeubles stratégiquement situés. Ceci confirme la stratégie d'expansion de WDP sur le marché français de l'immobilier logistique.

Macrostatistiques

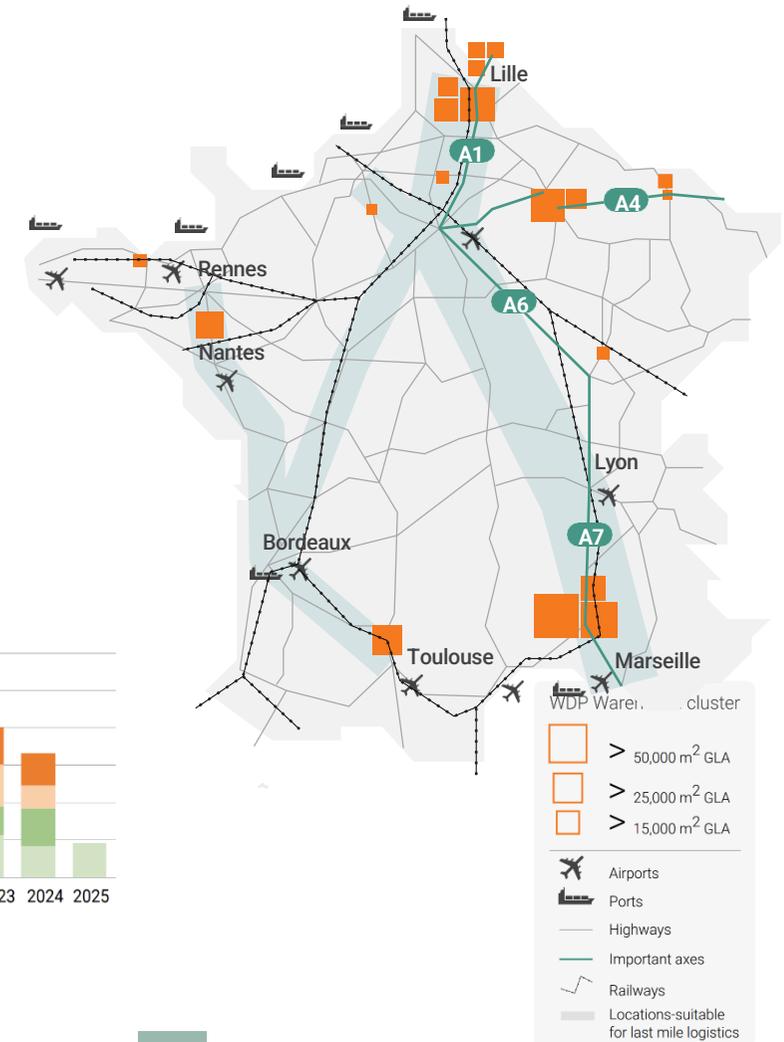
Taux de croissance du PIB 2025E	Taux de chômage 2024
0,6%	7,4%
Taux de pénétration du e-commerce 2024	Taux d'inflation 2025E
12%	0,9%



Situation du marché

Take-up	Nouvel espace en construction
0,9 million m²	0,8 million m²
Prime yield	Taux d'inoccupation du marché 2025E
4,9%	5,8%

Take-up



1.6.6 Allemagne

En Allemagne, WDP est implanté à proximité de pôles de distribution stratégiques et/ou d'options de transport multimodal en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

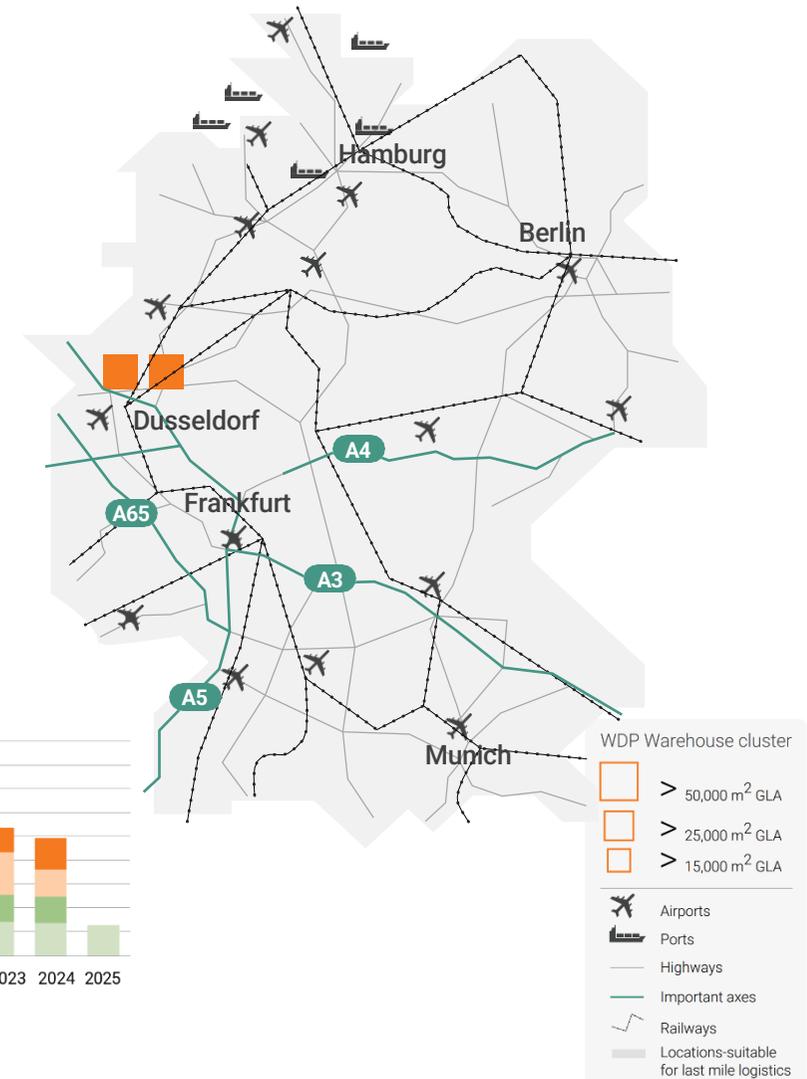
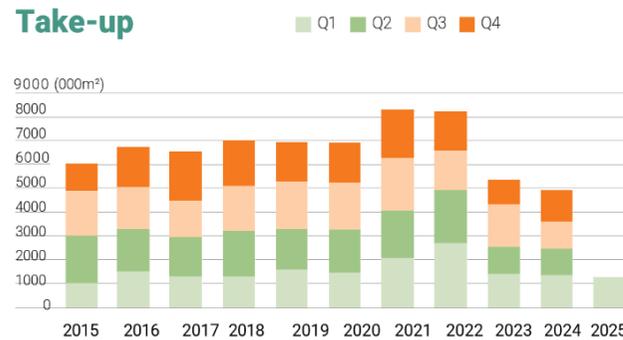
Macrostatistiques

Taux de croissance du PIB 2025E	Taux de chômage 2024
0 %	3,3 %
Taux de pénétration du e-commerce 2024	Taux d'inflation 2025E
15 %	2,4 %



Situation du marché

Take-up	Nouvel espace en construction (spéculatif)
1,3 million m²	1,1 million m²
Prime yield	Taux d'inoccupation du marché 2025E
4,4 %	3,3 %



VI. Perspectives

1. Perspectives 2025

WDP confirme le résultat EPRA par action prévu pour 2025 de 1,53 euro. Cela représente une augmentation sous-jacente de +7 % y/y. Afin d'obtenir une base de comparaison pure avec cette augmentation et de mesurer les performances commerciales réellement attendues, le revenu exceptionnel 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, ont été filtrés.

Sur la base de ces perspectives, et compte tenu d'un ratio de distribution faible de 80 %, il est prévu un dividende pour 2025 (payable en 2026) de 1,23 euro brut par action.

Hypothèses sous-jacentes

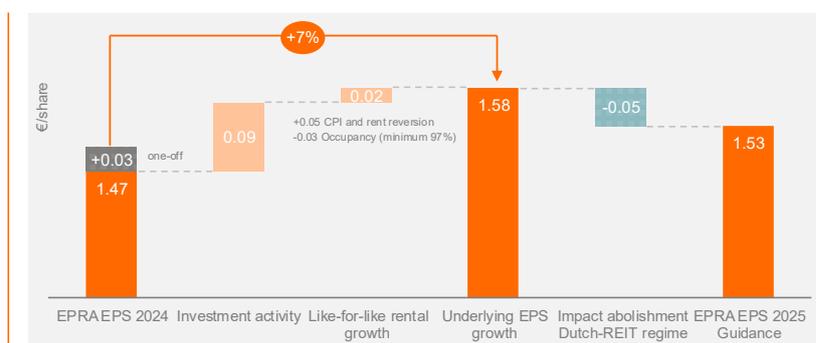
- Une croissance due aux nouveaux projets prélués et acquisitions (y compris la participation minoritaire dans WDP Romania).
- Croissance organique de +2 % : indexation CPI de +2,6 %, revalorisation locative de +0,4 %¹, partiellement compensées par une baisse moyenne d'environ -1 % du taux d'occupation en glissement annuel.
- Un taux d'occupation minimum de 97 % et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- Une pression fiscale annuelle supplémentaire de -11 millions d'euros par an ou -0,05 euro par action en raison de l'abolition du statut néerlandais de REIT.
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait avoisiner les 40 %, un net debt / EBITDA (adj.) < 8 x et un coût moyen des dettes de 2,3 %.

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

Perspectives 2025 confirmées: croissance sous-jacente du bénéfice EPRA paction de +7%

EPRA EPS
€1.53
+7% underlying

DPS
€1.23



1. Basé sur environ 500 000 m² revus en 2024, à des niveaux de loyer supérieurs de +12 %

2. Plan de croissance #BLEND2027 : objectifs confirmés

#BLEND2027 = approche multiple driver in multiple markets

Le plan de croissance quadriennal #BLEND2027 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 projets de développement, des acquisitions sélectives à valeur ajoutée et des solutions énergétiques. À cette fin, WDP ne se limite pas aux marchés clés existants, mais continue également à développer ses activités 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

Le pipeline d’investissements en cours d’exécution s’élevait à 1,1 milliard d’euros au 31 décembre 2024. Au cours du premier semestre 2025, 375 millions d’euros ont déjà été exécutés et transférés vers le portefeuille immobilier existant. En conséquence, WDP dispose aujourd’hui d’un pipeline d’investissements en cours d’exécution, pour un montant restant d’environ 800 millions d’euros.

À condition d’exécuter qualitativement le pipeline d’investissement et de louer avec succès l’espace disponible limité, WDP atteindra l’objectif de bénéfice de 1,70 euro par action en 2027. En outre, sur la base de la position de liquidité de 1,2 milliard d’euros de lignes de crédit non utilisées, et de l’autofinancement prévu de +600 millions d’euros cumulés pour 2025-2027 (via bénéfices réservés et dividende optionnel), le plan de croissance est entièrement financé et neutre pour la structure du capital au moment de son exécution (avec un net debt / EBITDA (adj.) attendu < 8 x et un loan-to-value < 40 % à la fin de 2027) – 7,7 x et 41,3 % respectivement au 30 juin 2025. Comme prévu, cette légère augmentation est le résultat de l’exécution des investissements ainsi que du paiement du dividende (mai 2025) - avec une diminution progressive grâce à la forte génération de flux de trésorerie au cours du second semestre de l’année.

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

L’accent est désormais mis sur l’exécution qualitative et ponctuelle du pipeline d’investissements et sur la poursuite de performances locative forte et polyvalente.

#BLEND2027

EPRA EPS 2027

1,70 euro

+6% CAGR⁽¹⁾

DPS

1,36 euro

Sur la base de :

- **Un solide pipeline d’investissements** : environ 800 millions d’euros en cours d’exécution
- **La croissance organique** : indexation complète de l’IPC et réversion des intérêts
- **Des besoins de financement couverts** : 1,2 milliard d’euros de lignes de crédit non utilisées et 600 millions d’euros d’autofinancement prévus pour 2025-2027
- **Mesures financières clés d’ici la fin de 2027** :
 - Net debt / EBITDA (adj.) < 8 x
 - Loan-to-value < 40%
 - Coût de la dette < 2,5 %⁽²⁾

(1) Représentant un TCAC sous-jacent de +6% par rapport au BPA EPRA de 1,50 € en 2024, ajusté des éléments exceptionnels de 0,03 € par action en 2024 et de l’impact de la suppression du REIT néerlandais statut à compter de 2025 de -0,05 € par action.

(2) Sur la base de la courbe actuelle des taux d’intérêt.

Les moteurs du plan #BLEND2027

BUILD | Les tendances positives structurelles persistantes sur le marché de l'immobilier logistique offrent des possibilités pour aider nos clients à développer l'infrastructure logistique critique pour diverses industries (tant en amont qu'en aval de la chaîne d'approvisionnement).

LOAD | Des investissements par une combinaison de développements durables et d'acquisitions sur les marchés existants du Benelux et de la Roumanie (<20 % en Roumanie) et par la poursuite du déploiement et de l'ancrage des activités en France et en Allemagne. Les rendements visés sont alignés sur le coût du capital.

EXTRACT | La création d'une plus-value au sein du portefeuille existant grâce à l'indexation, au potentiel de révision des loyers à moyen terme avec une approche commerciale, aux optimisations en termes d'innovation, d'énergie et de décarbonation et à la poursuite de l'expansion de notre approche centrée sur le client en déchargeant davantage le client de ses soucis.

NEUTRALIZE | Les investissements dans l'énergie solaire et dans d'autres solutions énergétiques telles que l'e-mobilité contribuent à la décarbonation de la chaîne d'approvisionnement : la capacité de production d'énergie solaire visée de 350 MWp, ce qui représente un potentiel de chiffre d'affaires de 40 millions d'euros. Ces investissements constituent une base solide pour la poursuite du développement de l'infrastructure énergétique sur les sites, comme les batteries, la recharge des camions électriques et d'autres solutions innovantes.

DISCIPLINED | La poursuite d'une allocation stricte du capital en mettant l'accent sur le rendement. Sa solide position financière garantit à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les investissements visés (sur la base des lignes de crédit actuelles non utilisées ainsi que de la réservation des bénéfices attendus et des dividendes optionnels).

Hypothèses sous-jacentes pour la réalisation des objectifs de #BLEND2027 :

- Une demande structurelle soutenue d'immeubles logistiques, avec une reprise progressive de la demande.
- Des mesures opérationnelles stables (taux d'occupation élevé, contrats de bail à long terme et fidélisation élevée des clients).
- L'abolition du régime de REIT néerlandais implique un impact annuel sur le résultat EPRA par action de -0,05 euro à partir de 2025.

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



VII. Facteurs de risque

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment la validité des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée et leur impact possible, tels que ceux-ci sont exposés dans le [Rapport annuel 2024](#) de WDP.

VIII. États financiers semestriels

1. États financiers consolidés résumés du premier semestre de 2025

Compte de profits et pertes consolidé

en euros (x 1 000)	Annexe	H1 2025	FY 2024	H1 2024
Revenus locatifs	7	221 539	398 183	184 912
Charges relatives à la location		-708	213	400
Résultat locatif net	4	220 831	398 396	185 312
Récupération de charges immobilières		0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		27 203	40 179	28 527
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		-34 989	-47 799	-33 882
Autres recettes et dépenses relatives à la location		15 251	26 742	12 425
Résultat immobilier	4	228 295	417 519	192 383
Frais techniques		-6 106	-10 738	-5 034
Frais commerciaux		-1 058	-1 614	-809
Frais de gestion immobilière		-3 322	-6 351	-3 002
Charges immobilières	4	-10 486	-18 703	-8 846
Résultat d'exploitation	4	217 809	398 816	183 537
Frais généraux de la société		-11 726	-22 230	-11 234
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)		-5 713	-10 553	-5 826
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)		200 371	366 032	166 477
Résultat sur vente d'immeubles de placement		135	717	-41
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8	19 787	151 138	59 758
Résultat d'exploitation	4	220 294	517 887	226 194
Revenus financiers		424	893	438
Charges d'intérêts nettes		-35 264	-38 620	-14 636
Autres charges financières		-2 043	-3 017	-1 494
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-12 995	-23 667	10 777
Résultat financier		-49 878	-64 411	-4 915
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		9 381	19 415	10 805
Résultat avant impôts		179 797	472 891	232 084
Impôts	11	-40 609	-23 342	-11 787
Résultat net		139 187	449 549	220 296
Attribuable aux:				
Intérêts minoritaires		0	14 050	5 728
Part du Groupe		139 187	435 499	214 569
Nombre moyen pondéré d'actions		227 092 339	222 736 116	220 536 739
Résultat net par action (en euros)		0,61	1,96	0,97
Résultat net dilué par action (en euros)		0,61	1,96	0,97

État condensé consolidé du résultat global

en euros (x 1 000)	H1 2025	H1 2024
I. Résultat net	139 187	220 296
II. Autres éléments du résultat global	-10 276	-12 807
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-10 276	-12 807
Revalorisation des panneaux solaires	-9 742	-8 652
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	6 731	-6 515
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 (+/-)	-7 266	2 360
Résultat global	128 911	207 489
Attribuable aux :		
- Intérêts minoritaires	0	5 727
- Actionnaires du Groupe	128 911	201 762

Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	H1 2025	H1 2024
Résultat EPRA	171 197	156 128
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	-12 252	56 050
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-13 423	8 270
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-6 335	-5 879
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	139 187	214 569

en euros (par action) ²	H1 2025	H1 2024
Résultat EPRA	0,75	0,71
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	-0,05	0,25
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,06	0,04
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,03	-0,03
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	0,61	0,97

1 Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

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

en euros (par action) (dilué) ²	H1 2025	H1 2024
Résultat EPRA	0,75	0,71
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	-0,05	0,25
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,06	0,04
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,03	-0,03
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	0,61	0,97

1 Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

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

Bilan

(en euros x 1 000)

Annexe **30.06.2025** 31.12.2024 30.06.2024

Actifs non courants		8 488 510	8 124 502	7 346 525
Immobilisations incorporelles		1 426	1 599	1 632
Immeubles de placement	8	7 898 946	7 513 487	6 751 298
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)		178 824	180 962	162 233
Actifs financiers non courants	10	39 757	70 150	107 204
Créances commerciales et autres actifs non courants	10	418	563	1 648
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		369 139	357 741	322 509
Actifs courants		93 558	78 709	82 818
Actifs détenus en vue de la vente		0	0	4 094
Créances commerciales	10	37 162	27 722	30 404
Créances fiscales et autres actifs courants	10	23 660	26 402	16 165
Trésorerie et régularisation actif	10	14 834	10 374	11 275
Comptes de régularisation	10	17 902	14 211	20 880
Total de l'actif		8 582 068	8 203 210	7 429 343

(en euros x 1 000)

Annexe **30.06.2025** 31.12.2024 30.06.2024

Capitaux propres		4 747 563	4 837 559	4 584 493
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		4 747 563	4 745 912	4 501 137
Capital		241 280	233 356	231 519
Primes d'émission		2 295 208	2 159 254	2 121 545
Réserves		2 071 887	1 917 802	1 933 505
Résultat net de l'exercice		139 187	435 499	214 569
II. Intérêts minoritaires		0	91 647	83 357
Passifs		3 834 505	3 365 652	2 844 849
I. Passifs non courants		3 196 200	3 146 390	2 639 253
Provisions		236	236	160
Dettes financières non courantes	9, 10	2 981 129	2 990 736	2 510 406
Autres passifs financiers non courants	10	85 493	79 020	64 151
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		9 578	9 068	6 810
Passifs d'impôts différés	11	119 765	67 330	57 725
II. Passifs courants		638 305	219 262	205 597
Dettes financières courantes	9	489 070	73 016	72 343
Autres passifs financiers courants	10	206	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	10	102 207	91 792	82 782
Autres passifs courants		10 626	10 363	8 517
Comptes de régularisation	10	36 197	43 902	41 767
Total passif		8 582 068	8 203 210	7 429 343

Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)

Annexe

H1 2025

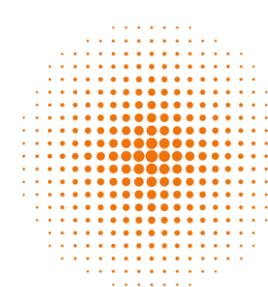
H1 2024

Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture		10 374	13 029
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise		217 739	117 932
Résultat net		139 187	220 296
Impôts ¹	11	40 609	11 787
Charges d'intérêts nettes		35 264	14 636
Revenus financiers		-424	-438
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes		-135	41
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		214 502	246 323
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		12 995	-10 777
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8	-19 787	-59 758
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations		6 550	6 625
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-9 381	-10 805
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie		-4 399	-12 213
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie		-14 023	-86 927
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement		17 260	-41 462
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement		-296 465	-215 182
Investissements		-298 208	-203 712
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	8	-153 043	-159 970
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières - trésorerie nette acquise	8	-130 777	-31 679
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles		-14 387	-12 063
Ventes		66	6 171
Recettes de la vente d'immeubles de placement		66	6 171
Investissements et financements des entreprises associées et co-entreprises		-823	-19 650
Investissements et financements des entreprises associées et co-entreprises		-2 950	-19 650
Remboursements de financements des entreprises associées et co-entreprises		2 127	0
Dividendes reçus		2 500	2 007
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement		83 186	95 496
Contractions d'emprunts	9	505 327	344 146
Remboursement d'emprunts	9	-125 567	-82 741
Dividendes versés²		-163 466	-143 255
Augmentation de capital		0	0
Intérêts payés		-41 461	-22 655
Paiements pour les acquisitions de participations minoritaires		-91 647	0
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		4 460	-1 754
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture		14 834	11 275

¹ Y compris les impôts différés sur le portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur les bénéfices.

² Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2025 et 2024 un dividende optionnel, où 57% et 60%, respectivement des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

État des variations des capitaux propres consolidés



en euros (x 1.000)	01.01.2025	Affectation du résultat 2024	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Augmentation de capital liée au dividende optionnel ¹	Dividendes versés	Impact des instruments de (pré-) couverture	Intérêts minoritaires ¹	Autres	30.06.2025
Fonds propres	4 837 559	0	139 187	-9 742	36 329	107 549	-271 015	-7 266	-91 647	6 608	4 747 563
Intérêts minoritaires	91 647								-91 647		0
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	4 745 912	0	139 187	-9 742	36 329	107 549	-271 015	-7 266	0	6 608	4 747 563
Capital souscrit	233 356				1 902	6 021					241 280
Primes d'émission	2 159 254				34 426	101 528					2 295 208
Réserves	1 917 802	435 499		-9 742			-271 015	-7 266		6 608	2 071 887
Résultat net du période	435 499	-435 499	139 187								139 187

en euros (x 1.000)	01.01.2024	Affectation du résultat 2024	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Augmentation de capital liée au dividende optionnel ¹	Dividendes versés	Impact des instruments de (pré-) couverture	Intérêts minoritaires ¹	Autres	30.06.2024
Fonds propres	4 520 571	0	220 296	-8 652	0	102 295	-245 766	2 360	0	-6 610	4 584 493
Intérêts minoritaires	77 647		5 728	-1						-17	83 357
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	4 442 924	0	214 569	-8 651	0	102 295	-245 766	2 360	0	-6 593	4 501 137
Capital souscrit	226 860					4 659					231 519
Primes d'émission	2 023 908					97 636					2 121 545
Réserves	2 169 857	22 299		-8 651			-245 766	2 360		-6 593	1 933 506
Résultat net du période	22 299	-22 299	214 569								214 569

¹ Début 2025, WDP a acquis les 15 % restants des actions de WDP Roumanie, ce qui a entraîné l'élimination du poste intérêts minoritaires des capitaux propres. Voir le communiqué de presse du 30 janvier 2025.

2. Annexes

2.1. Informations générales concernant la Société

WDP 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 Wolvertem (Belgique). Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les états financiers intermédiaires résumés de la Société au 30 juin 2025 englobent la Société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

2.2. Base de présentation

Les états financiers intermédiaires résumés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) et conformément à la norme internationale IAS 34 Information financière intermédiaire, telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions légales et administratives, applicables en Belgique. Un certain nombre de nouvelles normes et de modifications de normes sont entrées en vigueur pour les exercices commençant après le 1er janvier 2025. Lors de l'établissement de ces états financiers consolidés intermédiaires résumés, le Groupe n'a pas appliqué de manière anticipée les normes nouvelles ou modifiées à venir.

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les périodes 2025 et 2024 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant la période 2023, nous vous renvoyons aux rapports annuels de 2024 et 2023.

Les méthodes comptables ont été appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

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.

Normes et interprétations applicables à l'exercice commençant au ou après le 1er janvier 2025

- **Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité**, publiés le 15 août 2023, précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. L'objectif lors de l'estimation d'un cours de change au comptant est de refléter le cours de change qui aurait été appliqué à la date de la transaction dans le cadre d'une opération de change régulière entre intervenants du marché compte tenu des conditions économiques qui existent à cette date. Les amendements ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un taux de change. À la suite de ces amendements, les entités seront tenues de fournir de nouvelles informations afin d'évaluer l'impact de l'utilisation d'un taux de change estimatif sur les états financiers.

Normes et interprétations nouvelle sont modifiées qui ne sont pas encore en vigueur

- **Amendements du classement et de l'évaluation des instruments financiers – Amendements à IFRS 9 et IFRS 7**, publiés le 30 mai 2024, permettront de tenir compte de la diversité dans la pratique en rendant les exigences plus faciles à comprendre et plus cohérentes. Les amendements comprennent :

- Clarifications sur la classification des actifs financiers en fonction des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise et caractéristiques similaires (« ESG ») – Les caractéristiques ESG des prêts peuvent avoir un impact sur l'évaluation des prêts au coût amorti ou à la juste valeur. Pour tenir compte de toute diversité dans la pratique, les amendements clarifient la façon dont les flux de trésorerie contractuels relatifs à ces prêts doivent être évalués.
- Précisions sur la date à laquelle un actif financier ou un passif financier est comptabilisé. L'IASB a également décidé d'inclure dans les règles comptables de la norme une option qui permet à une entreprise, si certains critères sont remplis, de ne plus comptabiliser une obligation financière avant la date de règlement (« settlement date »).
- L'IASB a également inclus des obligations d'information supplémentaires afin d'offrir aux investisseurs une plus grande transparence concernant les participations dans des instruments de capitaux propres classés et comptabilisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global et des instruments financiers ayant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées aux objectifs ESG.
- Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026, une application anticipée étant autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'Union européenne.
- **Le volume 11 des améliorations annuelles**, publié le 18 juillet 2024, comprend des clarifications, simplifications, corrections et amendements visant à améliorer l'uniformité des diverses normes IFRS.
- Les normes modifiées sont les suivantes :
 - IFRS 1 Première application des normes IFRS ;
 - IFRS 7 Instruments financiers : notes et indications connexes pour la mise en œuvre d'IFRS 7 ;
 - IFRS 9 Instruments financiers ;
 - IFRS 10 États financiers consolidés ; et
 - IAS 7 Tableau des flux de trésorerie.
- Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026, une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union européenne.
- **IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers**, publiée le 9 avril 2024, remplace IAS 1 Présentation des états financiers. La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :
 - Les entités sont tenues de présenter l'ensemble des produits et charges dans l'état des résultats en cinq catégories, à savoir les catégories opérationnelles, les investissements, les financements, les activités abandonnées et l'impôt sur le résultat. Les entités sont également tenues de présenter le sous-total nouvellement défini du « bénéfice d'exploitation ». Le résultat net des entités ne changera pas.
 - Les mesures de performance définies par la direction (« Management Performance Measures » ou « MPM's ») sont incluses dans une seule note dans les états financiers.

- Des guidages améliorés sont fournis pour le regroupement de l'information dans les états financiers.
- En outre, toutes les entités sont tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ pour le tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie d'exploitation selon la méthode indirecte.
- La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027, une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union européenne.
- **IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir**, publiée le 9 mai 2024, permettra aux filiales admissibles d'appliquer les normes IFRS avec des exigences d'information réduites. Une filiale peut appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés et ses comptes individuels, à condition qu'à la date de clôture :
 - elle n'ait aucune responsabilité publique, et
 - que la société mère établisse des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS.
- La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027, une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union européenne.
- **Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 - Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature**, publiés le 18 décembre 2024. Ces amendements aideront les entités à mieux refléter les effets financiers des contrats d'électricité dépendants de la nature, qui sont souvent structurés comme des contrats d'achat d'électricité (Power Purchase Agreements – PPA). Les contrats d'électricité dépendants de la nature aident les entités à sécuriser leur approvisionnement en électricité à partir de sources telles que l'énergie éolienne et solaire. La quantité d'électricité produite dans le cadre de ces contrats peut varier en fonction de facteurs incontrôlables tels que les conditions météorologiques. Les normes comptables actuelles peuvent ne pas permettre de rendre compte de manière adéquate de la façon dont ces contrats affectent les résultats d'une entité. Les amendements comprennent :
 - clarifier l'application de l'exigence relative à l'utilisation propre ;
 - permettre la comptabilité de couverture si ces contrats sont utilisés comme instruments de couverture ; et
 - des informations supplémentaires pour permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre les effets de ces contrats sur les résultats financiers et les flux de trésorerie d'une entité.
- Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026, une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union européenne.

2.3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment que les valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation telles qu'exposées dans le [Rapport annuel 2024](#) de WDP sont toujours d'actualité.

2.4. Informations segmentées – Résultat d'exploitation

H1 2025

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg ²	Roumanie	Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg ³
I. Revenus locatifs	59 725	87 493	13 013	4 038	3 808	53 462	0	221 539	2 707
III. Charges relatives à la location	13	220	64	0	22	-1 027	0	-708	0
Résultat locatif net	59 738	87 713	13 077	4 038	3 829	52 436	0	220 831	2 707
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	11 113	2 434	1 181	371	0	12 104	0	27 203	255
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	-12 820	-7 548	-1 261	-371	-27	-12 963	0	-34 989	-261
VIII. Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	6 900	6 248	114	49	189	1 753	0	15 251	254
Résultat immobilier	64 931	88 846	13 111	4 087	3 991	53 329	0	228 295	2 956
IX. Frais techniques	-1 596	-2 173	-83	-17	-67	-2 170	0	-6 106	-65
X. Frais commerciaux	-664	-129	-20	-40	80	-286	0	-1 058	0
XII. Frais de gestion immobilière	-1 614	-318	-14	-5	-272	-1 099	0	-3 322	-6
Charges immobilières	-3 874	-2 621	-117	-61	-259	-3 555	0	-10 486	-71
Résultat d'exploitation des immeubles	61 057	86 226	12 994	4 026	3 732	49 775	0	217 809	2 885
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	-11 726	-11 726	-123
XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-3 945	-1 345	0	0	-87	-336	0	-5 713	-77
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	57 112	84 881	12 994	4 026	3 645	49 438	-11 726	200 371	2 685
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	136	0	0	0	0	0	0	135	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-12 358	22 408	7 599	1 740	987	-588	0	19 787	-122
Résultat d'exploitation	44 890	107 289	20 593	5 766	4 632	48 850	-11 726	220 294	2 563

H1 2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg ²	Roumanie	Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg ³
I. Revenus locatifs	52 999	82 874	4 931	1 829	0	42 279	0	184 912	2 541
III. Charges relatives à la location	171	468	-62	0	0	-177	0	400	0
Résultat locatif net	53 170	83 342	4 869	1 829		42 102	0	185 312	2 541
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	10 820	1 954	2 141	90	0	13 524	0	28 527	284
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	-11 451	-5 872	-2 220	-90	0	-14 249	0	-33 882	-299
VIII. Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	4 430	5 970	81	27	0	1 917	0	12 425	228
Résultat immobilier	56 969	85 393	4 871	1 856		43 294	0	192 383	2 753
IX. Frais techniques	-1 502	-2 095	-122	-15	0	-1 299	0	-5 034	-29
X. Frais commerciaux	-591	23	-13	-7	0	-222	0	-809	-2
XII. Frais de gestion immobilière	-2 066	-374	75	-4	0	-632	0	-3 002	-9
Charges immobilières	-4 160	-2 446	-60	-27	0	-2 153	0	-8 846	-40
Résultat d'exploitation des immeubles	52 809	82 946	4 812	1 829	0	41 141	0	183 537	2 713
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	-11 234	-11 234	-183
XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-2 475	-2 268	0	0	0	-1 082	0	-5 826	-51
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	50 334	80 679	4 811	1 829	0	40 058	-11 234	166 477	2 478
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	100	4	0	0	0	-145	0	-41	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 739	23 454	13 874	878	0	19 813	0	59 758	-786
Résultat d'exploitation	52 173	104 137	18 685	2 707	0	59 726	-11 234	226 194	1 693

1 Les produits de l'énergie se sont montés au premier semestre 2025 à 13,280 million d'euros et au premier semestre 2024 à 10,809 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (5,424 million d'euros), aux Pays-Bas (5,899 million d'euros), en Luxembourg (0,188 million d'euros) et en Roumanie (1,767 million d'euros). Les co-entreprises WDP Luxembourg et WDP of Ghent Big Box ont généré 0,178 million d'euros et 0,389 million d'euros au premier semestre 2025. Outre produits des investissements dans le domaine de l'énergie, l'Indemnité de gestion du bien immobilier et les Autres revenus/charges opérationnels font partie de la rubrique Autres revenus et dépenses relatives à la location.

2 Début 2025, WDP Invest a acquis 100% des actions des sociétés luxembourgeoises Site Industriel SA (propriétaire du site de Hautcharage), Sisa Foetz SA (propriétaire du site de Foetz) et Sisa Energy SA.

3 Les co-entreprises sont traitées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 Partenariats. Le tableau indique le résultat d'exploitation selon la participation proportionnelle de WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation proportionnelle dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS.

La base retenue pour le reporting segmenté repose sur 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, voir commentaire 2.6. *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.

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

2.5. Informations segmentées - Actifs

30.06.2025

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	2 472 926	3 033 267	575 561	160 455	111 427	1 545 310	7 898 946	99 274	77 467
Bâtiments existants	2 405 276	2 924 515	562 867	160 455	111 427	1 335 063	7 499 604	99 274	69 170
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	43 075	88 876	8 600	0	0	72 869	213 420	0	8 297
Réserves foncières	24 575	19 876	4 093	0	0	137 378	185 922	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	301
Autres immobilisations corporelles	66 451	78 165	1	1	1 158	33 048	178 824	4 249	7 049
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 714	169	1	1	0	2 347	7 233	0	1 104
Autres : investissements dans le domaine de l'énergie	61 736	77 996	0	0	1 158	30 701	171 591	4 249	5 945

31.12.2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	2 303 142	2 985 017	561 335	158 428	0	1 505 567	7 513 487	98 389	73 190
Bâtiments existants	2 182 483	2 904 929	553 949	158 428	0	1 312 566	7 112 354	98 380	70 763
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	94 158	43 411	3 293	0	0	52 406	193 267	9	2 426
Réserves foncières	26 501	36 677	4 093	0	0	140 595	207 866	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Autres immobilisations corporelles	71 501	82 637	0	2	0	26 822	180 962	3 998	7 559
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 186	182	0	2	0	2 389	6 760	0	1 074
Autres : investissements dans le domaine de l'énergie	67 315	82 454	0	0	0	24 433	174 202	3 998	6 485

La juste valeur (telle que déterminée par la norme IFRS 13) est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction ordonnée entre des acteurs du marché à la date d'évaluation, sur le marché principal de l'actif ou du passif. Du point de vue du vendeur, il s'agit de la valeur de l'immeuble de placement nette des droits de mutation. En Belgique, le montant effectif de ces droits dépend du mode de transfert, du statut de l'acheteur et de la localisation géographique de l'actif. Les deux premiers éléments, et donc le montant total des droits dus, ne sont donc connus qu'une fois le transfert de propriété finalisé.

En 2006, 2016 et plus récemment en 2025, un panel d'experts immobiliers indépendants a analysé un nombre représentatif de transactions afin de déterminer l'impact moyen des droits de mutation sur le marché belge. Le panel a constaté qu'il n'y avait pas de différences significatives selon le sous-secteur et que les coûts de transaction moyens pour les biens supérieurs à 2,5 millions d'euros étaient



d'environ 2,5 %, conformément aux exercices précédents. Endessous de ce seuil, le taux normal de droits d'enregistrement s'appliquait.

Les experts immobiliers indépendants de WDP ont déduit 2,5 % de droits de mutation de la valeur des biens immobiliers belges dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions d'euros pour déterminer la juste valeur. Pour les biens immobiliers individuels dont la valeur d'investissement est inférieure à 2,5 millions d'euros (trois biens), une déduction de 12,5 % de droits de mutation s'applique.

2.6. Données concernant les filiales

30.06.2025

31.12.2024

Dénomination	% Propriété / Droit de vote	Méthode de consolidation	% Propriété / Droit de vote
WDP NV	société mère		Société mère
WDP France SARL	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Nederland N.V.	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Development NL N.V. 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	100%	Consolidation intégrale	85%
I Love Hungaria NV ⁵	50%	Méthode de mises en équivalence	50%
WDP Port 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	100%	Consolidation intégrale	85%
WDP Deutschland Services GmbH ¹³	100%	Consolidation intégrale	100%
Matemco NV ¹⁴	100%	Consolidation intégrale	
Alcovil NV ¹⁴	100%	Consolidation intégrale	
Pielon BV ¹⁵	100%	Consolidation intégrale	
Site Industriel SA ¹⁶	100%	Consolidation intégrale	
Sisa Foetz SA ¹⁶	100%	Consolidation intégrale	
Sisa-Energy SA ¹⁶	100%	Consolidation intégrale	

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

2 WDP Services NL B.V. a été créée en juin 2023 et est une filiale à 100% de WDP Nederland N.V.

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-entreprise 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 -0,07% du résultat consolidé avant impôts de WDP NV. Les actifs consolidés de nanoGrid BV s'élèvent à 0,02% des actifs consolidés de WDP NV.

9 Il s'agit d'une co-entreprise, dont les pouvoirs publics luxembourgeois détiennent 45 % et dont WDP a acquis 55 % des actions le 13 octobre 2017.

10 Le 18 décembre 2019, WDP, via sa filiale à 100% WDP Invest NV, a acquis une participation de 50% dans WVI GmbH, une co-entreprise avec VIB Vermögen. Depuis juillet 2022, WVI GmbH est une filiale à 100% de WDP Invest SA, nommée WDP Deutschland GmbH. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

11 Début avril 2022, WDP et Catena AB ont conclu un partenariat stratégique. Joost Uwents a été nommé administrateur au Conseil d'Administration de Catena AB lors de l'Assemblée Générale annuelle de Catena AB.

12 Fin mars 2024, 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 30 juin 2025, le résultat locatif net d'Expo Market Doraly SRL était de 6,9 millions d'euros et le résultat net était de 3,3 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.

14 En janvier 2025, WDP NV a acquis 100 % des actions des sociétés Matemco NV et Alcovil NV, propriétaires du site emblématique de Renault à Vilvorde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

15 Le 19 février 2025, WDP NV a acquis la société Pielon BV par apport en nature d'actions. Cette société possède un site logistique dans le parc d'activités de Londerzeel. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

16 Début 2025, WDP Invest a acquis 100 % des actions des sociétés Site Industriel SA, Sisa Foetz SA et Sisa Energy SA. WDP est ainsi devenu propriétaire d'un pôle multi-locataires innovant à Hautcharage et de trois bâtiments à Foetz. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

L'adresse complète du siège social des filiales est disponible sur le [site web](#).

2.7. Aperçu des revenus locatifs futurs

en euros (x 1 000)	30.06.2025	31.12.2024
Revenus locatifs futurs		
à moins d'un an	435 634	406 062
entre un et deux ans	381 693	355 894
entre deux et trois ans	330 742	312 042
entre trois et quatre ans	284 211	272 188
entre quatre et cinq ans	235 312	235 905
à plus de cinq ans	876 134	848 641
Total	2 543 725	2 430 732

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.

2.8. Immeubles de placement³⁸

30.06.2025									
en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3	3		3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	2 303 142	2 985 017	561 335	158 428	0	1 505 567	7 513 487	98 389	73 190
Investissements	29 957	23 812	1 081	287	0	33 253	88 391	1 007	5 035
Nouvelles acquisitions	115 856	2 030	5 546	0	110 440	7 079	240 951	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions (apport en nature)	36 329	0	0	0	0	0	36 329	0	0
Immeubles de placement des entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aliénations	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur	-12 358	22 408	7 599	1 740	987	-588	19 787	-122	-759
Juste valeur au 30.06.2025	2 472 926	3 033 267	575 561	160 455	111 427	1 545 310	7 898 946	99 274	77 467

31.12.2024									
en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Niveau selon IFRS	3	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	0	1 169 688	6 439 464	94 931	62 036
Investissements	50 676	90 310	2 300	126	0	86 082	229 493	3 227	7 610
Nouvelles acquisitions	27 425	0	348 480	83 077	0	211 256	670 238	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions (apport en nature)	40 079	0	0	0	0	0	40 079	0	0
Immeubles de placement des entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-4 094	0	0	0	0	0	-4 094	0	0
Aliénations	0	-4 600	0	0	0	-8 229	-12 829	0	0
Variations de la juste valeur	9 263	51 643	44 119	-657	0	46 770	151 138	230	3 543
Juste valeur au 31.12.2024	2 303 142	2 985 017	561 335	158 428	0	1 505 567	7 513 487	98 389	73 190

Les investissements et les nouvelles acquisitions s'élèvent à un total de 329 millions d'euros au premier semestre 2025. Dans l'aperçu des flux de trésorerie, la rubrique Paiements des acquisitions d'immeubles de placement s'élève à 153 millions d'euros. Pour 207 millions d'euros, la différence de 176 millions d'euros est due aux immeubles de placement acquis par le biais de l'achat de sociétés immobilières, d'une part, et 31 millions d'euros aux investissements et achats réalisés en 2024 et payés en 2025, d'autre part.

La différence entre les 207 millions d'euros ci-dessus et les 131 millions d'euros visés dans la rubrique Paiements des acquisitions par le biais d'actions de sociétés immobilières - trésorerie nette acquise de l'aperçu des flux de trésorerie s'explique par le fait qu'en plus des biens immobiliers, les actifs et passifs courants des sociétés ont été repris.

³⁸ Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

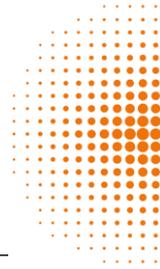
2.9. État des dettes

en euros (x 1 000)	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Billet de trésorerie	103 500	0	103 500	0				
Avances à terme fixe	34 845	7 305	34 845	7 305				
Crédits à taux révisable	350 447	65 434	350 447	65 434				
Prêt obligataire	0	0	0	0				
Autres	278	277	278	277				
Dettes financières courantes	489 070	73 016	489 070	73 016				
Crédits à taux révisable	2 172 319	2 181 955			1 752 502	1 301 029	419 817	880 926
Prêt obligataire	807 726	807 558			159 811	159 774	647 915	647 784
Autres	1 084	1 223			482	542	602	681
Dettes financières non-courantes	2 981 129	2 990 736			1 912 795	1 461 345	1 068 334	1 529 391
Total	3 470 199	3 063 752	489 070	73 016	1 912 795	1 461 345	1 068 334	1 529 391

Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons au chapitre IV. Gestion des ressources financières

2.10. Instruments financiers

30.06.2025						
en euros (x 1 000)	Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
Immobilisations financières						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
	Interest Rate Swap	I. E.	2	34 975	34 975	34 975
Actifs financiers au prix coûtant amorti						
		I. E.	2		4 782	4 782
Créances à long terme						
	Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		418	418
Créances à court terme						
	Créances commerciales	II. D.	2		37 162	37 162
	Interest Rate Swap	II. E.	2	1 103	1 103	1 103
Trésorerie et équivalents de trésorerie						
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
	Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. G.	2	422	422	422
Total				36 500	57 196	93 696
Passifs financiers						
Passifs financiers non courants						
	Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		807 726	759 768
	Dette bancaire	I. B.	2		2 172 319	2 143 368
	Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		1 084	1 084
Autres passifs financiers non courants						
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I. C.	2	7 938	7 938	7 938
	Autres passifs financiers à long terme	I. C.	3		77 492	77 492
Passifs financiers courants						
	Emprunt obligataire : placement privé	II. B.			0	0
	Billets de trésorerie	II. B.	2		103 500	103 500
	Dette bancaire	II. B.	2		385 292	385 292
	Autres dettes financières courantes	II. B.	2		278	278
Autres passifs financiers courants						
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0	0	0
	Autres passifs financiers courants	II. C.	3		206	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes						
		II. D.	2		102 207	102 207
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
	Charges d'intérêts sur prêts	II. F.	2		15 359	15 359
	Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. F.	2	0	0	0
Total				7 938	3 665 462	3 673 400
						3 596 491



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
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						
Dettes financières 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
Dettes financières courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		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						
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

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 de valorisation 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 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 d'année, étant donné que ce dernier n'est pas fréquemment négocié (niveau 2). 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 les passifs financiers constitués conformément à la norme IFRS 16 dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'intrants non observables.

Instruments financiers en juste valeur (conformément à la norme 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. 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).

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 US³⁹ et le prêt syndiqué de 440 millions d'euros⁴⁰), 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 sont initialement comptabilisés à leur juste valeur à la date à laquelle les dérivés couvrant le risque de taux d'intérêt sont souscrits, puis évalués à leur juste valeur aux dates

³⁹ Voir le [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

⁴⁰ Voir le [communiqué de presse](#) du 28 novembre 2022.

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 effectives.

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 la première moitié de 2025, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été conclu avant la date d'échéance.

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	30.06.2025				
		Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (%)	(en années)	Durée (en années)	(en années)
Interest Rate Swap	2	1 642 425	0,62		3,7	
Total		1 642 425	0,62		3,7	

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	31.12.2024				
		Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (%)	(en années)	Durée (en années)	(en années)
Interest Rate Swap	2	1 682 425	0,63		4,0	
Total		1 682 425	0,63		4,0	

2.11. Impôts

Depuis le 1er janvier 2025, le régime de FBI ne s'applique plus aux activités néerlandaises de WDP. Cela est dû à une modification de la loi par le gouvernement néerlandais qui exclut les investissements immobiliers du régime de FBI. À partir de 2025, cette modification entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée d'environ -11 millions d'euros (soit -0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA. Cet impact est toutefois déjà contenu dans l'objectif de rentabilité du plan de croissance.

2.12. Droits et obligations hors bilan

Dans le cadre de son programme d'investissement en cours, WDP a pris différents engagements liés à des projets et des acquisitions, comme indiqué au point 1.1. *Activités opérationnelles*.

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 SA (pour le financement de montants à court terme via une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros, dont 14,8 millions d'euros ont été utilisés).
- Un cautionnement au profit de Banque et Caisse d'Épargne de l'État à titre de sûreté des engagements de WDP Luxembourg SA à hauteur de 27,7 millions d'euros.
- Un cautionnement au profit de KBC Bank NV à titre de sûreté des engagements de Gosselin-WDP SA à hauteur de 17,7 millions d'euros.

WDP prévoit les engagements suivants dans ses contrats de financement :

- Un Interest Coverage Ratio d'au moins 1,5x. Pour la première moitié de 2025, il s'élève à 5,0 x.
- Un degré d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 30 juin 2025, ces taux s'élèvent respectivement de 42,8 % et 43,5 %.
- Une limitation des projets qui ne sont pas encore pré-loués (development property ratio) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières). Au 30 juin 2025, ce ratio s'élève à 0,5 %.
- Un maximum de 30 % des dettes financières auprès des filiales par rapport aux dettes financières du Groupe. Au 30 juin 2025, ce subsidiary financial debt ratio s'élève à 1,8 %.

WDP a pris les engagements suivants avec des établissements financiers⁴¹ :

- 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 30 juin 2025.

⁴¹ 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.

- 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 de plus amples informations, voir le [Rapport annuel 2024](#) de WDP.
- 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 30 juin 2025, WDP respecte tous les engagements et tous les accords pris avec les établissements financiers.

2.13. Faits postérieurs à la date du bilan

Au début du mois de juillet 2025, le sale-and-leaseback d'un centre de distribution récemment développé et loué à Loudéac (Bretagne, France) a été finalisé. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons au point *1.4. 440 millions d'euros de nouveaux investissements signés au cours de la première moitié de 2025.*

IX. Annexes

1. Vérification externe

1.1. Conclusions des experts immobiliers

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 (fair value) du patrimoine immobilier de WDP (à l'exclusion des panneaux solaires et y compris les actifs destinés à la vente), tel que repris dans le tableau suivant, s'élève à 8 075 988 084 euros (huit milliards septante-cinq millions neuf cent quatre-vingt-huit mille quatre-vingt-quatre euros) au 30 juin 2025.

Pays	Expert immobilier (représente par)	Juste valeur du portefeuille au 30 juin 2025 (x 1 000)
Belgique	Stadim (Céline Janssens)	1 403 424
Belgique	Jones Lang LaSalle Belgium (Greet Hex)	1 147 323
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle Netherlands (Kjell van den Heuvel)	1 572 058
Pays-Bas	CBRE Netherlands (Walter de Geus)	1 461 209
France	BNP Paribas Real Estate (Jean-Claude Dubois)	575 561
Roumanie	CBRE Romania (Ovidiu Ion)	1 545 258
Allemagne	CBRE Germany (Kristine Kühn)	160 455
Luxembourg	Jones Lang LaSalle Luxembourg (Greet Hex)	210 701
Total		8 075 988

1.2. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Warehouses De Pauw SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois clôturée le 30 juin 2025

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé ci-joint de Warehouses De Pauw SA arrêté au 30 juin 2025 ainsi que du compte de résultat consolidé résumé, de l'état consolidé résumé du résultat global, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres, de l'aperçu consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, et des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). Dès lors, l'examen ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous aurons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois clôturée le 30 juin 2025 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Zaventem, le 24 juillet 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

2. EPRA Performance measures

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. Tous les éléments à zéro ligne ont été supprimés du tableau ci-dessous pour plus de clarté.

en euros (x 1 000)

H1 2025

H1 2024

	H1 2025	H1 2024
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	139 187	214 569
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 d'autres intérêts d'investissements	-14 075	-53 932
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-19 787	-59 758
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	5 713	5 826
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et d'autres intérêts d'investissements	-135	41
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	13 423	-8 270
X. Impôt différé concernant les ajustements	32 230	8 085
XI. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (X.) par rapport aux joint ventures	568	-5 913
XII. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	1 549
Résultat EPRA	171 197	156 128
Nombre moyen pondéré d'actions	227 092 339	220 536 739
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,75	0,71

Indicateurs EPRA NAV

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. Les trois différents indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des justifications suivantes:

- EPRA 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.

- EPRA 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.

- EPRA 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.

Tous les éléments à zéro ligne ont été supprimés du tableau ci-dessous pour plus de clarté.

en euros (x 1 000)	30.06.2025			31.12.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4 747 563	4 747 563	4 747 563	4 745 912	4 745 912	4 745 912
IFRS NAV/action (en euros)	20,4	20,4	20,4	21,0	21,0	21,0
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	4 747 563	4 747 563	4 747 563	4 745 912	4 745 912	4 745 912
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	126 442	126 442		71 362	71 362	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-28 140	-28 140		-58 063	-58 063	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 426			-1 599	
Sous-total	4 845 865	4 844 439	4 747 563	4 759 211	4 757 612	4 745 912
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			76 623			80 024
(XI) Droits de mutation	463 101			438 920		
NAV	5 308 965	4 844 439	4 824 186	5 198 131	4 757 612	4 825 936
Nombre d'actions	232 653 901	232 653 901	232 653 901	225 534 676	225 534 676	225 534 676
NAV/action (en euros)	22,8	20,8	20,7	23,0	21,1	21,4

Ratio de coûts EPRA

Frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts. Il s'agit d'un critère important pour permettre une mesure significative des changements au niveau des frais d'exploitation d'une entreprise immobilière.

Tous les éléments à zéro ligne ont été supprimés du tableau ci-dessous pour plus de clarté.

en euros (x 1 000)		H1 2025	FY 2024
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-27 213	-48 946
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-980	-393
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4 022	-7 619
	I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0
	I-5. Frais immobilières	-10 486	-18 703
	I-6. Frais généraux de la société	-11 726	-22 230
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	843	1 517
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-204	-403
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	151	301
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1 480	2 447
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) A	-24 944	-45 084
IX.	Frais directs de vacance	1 222	1 085
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) B	-23 722	-43 999
X.	Revenus locatifs (IFRS)	221 539	387 183
	Moins coût net des concessions	-1 726	-2 645
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	4 610	8 652
	Moins coût net des concessions	-304	-576
	Revenus locatifs bruts C	224 119	392 614
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs) A/C	11,1%	11,5%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance) B/C	10,6%	11,2%

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

L'EPRA NIY concerne le revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés). Il s'agit d'une 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.

L'EPRA TOPPED-UP NIY est un indicateur qui 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). Cet indicateur fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.

en euros (x 1 000)		30.06.2025	31.12.2024
Immeubles de placement - pleine propriété		7 898 946	7 513 487
Immeubles de placement - participation joint ventures		176 741	171 579
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-554 848	-546 703
Portefeuille immobilier achevé		7 520 839	7 138 363
Provision pour frais d'acquisition estimés		438 623	418 821
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	7 959 462	7 557 184
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		454 194	429 481
Coûts immobiliers		-27 686	-24 529
Loyers nets annualisés	B	426 508	404 952
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	426 508	404 952
EPRA NIY	B/A	5,4%	5,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,4%	5,4%

EPRA LTV

Un indicateur clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier. L'EPRA LTV est obtenu en divisant la dette par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier et de la juste valeur des panneaux solaires.

en euros (x 1 000)	30.06.2025					31.12.2024				
	Consolidation proportionnelle					Consolidation proportionnelle				
	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné
Y compris :										
Emprunts auprès d'institutions financières	2 558 973	73 861			2 632 834	2 256 194	70 304		-124 928	2 201 571
Commercial paper	103 500				103 500	0				0
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0
Obligations	807 726				807 726	807 558				807 558
Dérivés sur devises étrangères	10 906				10 906	-6 584				-6 584
Passifs (commerciales) nets	80 568	4 117			84 685	87 422	5 242		-2 390	90 274
Biens immobiliers à usage propre (dette)	0				0	0				0
Comptes courants (caractéristiques des fonds propres)	0				0	0				0
Hors:										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-14 834	-794			-15 628	-10 374	-1 073		800	-10 647
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-122 011				-122 011	-113 060				-113 060
Dette nette	A 3 424 828	77 184	0	0	3 502 012	3 021 155	74 474	0	-126 518	2 969 111
Y compris :										
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	7 606 323	151 730			7 758 054	7 247 279	152 919		-217 873	7 182 324
Immeubles en vue de la vente	0	301			301	0	13			13
Projet de développement	213 420	8 297			221 718	193 267	2 436		-7 861	187 841
Immobilisations incorporelles	1 426	3 282			4 708	1 599	3 272			4 870
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	2 763				2 763	2 763				2 763
Panneaux solaires	171 591	10 194			181 785	174 202	10 483		-3 665	181 020
Portefeuille total	B 7 995 524	173 804	0	0	8 169 328	7 619 109	169 122	0	-229 399	7 558 832
Loan-to-value	A/B	42,8%			42,9%	39,7%				39,3%

3. Alternative Performance Measures⁴²

Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Il s'agit des plus-values ou moins values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation 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)	H1 2025	H1 2024
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	19 787	59 758
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	135	-41
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-32 230	-8 085
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	55	6 128
Résultat sur portefeuille	-12 252	57 761
Intérêts minoritaires	0	-1 711
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-12 252	56 050

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)	H1 2025	H1 2024	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	174 028	170 317	2,2%
Projets	20 060	13 507	n.r.
Achats	31 937	4 902	n.r.
Ventes	124	326	n.r.
Total	226 149	189 052	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-4 610	-4 140	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	221 539	184 912	n.r.

⁴² À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 2. *EPRA Performance measures*.

Coût moyen de l'endettement

Il s'agit du taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et des instruments de couverture de la période.

en euros (x 1 000)	H1 2025	FY 2024
Résultat financier (IFRS)	-49 878	-64 411
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	12 995	23 667
Intérêts intercalaires activés	-4 057	-11 871
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	2 079	3 500
Autres charges financières et revenus	97	-645
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-1 003	-2 292
Charges financières (proportionnel)	A -39 767	-52 051
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	3 299 399	2 631 471
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	109 207	69 585
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 3 408 607	2 701 056
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 2,3%	1,9%

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)	H1 2025	H1 2024
Résultat financier	-49 878	-4 915
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	12 995	-10 777
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-36 884	-15 692

Marge d'exploitation

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)	H1 2025	H1 2024
Résultat immobilier (IFRS)	228 295	192 383
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	206 084	172 303
Marge d'exploitation	90,3%	89,6%

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)	30.06.2025	31.12.2024	
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1 642 425	1 682 425	
Dettes financières à taux fixe	1 113 526	1 112 558	
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 755 950	2 794 983
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	3 470 199	3 063 752	
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes	73 861	70 304	
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	3 544 060	3 134 056
Hedge ratio	A/B	77,8%	89,2%

Degré d'endettement

en euros (x 1 000)

		30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024
		IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants		3 834 505	3 951 471	3 365 652	3 479 788
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants A. Provisions		236	236	236	236
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		7 938	7 938	8 500	8 500
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations		119 765	136 568	67 330	83 951
- II. Passifs courants A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures		0	0	0	0
- II. Passifs courants F. Comptes de régularisation		36 197	37 462	43 902	45 461
Total endettement	A	3 670 369	3 769 267	3 245 684	3 341 640
Total de l'actif du bilan		8 582 068	8 699 033	8 203 210	8 317 347
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		36 078	36 078	66 563	66 563
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	8 545 990	8 662 955	8 136 648	8 250 784
Taux d'endettement	A/B	42,9%	43,5%	39,9%	40,5%

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)		30.06.2025	31.12.2024
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		3 470 199	3 063 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-14 834	-10 374
Dette nette financière	A	3 455 365	3 053 378
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		7 819 701	7 440 545
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		171 591	174 202
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		373 921	362 523
Portefeuille total	B	8 365 213	7 977 270
Loan-to-value	A/B	41,3%	38,3%

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)		30.06.2025	31.12.2024
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		3 470 199	3 063 752
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-14 834	-10 374
Net debt (IFRS)	A	3 455 365	3 053 378
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	400 084	366 352
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		10 282	10 233
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		6 425	5 812
+ Dividendes reçus des entreprises associées		4 713	4 220
EBITDA (IFRS)	C	421 504	386 617
Net debt / EBITDA	A/C	8,2x	7,9x

en euros (x 1 000)		30.06.2025	31.12.2024
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		3 544 060	3 134 056
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-15 628	-11 447
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	3 528 432	3 122 610
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-92 456	-75 773
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 152	-1 069
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	3 434 823	3 045 767
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	400 084	366 352
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		10 282	10 233
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		9 806	9 198
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		4 713	4 220
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	424 885	390 003
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		20 390	31 489
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	445 275	421 492
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,7x	7,2x

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).

4. Déclarations

Joost Uwents, administrateur délégué et CEO, atteste au nom du Conseil d'Administration que, toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, à sa connaissance :

- les états financiers intermédiaires abrégés, établis conformément aux normes applicables en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de WDP et des entreprises du périmètre de consolidation ;
- et que :
- le rapport intermédiaire donne un aperçu fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, de leur impact sur les états financiers abrégés, des principaux facteurs de risque et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre les parties liées et leurs éventuels effets sur les états financiers abrégés si ces transactions ont eu ou ont pu avoir des conséquences matérielles sur la position financière ou les résultats de WDP au cours des six premiers mois de l'exercice.

X. Disclaimer

Warehouses De Pauw SA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique), est une Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge, cotée sur Euronext.

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe un risque que les déclarations prospectives se révèlent inexactes. Les investisseurs sont alertés sur le fait que les résultats effectifs sont susceptibles d'être significativement différents des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants. Bien que ces déclarations prospectives soient fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus semblant raisonnables au moment de leur formulation, ces hypothèses et évaluations peuvent ou non se révéler correctes. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de WDP. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités.

Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires couplés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par WDP. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de WDP peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, WDP décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni WDP, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.

Plus



WDP NV/SA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique
www.wdp.eu

Joost Uwents - CEO
Mickaël Van den Hauwe – CFO
Alexander Makar – Head of IR & Capital markets
investorrelations@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 8 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ de 350 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie.

WDP SA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge) Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles, section néerlandophone)

WDP SA 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).



S&P Global
Sustainability
Yearbook Member
Corporate Sustainability
Assessment 2024
© S&P Global 2025.
For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook.