WDP
WAREHOUSES
WITH BRAINS

30 janvier 2026, 07:00 CET

Communiqué de presse

Informations réglementées

Information privilégiée

Participation à l'appel vidéo pour les analystes et les investisseurs
Vendredi 30 janvier 2026
10 h CET



Résultats annuels de 2025

#BLEND : Une exécution solide aujourd'hui, une vision claire pour demain

- **Croissance solide des bénéfices :** un résultat EPRA de 1,53 euro par action, soit une augmentation sous-jacente de +7 % en glissement annuel.
- **La plateforme de WDP capte la demande du marché à grande échelle :** plus de 550 000 m² de nouvelles locations signées. Le taux d'occupation reste élevé à 97,7 %, et le pipeline de développement est pré-loué à plus de 80%.
- **Le momentum d'exécution du pipeline est maintenu :** sur un portefeuille de 9 millions de m², plus de 750 000 m² de projets entièrement pré-loués et d'acquisitions ont été livrés et finalisés à un rendement du NOI de 6,6 %. Le pipeline d'investissements en exécution de 708 millions d'euros offre une forte visibilité sur la croissance future des flux de trésorerie.
- **La solidité du bilan comme moteur de création de valeur :** le relèvement de la note à A3 par Moody's et le franc succès d'une première émission obligataire publique confirment la qualité de crédit de premier ordre de WDP parmi les sociétés immobilières européennes cotées en bourse.
- **Gouvernance adaptée à une plateforme européenne de WDP de 10 milliards d'euros+ :** la famille Jos De Pauw réaffirme son engagement à long terme avec deux administrateurs proposés, tandis que les renouvellements du Conseil d'administration apportent une expertise internationale renforcée.
- **#BLEND2027 : prêt à élargir l'horizon :** l'exécution est sur la bonne voie. Les nouvelles initiatives de croissance alimentent principalement la croissance des flux de trésorerie au-delà de 2027, ouvrant la voie à de nouvelles ambitions de croissance à long terme.

#BLEND&EXTEND2030 : bâtir la plateforme de demain

Plan de croissance quinquennal 2026-2030 : même approche multi-moteur, nouveaux objectifs à long terme

- **Objectifs à long terme par action en 2030 (par rapport à l'année de base 2025) :**
  - **Résultat EPRA par action :** min. 2,00 euros, une augmentation annuelle de min.+6 %.
  - **Dividende par action :** min. 1,60 euro, une augmentation annuelle de min.+6 %.
  - **Rendement total :** min. 50 % cumulés, correspondant à un rendement des capitaux propres à deux chiffres de min.10 %.
- **Modèle multi-moteur #BLEND :** développements pré-loués, acquisitions sélectives, croissance interne et solutions énergétiques sur les marchés existants, ainsi qu'une entrée progressive en Espagne et en Italie.
- **Forte capacité d'autofinancement :** 500 millions d'euros de CAPEX financés en interne par an, via les bénéfices réservés, le dividende optionnel et les apports en nature, y compris les dettes dans les limites objectifs de levier : net debt/EBITDA (adj.) ~8x et un loan-to-value ~40%, permettant de préserver une solidité de crédit de premier plan.

"En 2025, WDP a une nouvelle fois démontré l'efficacité de son modèle multi-moteur, avec des preuves claires dans les résultats locatifs et une croissance disciplinée du résultat par action. Notre priorité a été l'exécution et la location en vue d'atteindre notre objectif de bénéfice par action pour 2027, avec #BLEND2027 résolument sur la bonne voie. **Les résultats sont là.**

À l'aube de 2026, nous observons une amélioration du momentum locatif et anticipons une reprise conjoncturelle progressive qui converge avec des tendances structurelles durables. Forts de notre qualité de crédit de premier plan et de notre capacité d'autofinancement solide, nous étendons nos ambitions avec **#BLEND&EXTEND2030**. Dans un monde marqué par une volatilité omniprésente, notre cap reste inchangé : allier une croissance supérieure à la moyenne à un profil de risque inférieur à la moyenne.

En abordant cette nouvelle phase, nous bénéficions du soutien de notre actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, et par un Conseil d'administration d'avantage international, alors que nous poursuivons le déploiement d'une plateforme européenne de plus de 10 milliards d'euros — avec le même ADN.

Joost Uwents - CEO

Participez à l'appel vidéo
pour les analystes et les investisseurs
30 janvier 2026 – 10 h 00 CET

- **Forte croissance des bénéfices, portée par l'approche multi-moteur :** réalisation de l'objectif 2025 du résultat EPRA par action de 1,53 euro, soit +2% en glissement annuel publié[1], et une hausse sous-jacente de +7% après neutralisation des éléments exceptionnels de 2024 et prise en compte de l'impact lié à l'abolition du régime FBI aux Pays-Bas à partir de 2025. La performance opérationnelle résulte d'une combinaison de croissance interne et externe, soutenue par le maintien d'une marge opérationnelle élevée et d'un coût de financement maîtrisé. Objectif de dividende par action confirmé de 1,23 euro.
- **La plateforme WDP capte la demande du marché à grande échelle :** plus de 550 000 m² de nouvelles locations signées à valeur locative de marché dans le portefeuille existant et les projets en développement. Cela se traduit par un taux d'occupation durablement élevé de 97,7% au 31 décembre 2025, ainsi que par une augmentation significative en glissement annuel du taux de pré-location des projets en développement, atteignant plus de 80% (T4 2024 : 60%). Ce résultat locatif exceptionnel illustre la force de la plateforme commerciale de WDP, caractérisée par une approche centrée sur le client et un portefeuille diversifié de haute qualité.
- **Réévaluation positive modeste du portefeuille :** +71,1 millions d'euros, soit +0,8% sur l'ensemble de 2025, sur la base d'un EPRA Net Initial Yield stable de 5,4%. Le rendement de réversion net s'élève à 6,1 % sur la base d'une location complète du portefeuille au loyer du marché. Le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur de 9 % au loyer du marché.
- **La solidité du bilan comme moteur de création de valeur :** le renforcement total des fonds propres atteint de 279 millions d'euros en 2025, confirmant la solide capacité d'autofinancement de WDP.[2] En parallèle, le relèvement de la note à A3 par Moody's et une première émission obligataire publique d'un montant de 500 millions d'euros à des conditions exceptionnellement attractives (spread de 80 pb) confirment la qualité de crédit de premier ordre de WDP et renforcent sa puissance financière ainsi que son accès fiable aux marchés de capitaux pour mener à bien la prochaine phase de croissance.
- **#BLEND2027 : prêts pour le prochain chapitre :** avec 750 000 m² de projets pré-loués et d'acquisitions livrés, une forte activité de location et un pipeline d'investissements de 708 millions d'euros en exécution (cost to come : 514 millions d'euros) à un rendement du NOI de 6,8 %[3], WDP atteindra son objectif pour 2027 à condition d'exécuter avec succès le pipeline d'investissements et de continuer à louer l'espace disponible limité. Les nouvelles initiatives de croissance portant principalement la croissance des flux de trésorerie au-delà de 2027, WDP est en mesure de définir de nouvelles ambitions de croissance à long terme.
- **#BLEND&EXTEND2030 - même approche multi-moteur, nouveaux objectifs à long terme :** d'ici 2030, WDP entend poursuivre son expansion pour devenir une plateforme européenne intégrée de plus de 10 milliards d'euros et proposer des solutions complètes d'infrastructures pour la supply chain, avec un objectif clair : allier une croissance supérieure à la moyenne à un profil de risque inférieur à la moyenne.

[1] Résultat EPRA de 1,50 euro par action au cours de l'exercice 2024, dont 1,47 euro récurrent et +0,03 euro par action en raison de frais de rupture uniques.
[2] Par le biais du dividende optionnel (108 millions d'euros), des bénéfices réservés (84 millions d'euros) et des apports en nature (87 millions d'euros).
[3] Le rendement du NOI est défini comme le résultat d'exploitation net annualisé (revenu locatif brut moins les coûts d'exploitation non récupérables liés au bien immobilier) par rapport à l'investissement total.

Nouveaux objectifs par action en 2030 (vs 2025) : résultat EPRA par action > 2,00 euros (> 6 % TCAC) ; dividende par action > 1,60 euro (> 6 % TCAC) ; et rendement total cumulé des capitaux propres[4] de > 50 % (> 10 % TCAC).

Forte capacité d'autofinancement : 500 millions d'euros de CAPEX financés en interne par an, les dettes restant dans les limites fixées par les objectifs de levier, avec un net debt/EBITDA (adj.) de ~8x et un loan-to-value de ~40 %, à comparer à respectivement 7,5x et 40,1 % au 31 décembre 2025.

Gouvernance adaptée à une plateforme européenne de 10 milliards d'euros+ : la famille Jos De Pauw a réaffirmé son engagement à long terme avec deux administrateurs proposés, tandis que les renouvellements envisagés du Conseil apportent une expertise internationale renforcée.

- **Perspectives 2026 :** un résultat EPRA par action de 1,60 euro prévu pour 2026, soit une augmentation de +5 % en glissement annuel, accompagnée d'une augmentation synchronisée du dividende par action à 1,29 euro (payable en 2027).

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

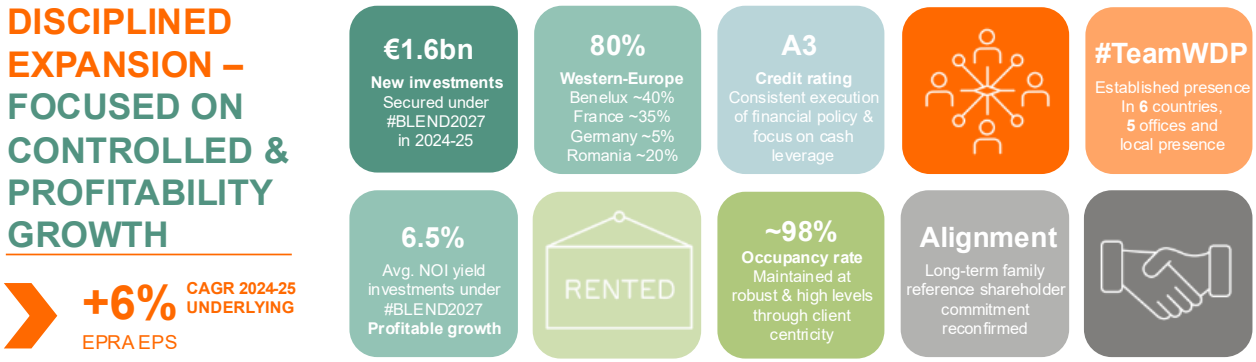
[4] Le rendement des capitaux propres inclut la croissance annuelle de l'EPRA NTA, en ce compris le dividende brut versé.

#BLEND2027 | Réalisations

Au 31 décembre 2025, #BLEND2027 est en pleine exécution et l'approche du plan « multi-moteurs sur plusieurs marchés » délivre les résultats escomptés. Lancé début 2024, ce plan de croissance vise un TCAC du résultat EPRA par action de +6 % en capturant des opportunités tant internes qu'externes, via des investissements dans de nouveaux projets de développement, des acquisitions sélectives à valeur ajoutée et des solutions énergétiques.

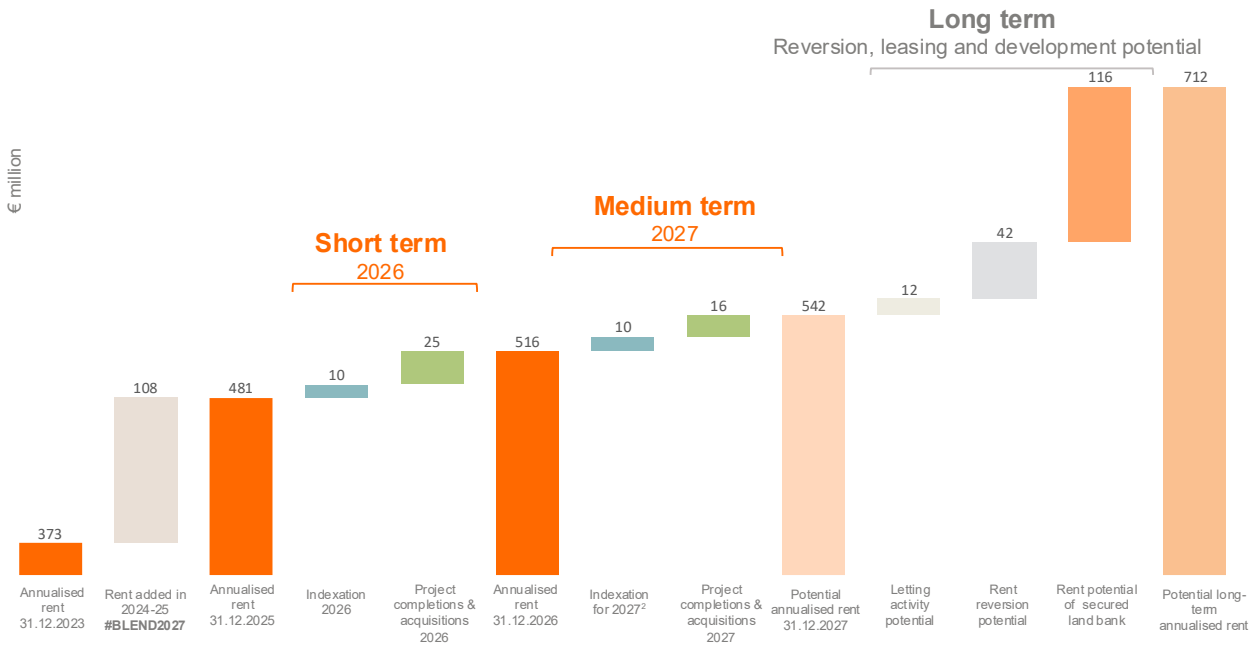
À cette fin, WDP s'intéresse à la fois aux marchés principaux existants et à la poursuite de son déploiement en France et en Allemagne. Au cours des deux dernières années, WDP a étendu sa présence européenne de manière disciplinée, avec un focus continu sur la croissance rentable par action, l'excellence opérationnelle et une approche centrée sur le client, soutenus par un bilan solide et liquide.

Disciplined European expansion– focused on profitability



- **Profitable growth:** capturing rental growth with selective capital deployment focused on robust (future) cash flow growth and a stable capital structure
- **Navigating the entire value curve:** under #BLEND2027: (value-add) acquisitions, pre-let projects, and energy investments
- **Expansion platforms & market share:** core platforms (Benelux & RO ~60%) with successful deployment in FR & DE (~40%), and scaled local teams

Le potentiel locatif annuel comme indicateur de la croissance future des résultats[1]



(1) Les informations contenues dans ce graphique ne constituent pas des prévisions ou des indications de résultats de quelque nature que ce soit et ne doivent donc pas être interprétées comme telles ; elles sont donc uniquement fournies à des fins d'illustration. Elles décrivent l'impact à court et moyen terme de l'indexation sur la base des prévisions économiques, ainsi que l'impact du pipeline de développement déjà engagé, du potentiel de nouvelles locations et du potentiel théorique de croissance des loyers et du loyer de la surface constructible des projets non engagés sur la banque foncière.
(2) Hypothèse basée sur un swap d'inflation à 5 ans de 2 %.

I. Performance

1. Activités opérationnelles

1.1. Taux d'occupation et activité locative

En 2025, WDP a surpassé les attentes en matière d'activité locative. Sur un portefeuille total d'environ 9 millions de m² de superficie locative, plus de 550 000 m² de nouvelles locations ont été réalisées à des loyers de marché (dont environ 150 000 m² au T4) : dans le portefeuille existant, mais aussi pour les projets en cours d'exécution et les nouveaux projets de développement pré-loués (c'est-à-dire hors renouvellements dans le portefeuille existant). À noter que le taux de pré-location des projets en cours d'exécution affiche une augmentation significative en glissement annuel, atteignant plus de 80 % (T4 2024 : 60 %). En outre, environ 200 000 m² de projets entièrement loués ont été livrés en 2025. Cela souligne la capacité commerciale de la plateforme WDP à convertir la nouvelle demande en locations.

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du portefeuille reste solide à 97,7 % (+30 pbs t/t, -20 bps a/a). 13 % des contrats de bail arrivent à leur échéance en 2025. 90 % de ont d'ores et déjà été renouvelés avec succès au cours de l'année. Les 10 % restants ont été partiellement libérés, partiellement reloués, et sont intégralement pris en compte dans le taux d'occupation au 31 décembre 2025. Le taux de rétention est conforme à la moyenne pluriannuelle. Sur les 10 % des contrats de bail arrivant à échéance en 2026, 64 % ont déjà été prolongés. Pour 2026, WDP prévoit un taux d'occupation à un niveau élevé, supérieur à 97 % - en ligne avec la moyenne de long terme – reposant sur un taux de rétention normalisé et les conditions actuelles du marché locatif.

La demande en immobilier logistique en Europe se normalise, après des années exceptionnellement dynamiques durant la période pandémique, convergeant vers la moyenne pluriannuelle pré-pandémique, tandis que l'équilibre du marché s'améliore progressivement à mesure que les locataires optimisent leurs stocks et leurs opérations, et que les nouveaux développements restent menés avec discipline. Bien que la reprise de la demande du marché dépend encore des dépenses de consommation et de la confiance des entreprises, WDP a constaté au dernier trimestre amélioration du momentum locatif. La demande est dynamique pour les plus petites unités, jusqu'à 10 000 m², et s'étend désormais de manière plus sélective aux unités de plus grande taille, principalement pour les clients capables de prendre des décisions stratégiques. Elle émane surtout de secteurs spécifiques tels que l'alimentaire et l'e-commerce, ainsi que d'entreprises performantes cherchant à renforcer leur position de marché. WDP demeure bien positionné pour capter cette demande grâce son portefeuille de haute qualité, à son réseau solidement ancré, ainsi qu'à sa capacité à adapter ses bâtiments et à répondre aux besoins de ses clients.

À moyen et long terme, les fondamentaux du marché de l'immobilier logistique et industriel demeurent favorables, soutenus par une disponibilité limitée du foncier, une offre contrainte et le besoin continu de chaînes d'approvisionnement plus résilientes et davantage diversifiées au niveau régional. Ces tendances structurelles s'alignent pleinement avec la base de clientèle de WDP, principalement exposée à l'activité européenne tirée par la consommation et active dans des secteurs stables tels que l'alimentation, la pharmacie, les produits de grande consommation et l'e-commerce, ce qui soutient une génération de flux de trésorerie prévisible et durable à l'échelle du portefeuille.

1.2. 600 millions d'euros de nouveaux investissements signés en 2025

Au cours de l'année 2025, WDP a sécurisé un volume total d'investissements d'environ 600 millions d'euros (dont 121 millions d'euros au T4 2025), ce qui représente un rendement du NOI moyen de 6,8%.[5] Ces investissements couvrent de nouveaux projets de développements pré-loués ainsi que des acquisitions, des initiatives énergétiques et des réserves foncières, dont la plupart ont désormais été mis en œuvre ou sont intégrés au point *1.5. Pipeline d'investissements en exécution de 708 millions d'euros.*

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

Site		Locataire	Livraison (prévue)	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en €m)	Rendement NOI	Projets préloués
BE	Gent	Beerselect	3Q26	3 955			
BE	Asse - Mollem	Lactalis	3Q26	1 524			
NL	Ridderkerk	Kivits	1Q26	35 000			
NL	Raamsdonkveer	En commercialisation	3Q26	10 300			
RO	Deva	HAVI	1Q27	5 924			
RO	Bucarest - Dragomiresti	Aquila	1Q27	47 231			
RO	Bucarest - Dragomiresti	Entièrement pré-loué	1Q26	11 092			
RO	Cluj-Apahida	Dr. Max	2Q27	10 827			
RO	Bucarest - Stefanestii	Action	4Q26	54 000			
RO	Bucarest - Stefanestii	Aggreko	4Q27	1 200			
RO	Bucarest - Stefanestii	FAN Courier Group	3Q27	32 000			
Nouveaux projects en exécution				**213 053**	**204**	**7,5%**	**96%**
BE	Londerzeel	Divers locataires	1Q25	9 383			
BE	Mechelen	En commercialisation	4Q25	12 000			
BE	Lokeren	KDL	3Q25	25 647			
BE	Food logistics portfolio	Sligro / Horeca Van Zon	2Q25	25 000			
BE	Courcelles	CLW	1Q25	31 105			
FR	Saint-Caradec	ID Logistics	3Q25	49 792			
FR	Le Havre	Seafrigo Group	4Q25	64 505			
LU	Foetz / Hautcharage	Divers locataires	1Q25	57 275			
RO	Timisoara	Divers locataires	2Q25	26 240			
Acquisition d'immobilier				**300 947**	**318**	**6,3%**	**97%**
Groupe	projets énergétiques	Panneaux solaires	1Q27		42	~8% IRR	
Groupe	projets énergétiques	Laadhubs	4Q26		4	~10% IRR	
Projets énergétiques					**46**	**TRE visé ~10%**	
Total				**514 000**	**568**	**6,8%**	**97%**

Réserves foncières

Site			Date d'achat	Superficie (en m²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Willebroek	Réserve foncière	4Q25	10 800	6
RO	Sibiu	Réserve foncière	4Q25	94 599	10
RO	Bucarest - Stefanestii	Réserve foncière	3Q25	403 064	15
Total				**508 463**	**31**

[5] En exclusion des projets énergétiques et des réserves foncières. Il s'agit d'un rendement du NOI de 6,3 % en Europe occidentale et de 8,3 % en Roumanie.

1.2.1 Nouveaux projets de développement pré-loués en 2025

Au cours de l'année 2025, WDP a sécurisé environ 205 millions d'euros de nouveaux projets de développement pré-loués, avec un rendement du NOI projeté de 7,5%. Un tiers de ces nouveaux projets de développement a été réalisé sur les réserves foncières existantes de WDP. Au T4 2025, plus de 30 millions d'euros de nouveaux investissements ont été identifiés, liés à l'extension de clusters existants. Les projets n'ayant pas encore été divulgués via communiqué de presse sont signalés par le symbole ♦.

Belgique

Mollem (Asse)

À Mollem (Asse), WDP étend un entrepôt existant d'environ 1 500 m² pour son client Lactalis, multinationale française du secteur laitier. L'extension est réalisée sur un terrain appartenant à WDP.

Gand ♦

Au WDPort de Gand, WDP agrandit l'entrepôt existant de BeerSelect d'environ 4 000 m², portant la surface locative totale à environ 14 000 m². L'extension sera construite sur la réserve foncière de WDP, à proximité immédiate des installations actuelles de BeerSelect, afin d'assurer une intégration fluide. La livraison est prévue au T3 2026.

Pays-Bas

Ridderkerk



WDP développe un entrepôt logistique réfrigéré certifié BREEAM d'environ 35 000 m² pour Kivits Logistics Group, situé au Dutch Fresh Port, le cluster et hotspot dédié au secteur international AGF (acronyme de Aardappelen, Groenten, Fruit - ou Pommes de terre, Légumes, Fruits). Le site comprendra 25 chambres froides, des activités logistiques à valeur ajoutée ainsi que des panneaux solaires. La livraison est prévue au premier semestre 2026. Kivits louera ce nouveau site dans le cadre d'un bail de 20 ans et prolongera simultanément le bail des bâtiments adjacents, construits par WDP et actuellement loués à une filiale de Kivits, pour atteindre également 20 ans.[6] Le budget d'investissement de WDP s'élève à environ 55 millions d'euros.

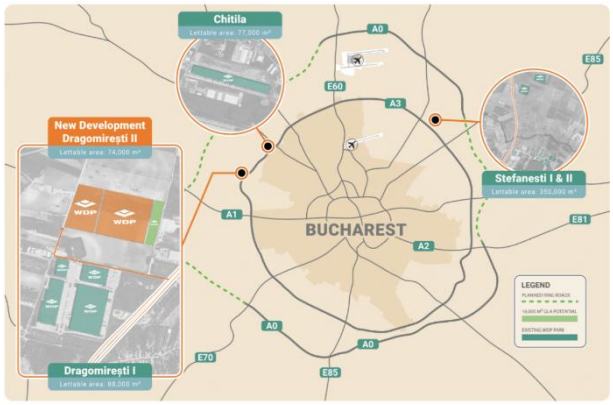
[6] Voir le communiqué de presse du 9 avril 2025.

Raamsdonkveer ♦

WDP développe à Raamsdonkveer un centre de distribution Grade A, certifié BREEAM, d'une superficie d'environ 10 000 m², représentant un investissement total d'environ 13 millions d'euros, avec une livraison prévue au T3 2026. Le projet sera équipé d'un système énergétique intégré, comprenant des panneaux solaires sur site et un système de stockage d'énergie par batteries (BESS), offrant des solutions d'énergie off-grid, améliorant la fiabilité du réseau et la continuité de l'alimentation pour le client.

Roumanie

Bucarest – Dragomirești



Le WDP Park Bucharest - Dragomirești sera enrichi de deux entrepôts logistiques de haute qualité : une installation climatisée d'environ 47 000 m², comprenant des zones réfrigérées et de congélation, et un entrepôt ambiant d'environ 11 000 m². Les deux centres de distribution seront certifiés EDGE Advanced. Le budget d'investissement projeté de WDP s'élève à environ 52 millions d'euros. Des prestataires logistiques loueront ces sites dans le cadre de baux de 10 ans. En outre, plus de 16 000 m² de GLA restent disponibles pour de futurs développements sur ce site.[7]

Bucarest – Ștefănești

En 2025, WDP a posé les bases de la prochaine phase de croissance du WDP Park Bucharest – Ștefănești. En moins d'une décennie, le parc s'est étendu pour dépasser les 400 000 m² de surface locative, ce qui en fait à ce jour le plus grand cluster de WDP. Deux projets réalisés pour FAN Courier Group et Aggreko ont marqué l'achèvement de la première phase du cluster, tandis que WDP a lancé le premier projet de la deuxième phase : un centre de distribution de 54 000 m², à la pointe de la technologie, développé pour Action. Au total, ces trois développements initiés en 2025 ont ajouté 91 000 m² de nouvelle surface locative.

- **32 000 m² pour FAN Courier Group** : WDP développe un centre de distribution d'environ 32 000 m² pour FAN Courier Group, client existant et acteur logistique de premier plan en Roumanie. L'investissement s'élève à environ 22 millions d'euros, avec une livraison prévue fin 2026. Le site sera loué dans le cadre d'un bail triple net de 10 ans, soutenant les activités de traitement de colis du client.[8]

- **Extension de 5 000 m² pour Aggreko ♦** : WDP réalise une extension de 5 000 m² sur une réserve foncière existante pour Aggreko. Les travaux ont démarré et la livraison est attendue début 2026.

- **54 000 m² pour Action** : WDP développe un centre de distribution de 54 000 m² sur sa réserve foncière existante (site de 150 000 m²). Le projet est pré-loué à Action, détaillant international non-alimentaire de premier plan et client de longue date de WDP, notamment en

[7] Consultez le communiqué de presse du 9 avril 2025.
[8] Voir le communiqué de presse du 2 octobre 2025.

France et aux Pays-Bas. Le centre de distribution sera loué dans le cadre d'un bail triple net d'au moins 15 ans.[9].

Le budget d'investissement s'élève à environ 40 millions d'euros. Le bâtiment respectera les normes de durabilité les plus élevées et visera une certification BREEAM Outstanding. La livraison est prévue pour fin 2026. Une capacité d'extension supplémentaire de 20 000 m² est disponible.

WDP se concentre désormais sur la poursuite de l'expansion du cluster autour de Bucarest, en mobilisant à la fois de nouveaux terrains et ses réserves foncières existantes, qui constituent une base solide pour de futures extensions et une croissance durable.

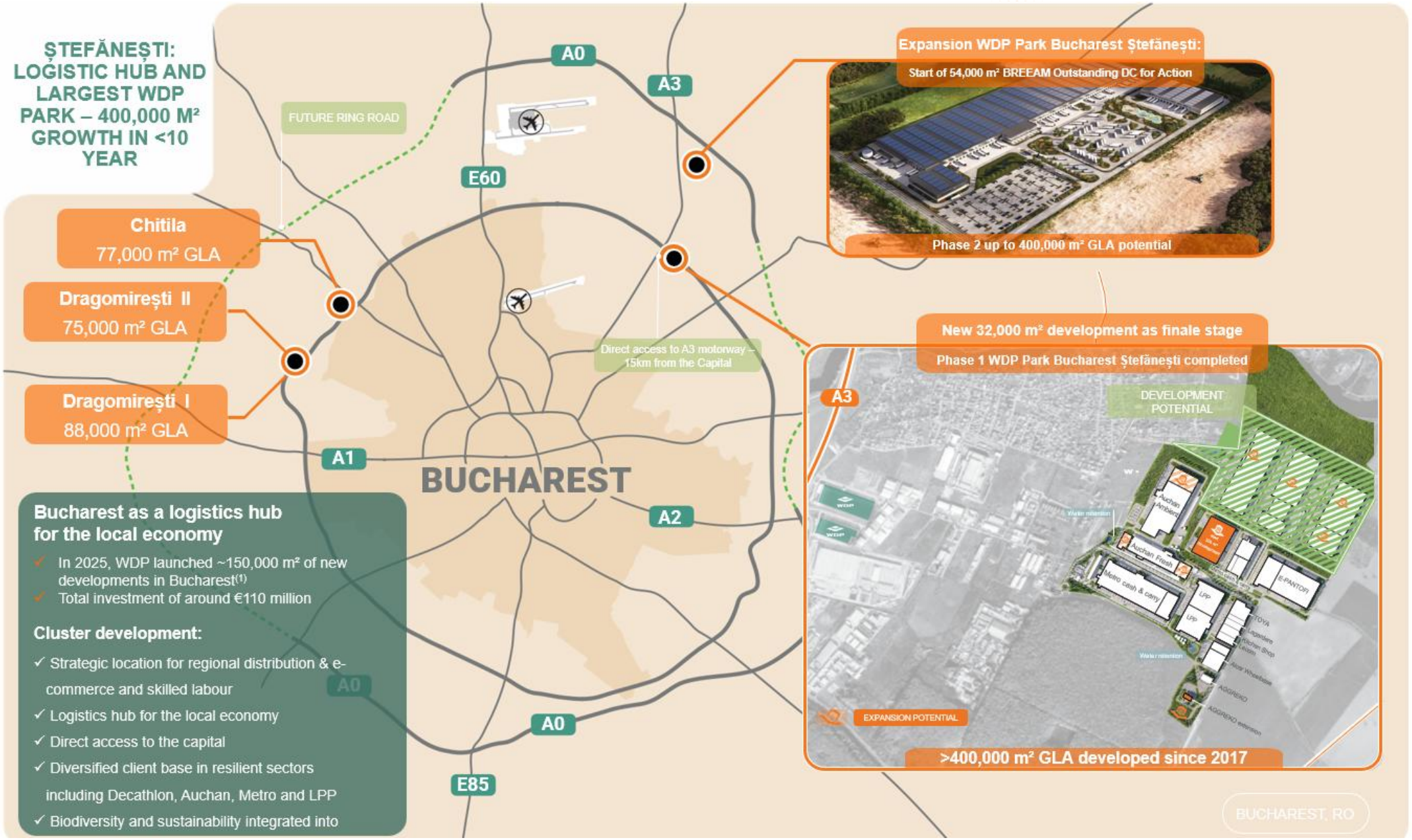
Deva ♦

À Deva, WDP a lancé le développement d'un entrepôt logistique build-to-suit d'environ 5 900 m² pour Havi, un client 3PL international actif dans l'industrie alimentaire. L'entrepôt, majoritairement réfrigéré et surgelé, sera construit sur une réserve foncière existante de WDP. L'investissement total s'élève à environ 7 millions d'euros. La livraison est prévue au T1 2027. Le site sera loué dans le cadre d'un bail de 10 ans.

Cluj-Napoca ♦

À Cluj-Napoca, WDP développe un centre de distribution d'environ 11 000 m² pour Dr. Max, un groupe pharmaceutique de premier plan en Europe centrale et orientale. Le projet sera réalisé sur la réserve foncière de WDP. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros. La livraison est prévue au T1 2027. Le site sera loué dans le cadre d'un bail long terme de 10 ans.

[9] Voir le communiqué de presse du 25 juin 2025.



Consultez le communiqué de presse du 9 avril 2025, le communiqué de presse du 25 juin 2025 et le communiqué de presse du 2 octobre 2025.

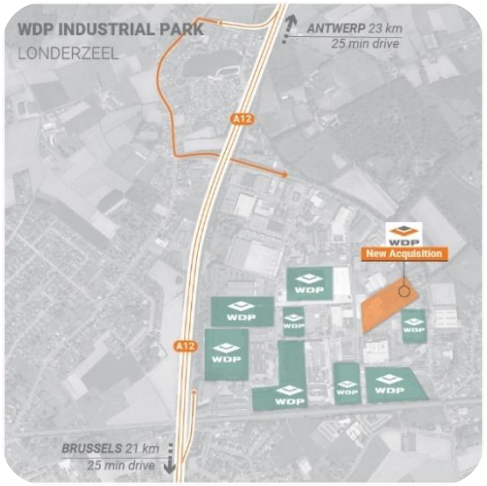
1.2.2 Nouvelles acquisitions en 2025

Au cours de l'année 2025, WDP a sécurisé de nouvelles acquisitions (couvrant à la fois des bâtiments et de nouvelles réserves foncières) pour un montant total d'environ 320 millions d'euros, affichant un rendement du NOI de 6,3%.

Belgique

Londerzeel

WDP a réalisé une acquisition complémentaire à Londerzeel, portant sur un site logistique de plus de 9 000 m² de surface locative, implanté sur un terrain de 21 000 m² comprenant des espaces de stockage extérieur et un potentiel de redéveloppement futur. La valeur du bien s'élève à environ 7 millions d'euros. L'acquisition a été conclue via un apport en nature de la société propriétaire. Le site est entièrement loué à plusieurs clients actifs régionalement. Cette opération renforce davantage la présence de WDP dans le Londerzeel Business Park, bénéficiant d'un accès direct à l'autoroute A12 reliant Anvers et Bruxelles.[10]



Lokeren

En avril 2025, WDP et Kris De Leeneer ont conclu un accord immobilier dans le parc industriel Lokeren E17, représentant un investissement total d'environ 60 millions d'euros.[11]

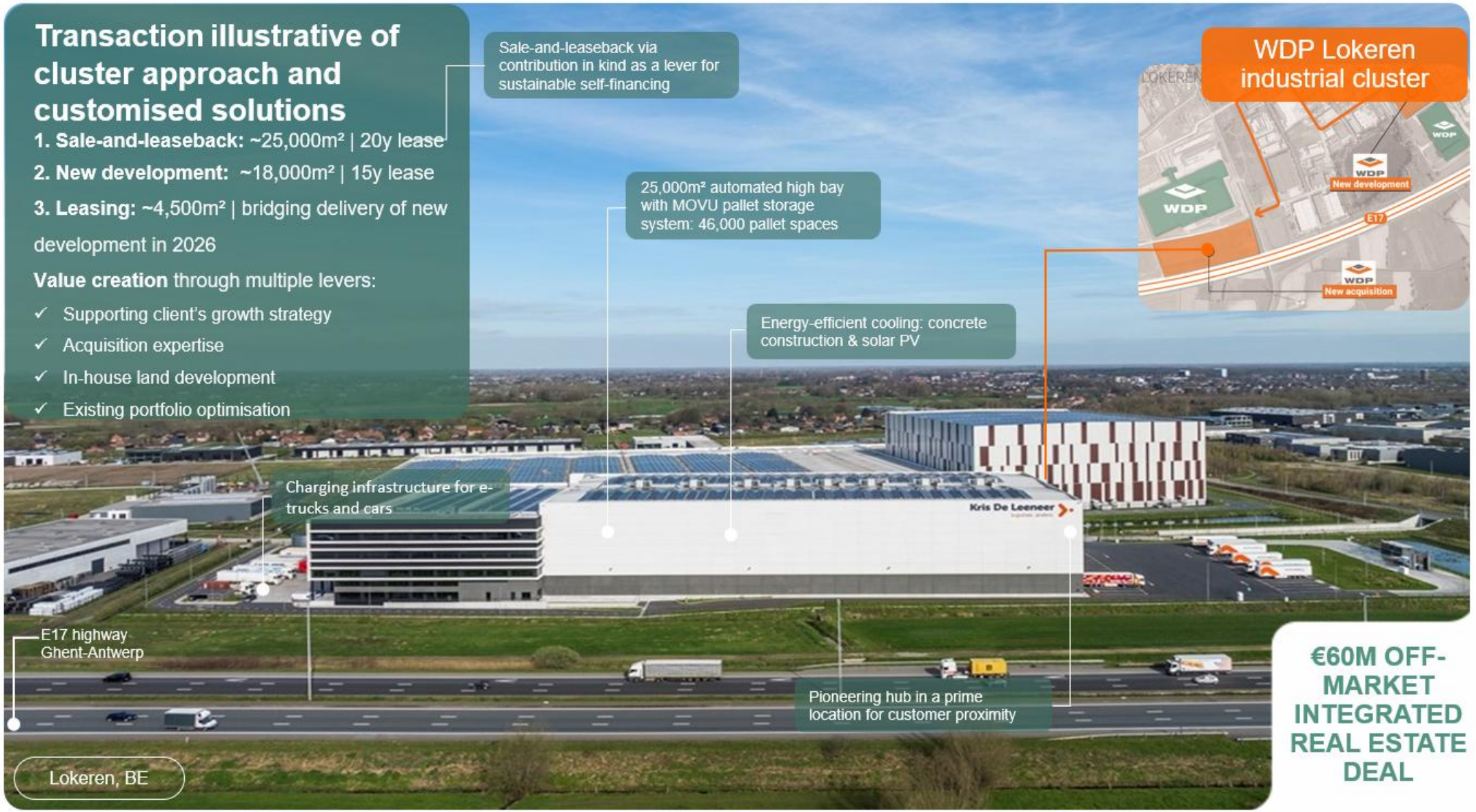
La transaction comprend trois volets :

- le sale-and-leaseback du high-bay ultramoderne de KDL, d'environ 25 000 m², doté d'une hauteur libre de 26 mètres et d'un système automatisé de stockage de palettes MOVU ;
- le développement d'un entrepôt durable d'environ 18 000 m² ;
- un bail temporaire à Zele d'environ 4 500 m², en attendant l'achèvement du nouveau développement.

En septembre 2025, WDP a finalisé le sale-and-leaseback via un apport en nature de 40 millions d'euros.[12]

Cette opération illustre la capacité de WDP à développer des clusters et à offrir des solutions immobilières sur mesure, dans lesquelles l'immobilier joue un rôle essentiel dans leur stratégie de croissance. WDP crée de la valeur sur toute la chaîne : via son expertise en acquisition, la mobilisation de ses réserves foncières et la valorisation de son portefeuille existant via des baux temporaires. Ce deal renforce également la présence de WDP dans le parc industriel Lokeren E17, particulièrement bien connecté.

[10] Voir le communiqué de presse du 19 février 2025.
[11] Voir le communiqué de presse du 16 avril 2025.
[12] Voir le communiqué de presse du 19 septembre 2025.



Consultez le communiqué de presse du 16 avril 2025 et le communiqué de presse du 19 septembre 2025

Courcelles

À Courcelles, pôle logistique situé le long de l'autoroute E42 Liège-Mons, WDP a acquis un centre de distribution d'une superficie locative totale d'environ 30 000 m² sur un terrain de 85 000 m². Ce site se trouve à proximité immédiate de trois autres immeubles WDP situés rue de Liège.[13]

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

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

La transaction, d'une valeur de 30 millions d'euros, a été finalisée via un apport en nature rémunéré en nouvelles actions WDP. Leur emplacement stratégique renforce la logique de clustering au sein du portefeuille WDP et soutient une distribution urbaine efficace pour le secteur alimentaire.[14]



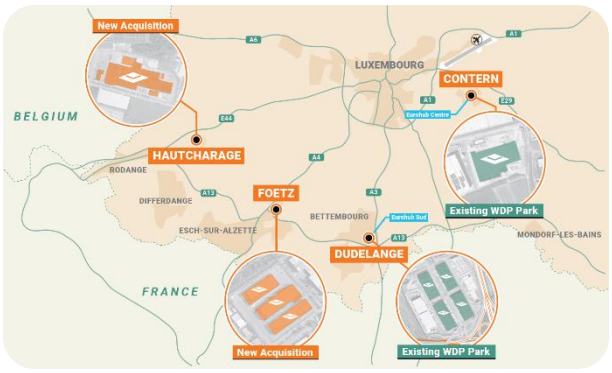
Malines

WDP a réalisé une acquisition complémentaire à Malines portant sur un site logistique de plus de 12 000 m² de surface locative et environ 4 000 m² d'espace de stockage extérieur supplémentaire, implanté sur un terrain de 25 000 m². La propriété, valorisée à environ 11 millions d'euros, a été acquise via un apport en nature. Avec ce nouveau site, WDP renforce davantage son cluster le long du corridor E19 entre Anvers et Bruxelles, une zone où la disponibilité foncière est limitée et où un potentiel de redéveloppement subsiste.[15]

Luxembourg

Hautcharage et Foetz

WDP a acquis deux sites au Luxembourg, représentant 57 000 m² de surface locative sur un terrain total de 140 000 m². La transaction a été réalisée via l'acquisition des parts des sociétés propriétaires des sites, désormais détenues à 100 % par WDP. [16]



- Un hub multi-locataires innovant à Hautcharage d'environ 40 000 m² de GLA, implanté sur un terrain en concession le long de l'E44. Le site est loué à un large éventail de clients actifs dans différents secteurs tels qu'un laboratoire high-tech, des start-ups, les life sciences, l'alimentaire et la fabrication de mobilier.

[14] Voir le communiqué de presse du 11 juin 2025.
[15] Voir le communiqué de presse du 5 novembre 2025.
[16] Voir le communiqué de presse du 27 février 2025.

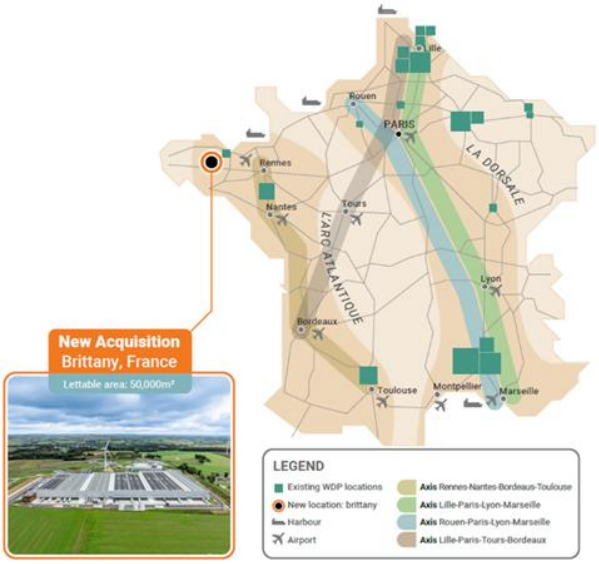
- Trois bâtiments à Foetz totalisant plus de 17 000 m² de GLA, situés sur un terrain de 40 000 m² appartenant à WDP, à proximité du cluster existant de WDP dans l'Eurohub Sud. Le site bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A4.

France

Loudéac

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

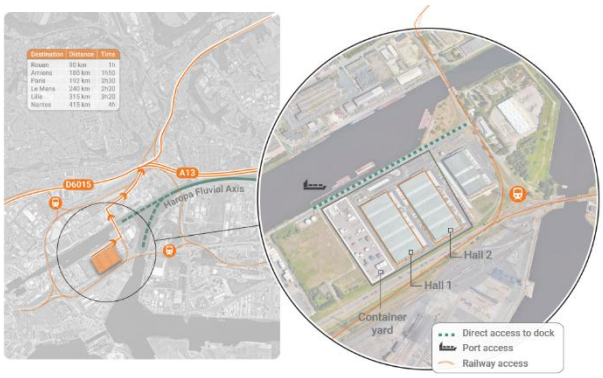
L'entrepôt a été développé selon les standards Classe A, est certifié BREEAM Excellent et est équipé de panneaux solaires. Il est entièrement loué à ID Logistics dans le cadre d'un bail triple net fixe courant au moins jusqu'en 2030.



L'investissement de 41 millions d'euros génère un rendement du NOI de 6,3 %. Le site bénéficie d'un emplacement stratégique le long de l'Arc Atlantique, en plein essor en tant que nouvel axe logistique en France.[17]

Le Havre

WDP a finalisé l'acquisition d'un site logistique prime entièrement loué, situé dans le port du Havre, le plus grand port à conteneurs de France. Le site de 17 hectares comprend deux bâtiments logistiques Grade A totalisant environ 65 000 m² de surface locative, complétés par une zone de stockage de conteneurs de 40 000 m² pouvant accueillir 1 200 conteneurs.



Les bâtiments, certifiés BREEAM, sont entièrement loués à Seafrigo dans le cadre d'un bail triple net fixe courant jusqu'à fin 2033. L'investissement, d'environ 58 millions d'euros, génère un rendement du NOI de 6,0%. Stratégiquement situé, le site bénéficie d'un accès direct au quai et au rail, et renforce la présence de WDP en France, un marché portuaire clé en Europe.[18]

> Les acquisitions de Loudéac et du Havre démontrent la pertinence stratégique de la plateforme française en pleine expansion de WDP. Elles soulignent notre forte présence le long de corridors logistiques clés, permettant de proposer des solutions supply chain efficaces tant pour les clients établis que pour les nouveaux entrants. *François Le Levier – Country Manager WDP France.*

[17] Voir le communiqué de presse du 9 juillet 2025.
[18] Voir le communiqué de presse du 6 janvier 2026.

Roumanie

Timisoara

WDP a acquis un site logistique indépendant d'environ 26 000 m², situé dans les limites de la ville de Timisoara. Cette acquisition, motivée par la localisation stratégique du site et un prix d'achat attractif, soutient le développement d'une logistique urbaine durable et des activités de distribution du dernier kilomètre.

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

1.2.3 Désinvestissement en 2025

Les désinvestissements qui n'ont pas été précédemment annoncés par communiqué de presse sont indiqués par ♦.

Belgique

Liège

WDP a finalisé la cession de deux bâtiments logistiques vacants à Liège, générant un produit total d'environ 35 millions d'euros, à un niveau supérieur à sa dernière juste valeur. L'actif a suscité un fort intérêt de la part d'utilisateurs finaux, reflétant l'attrait persistant pour des actifs logistiques modernes et idéalement situés.[19]

Roumanie

Bucarest – Ștefănești ♦

En 2025, WDP a finalisé le désinvestissement d'une réserve foncière d'environ 185 000 m² située à Bucarest – Ștefănești, en Roumanie, générant un produit total d'environ 12 millions d'euros et une solide plus-value par rapport à la juste valeur la plus récente.

[19] Voir le communiqué de presse du 6 janvier 2026.

CAPITAL RECYCLING INTO FRANCE'S KEY CONTAINER GATEWAY



Scaling French platform with key logistics hub

Value crystallization in Liège

- ✓ Disposal of vacancy in Port of Liège for €35m
- ✓ At a premium to fair value, reflecting strong end-user demand

Reinvestment into Le Havre, Northern European gateway

- ✓ €58m acquisition in France's main container terminal
- ✓ 6.0% NOI yield, triple net lease until end-2033
- ✓ 65,000 m² of GLA, and 40,000 m² container yard
- ✓ Grade A, BREEAM certified, prime multimodal location
- ✓ Fully leased to Seafrigo, leading international logistics operator

Consultez le communiqué de presse du 6 janvier 2026

1.2.4 Investissements dans l'énergie en 2025



WDP a ajouté environ 42 millions d'euros de nouveaux investissements énergétiques à son pipeline d'investissements au cours de l'année 2025, renforçant sa capacité de production d'énergie solaire sur site. WDP vise un IRR d'environ 8% pour ces investissements, correspondant à un yield on cost d'environ 10-15%.

Par ailleurs, WDP a entamé la construction de deux hubs de recharge, pour un investissement total d'environ 4 millions d'euros, avec un IRR attendu d'environ 10%.

1.3. 121 millions d'euros de projets de développement entièrement pré-loués livrés en 2025

WDP a livré environ 200 000 m² de projets entièrement pré-loués au cours de l'année 2025. L'ensemble de ces projets, représentant un montant d'investissement d'environ 121 millions d'euros, génère un rendement du NOI de 6,6%.[20] La durée moyenne des baux est de 14 ans.

Site		Locataire	Livraison	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en €m)
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20 215	24
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	33 288	29
BE	Various	WWRS*	2Q25	99 286	15
BE total				**152 789**	**69**
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	Bucarest - Stefanestii	Metro	3Q25	15 139	21
RO total				**26 439**	**32**
Total				**198 752**	**121**

*Joint venture

1.4. 461 millions d'euros d'acquisitions finalisées en 2025

En 2025, WDP a finalisé des acquisitions représentant une surface locative d'environ 560 000 m². L'ensemble de ces acquisitions, pour un montant d'investissement d'environ 430 millions d'euros, génère un rendement du NOI de 6,6%. [21] La durée moyenne des baux est de plus de sept ans.

Par ailleurs, la réserve foncière en Belgique et Roumanie a été étendue de plus de 500 000 m², représentant un investissement de 31 millions d'euros.

[20] Il s'agit d'un rendement du NOI d'environ 5,5 % en Europe occidentale et 8,3 % en Roumanie.
[21] Il s'agit d'un rendement du NOI d'environ 6,7 % en Europe occidentale et 9,0 % en Roumanie.

Acquisitions

Site		Locataire	Date d'achat	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en €m)
BE	Courcelles	CLW	1Q25	31 105	15
BE	Lokeren	KDL	3Q25	25 647	40
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	Mechelen	En commercialisation	4Q25	12 000	11
BE total				**289 135**	**203**
FR	Reims	Divers locataires	2Q25	74 000	12
FR	Saint-Caradec	ID Logistics	3Q25	49 792	41
FR	Le Havre	Seafrigo Group	4Q25	64 505	59
FR total				**188 297**	**112**
LU	Foetz / Hautcharage	Divers locataires	1Q25	57 275	107
LU total				**57 275**	**107**
RO	Timisoara	Divers locataires	2Q25	26 240	7
RO totaal				**26 240**	**7**
Total				**560 947**	**430**

Réserves foncières

Site			Date d'achat	Superficie (en m²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Willebroek	Réserve foncière	4Q25	10 800	6
RO	Sibiu	Réserve foncière	4Q25	94 599	10
RO	Bucarest - Stefanestii	Réserve foncière	3Q25	403 064	15
Total				**508 463**	**31**

1.5. Pipeline d'investissements en exécution de 708 millions d'euros

Au 31 décembre 2025, WDP disposait d'un pipeline d'investissements en exécution de 708 millions d'euros, avec un rendement du NOI attendu de 6,8 %[22]. Le cost to come (coûts restant à engager) s'élève à 514 millions d'euros.

Site		Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en €m)	Cost to date (in €m)	Cost to come (in €m)	Rendement NOI	Projets préloués
BE	Gent	Beerselect	3Q26	3 955	3				
BE	Lokeren	KDL	2Q27	17 924	20				
BE	Various	WWRS + en commercialisation*	2Q26	40 271	6				
BE	Grimbergen	En commercialisation	1Q27	53 500	25				
BE	Willebroek	Duomed	1Q26	8 800	11				
BE	Asse - Mollem	Lactalis	3Q26	1 524	4				
FR	Vendin-le-Vieil	En commercialisation	4Q26	14 779	10				
NL	Kerkrade	En commercialisation	4Q27	13 735	14				
NL	Zwolle	Scania	1Q26	62 000	75				
NL	Schiphol	En commercialisation	4Q27	22 507	21				
NL	Ridderkerk	Kivits	1Q26	35 000	55				
NL	Raamsdonkveer	En commercialisation	3Q26	10 300	13				
RO	Timisoara	Entièrement pré-loué	2Q26	33 455	24				
RO	Bucarest - Dragomiresti	Aquila	1Q27	47 231	44				
RO	Bucarest - Dragomiresti	Entièrement pré-loué	1Q26	11 092	8				
RO	Deva	HAVI	1Q27	5 924	4				
RO	Cluj-Apahida	Dr. Max	2Q27	10 827	9				
RO	Bucarest - Stefanestii	Action	4Q26	54 000	40				
RO	Bucarest - Stefanestii	Aggreko	4Q27	1 200	2				
RO	Bucarest - Stefanestii	FAN Courier Group	3Q27	32 000	23				
Projects en exécution				**480 024**	**410**	**146**	**265**	**7,3%**	**81%**
FR	Bollène	Boulanger/autre	4Q26	76 077	96				
NL	Zwolle	Entièrement pré-loué	4Q27	18 700	24				
NL	Zwolle	Scania Production	4Q26	14 300	23				
NL	Nijverdal	Ten Cate	2Q27	41 000	43				
Acquisition d'immobilier				**150 077**	**186**	**21**	**165**	**5,8%**	**100%**
Groupe	projets énergétiques	Parc de batteries	4Q29		40			~10-15% IRR	
Groupe	projets énergétiques	Panneaux solaires	1Q27		68			~8% IRR	
Groupe	projets énergétiques	Station de recharge	3Q26		4			~10% IRR	
Projets énergétiques				**N.R.**	**112**	**27**	**85**	**~10% IRR**	**N.R.**
Total pipeline in execution				**630 101**	**708**	**194**	**514**	**6,8%**	**87%**

*Joint venture

Les projets de développement en exécution représentent un investissement d'environ 410 millions d'euros et une surface locative d'environ 480 000 m². Actuellement, 81% de ces projets sont pré-loués. Il s'agit d'une progression significative par rapport aux 60% fin 2024, et ce malgré la livraison d'environ 200 000 m² de projets entièrement pré-loués en 2025, illustrant une excellente exécution commerciale.

WDP reste fidèle à sa politique de pré-location avant le lancement des développements, tout en demeurant flexible pour un nombre limité d'exceptions, telles que l'extension de clusters, les projets liés à des remédiations et les développements multi-locataires pour de plus petites unités dans des zones spécifiques. Dans un contexte où l'offre demeure limitée et où l'activité de développement sur le marché diminue, WDP reste confiant quant à la commercialisation réussie de ces projets au moment de leur livraison.

[22] En exclusion des projets énergétiques et des réserves foncières.



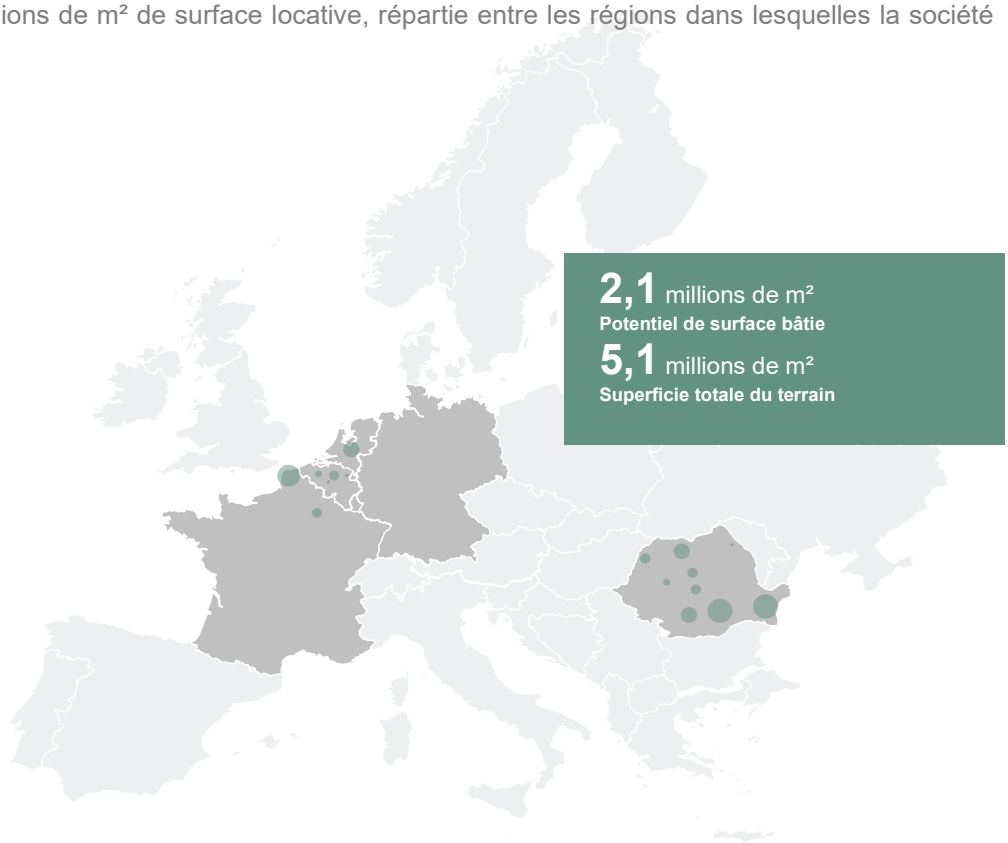






1.6. Potentiel de développement supplémentaire

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



2. WDP ENERGY

2.1. Des solutions énergétiques intégrées pour la logistique du futur

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

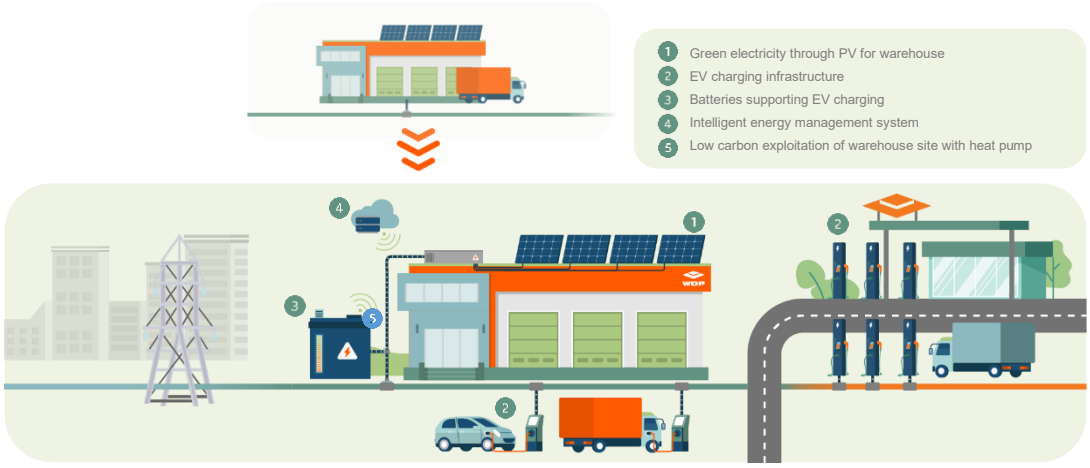
Plus qu'un entrepôt : un véritable moteur logistique

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

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

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

WDP ENERGY prévoit un doublement des revenus pour atteindre 50 millions d'euros d'ici fin 2030.[23] La contribution aux résultats sera progressive et non linéaire, reflétant la grande complexité du projet et des facteurs externes tels que l'obtention des permis, les délais de raccordement au réseau et la baisse des prix de l'énergie.



[23] Y compris un revenu annuel de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des projets en Belgique qui ont été délivrés avant 2013 et expireront progressivement au cours de la période 2028-2032.

2.2. Énergie solaire : augmenter la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble du portefeuille

WDP dispose aujourd'hui d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 261 MWp. Au 31 décembre 2025, 97 MWp étaient en cours d'installation, représentant un budget d'investissement de 68 millions d'euros. Pour ces investissements, WDP vise un IRR de ~8 % et un yield on cost d'environ 10-15 %.

WDP a l'ambition d'atteindre une capacité totale de 350 MWp d'ici fin 2027, puis de poursuivre sa croissance en ligne avec le rythme des nouveaux projets de développement.

2.3. Green Mobility Solutions

En équilibrant activement la production, le stockage et l'interaction avec le réseau, les solutions green mobility de WDP optimisent les profils énergétiques des clients et garantissent des opérations de transport électrique efficaces.



À Dudelange, au Luxembourg, WDP développera un hub de recharge entièrement intégré, équipé de chargeurs haute puissance offrant huit points de recharge pour les camions et quatre points de recharge pour les véhicules légers, d'une capacité totale installée de 1 600 kW. La construction débutera dans le courant de l'année 2026.

À Bleiswijk, aux Pays-Bas, WDP développe un hub de recharge de dernière génération pour camions électriques en partenariat avec Einride. Le site, qui sera exploité par Einride une fois achevé fin 2026, offrira six points de recharge haute puissance d'une capacité de charge simultanée de 600 kW.

Ensemble, ces projets pilotes soutiennent l'ambition de WDP de développer une infrastructure de recharge et des solutions énergétiques évolutives et pérennes sur site pour ses clients..

2.4. Stockage d'énergie par batteries

Stockage pour support réseau : système de stockage d'énergie par batterie Front-of-the-Meter (FTM BESS)



WDP prévoit de développer un système de stockage d'énergie par batterie Front-of-the-Meter (FTM BESS) sur son site de Bosdel à Genk (Belgique). Le parc de batteries contribuera à l'équilibrage du réseau en stockant le surplus d'électricité (par ex., en cas de forte production solaire ou éolienne) et en réservant de la capacité lors de pics ou de pénuries, renforçant la stabilité et la flexibilité du réseau, tout en contribuant à maîtriser la volatilité des prix.

Le parc de batteries disposera d'une capacité totale de 60 MW (soit la puissance maximale que le système peut absorber ou fournir à un moment donné), et d'une capacité de stockage d'énergie pouvant atteindre 240 MWh. Par conséquent, à pleine puissance, la batterie pourra fonctionner pendant quatre heures.

Le budget d'investissement est estimé à 40 millions d'euros, par rapport à l'estimation initiale de 65 millions d'euros, reflétant une meilleure efficacité des coûts dans les systèmes de stockage

d'énergie par batteries. WDP développera et financera le projet, tandis qu'un partenaire spécialisé sera chargé de son exploitation. Le permis et le raccordement au réseau haute tension ont été obtenus, et, récemment, l'accord de raccordement a été signé. Le projet a également été sélectionné dans le cadre de l'enchère CRM (Capacity Remuneration Mechanism), grâce à laquelle un rendement de base garanti peut être obtenu.

L'installation devrait être opérationnelle d'ici fin 2029. Le projet est situé sur le même site près du canal Albert où WDP a réalisé un centre de distribution européen pour le fabricant de peintures Rust-Oleum (Martin Matthijs) au T3 2025. L'emplacement n'est pas une coïncidence. Ce site est en effet adjacent à une sous-station haute tension de l'opérateur national du réseau

Projet BESS Behind-the-Meter (BTM)

En parallèle, WDP déploie des projets Behind-the-Meter (BTM) BESS sur des sites sélectionnés équipés d'installations photovoltaïques et à forte consommation d'énergie (par ex., dans le cadre d'un pôle de mobilité électrique nécessitant de nombreuses bornes de recharge rapide pour véhicules électriques). Ces projets sur site maximisent la consommation locale d'énergie solaire et réduisent la dépendance à l'égard du réseau électrique, favorisant ainsi la continuité des activités des clients. WDP considère le stockage par batteries comme un levier essentiel, mais sa mise en œuvre dépendra de l'obtention des raccordements au réseau, un processus de plus en plus complexe à mesure que le réseau se sature.

2.5. Green retrofit en action : campus logistique en Belgique

Sur son campus logistique de Bornem, d'une superficie de 120 000 m², WDP modernise le fonctionnement de ses bâtiments grâce à un projet complet de rénovation écologique de 3 millions d'euros. Ce projet remplace le chauffage conventionnel au gaz par une solution de pompe à chaleur électrique, permettant de passer à une utilisation de l'énergie plus efficace et résiliente. Alimenté par l'énergie solaire produite sur place et soutenu par un système de stockage par batteries, le système de chauffage électrique est géré de manière intelligente par des systèmes de contrôle du bâtiment. Non seulement cette approche intégrée répond aux besoins opérationnels réels du site, mais elle améliore également l'efficacité énergétique, réduit les coûts d'exploitation et renforce la préparation du site à une électrification accrue. L'achèvement du projet est prévu pour le T3 2026.

		Objectif	2021	2025
WDP ENERGY	WDP Electricity Procurement Green[24]	100% chaque FY	56%	100%
	Renewable ENERGY capacity	350 MWp d'ici 2027	95 MWp	261 MWp
	ENERGY Monitoring System Coverage[25]	>85% chaque FY	73%	86%
	LED Coverage[26]	100% d'ici 2030	40%	89%

			2020 base year	2025
WDP Decarb+	Scope 1 & 2 Corporate Offices[27]	Net zero d'ici 2025	25 $kgCO_2e/m^2$	1 $kgCO_2e/m^2$
	Scope 1 & 2 Car Park	Net zero d'ici 2030	1,150 $kgCO_2e$/FTE	3,595 $kgCO_2e$/FTE
	Scope 3 Leased Assets (Downstream)	Net zero d'ici 2040	17 $kgCO_2e/m^2$	On track
	Scope 3 Capital Goods (Upstream)	Net zero d'ici 2050	270 $kgCO_2e/m^2$	On track

			2021	2025
WDP Green	Adoption of recommendations	Compliance EU legislation d'ici 2027		On track
	Green certified assets	>75% chaque FY	29%	72%
	Green financing	>75% chaque FY	36%	83%

[24] En ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre.
[25] Pour les bâtiments concernés.
[26] Pour les bâtiments concernés.
[27] Basé sur le marché.

4. Gouvernance d'entreprise

4.1. In Memoriam – Tony De Pauw (1954–2025)

L'année 2025 a été marquée par le décès inattendu de Tony De Pauw, dont la vision, les valeurs et la passion ont façonné l'ADN de WDP et continueront d'inspirer les ambitions de l'entreprise.

Tony est décédé le 6 août 2025 à l'âge de 70 ans. En plus de 25 ans à la tête de WDP, il a contribué à en faire l'entreprise solide et respectée qu'elle est aujourd'hui.

Vie et leadership

Tony De Pauw est né le 14 décembre 1954 à Merchtem. Fils de Jos De Pauw, fondateur de WDP, il a grandi dans un environnement où l'entrepreneuriat et la famille étaient étroitement liés. Lorsque WDP est entrée en bourse en 1999, Tony a repris le flambeau.



Pendant plus de deux décennies, Tony a dirigé l'entreprise main dans la main avec Joost Uwents. Ils étaient complémentaires dans leur style et unis par leur passion pour la profession. L'entrepreneuriat de Tony, sa vision stratégique et son engagement personnel ont été déterminants pour ancrer WDP au niveau international.

Un héritage qui continue d'inspirer

WDP a perdu un homme qui incarnait l'essence même de l'entreprise. Tony De Pauw était un leader inspirant ainsi qu'un père de famille au sens le plus profond du terme. Bien que sa disparition laisse un vide, l'héritage de Tony se perpétuera dans la passion, l'intégrité et l'esprit d'entreprise avec lesquels WDP aborde l'avenir.

4.2. Réaffirmer et renforcer l'engagement à long terme de la famille De Pauw en tant qu'actionnaire de référence

Après mûre réflexion, la famille Jos De Pauw a proposé la nomination de deux représentants de la nouvelle génération au sein du Conseil d'administration : Bernard Boel (conformément au droit de proposition obligatoire de la famille) et Isabelle De Pauw, tous deux en tant qu'administrateurs non exécutifs.

Bernard Boel (1981, Belgique) est managing partner d'entreprises actives dans le transport fluvial, la navigation intérieure et les activités associées de terminaux, transbordement et stockage. Il apporte une connaissance approfondie du secteur des flux multimodaux et des opérateurs logistiques, combinée à un esprit entrepreneurial et une formation en ingénierie commerciale. Bernard offrira au Conseil une perspective précieuse, soutenant la stratégie à long terme de WDP et son partenariat étroit avec les clients. Il est le fils de feu Anne De Pauw, fille du fondateur Jos De Pauw et sœur de feu Tony De Pauw.

Isabelle De Pauw (1987, Belgique) apporte une expérience pratique en entrepreneuriat et développement commercial, soutenue par une expérience antérieure en vente et marketing. Elle est la fondatrice de la société Paveau, active dans la production et la vente en gros de verrerie haut de gamme. Son leadership quotidien au sein d'une organisation en pleine expansion, sa solide

perspective commerciale et orientée client ainsi que son engagement clair en faveur de durabilité renforceront encore la position de WDP dans l'immobilier logistique durable. Isabelle est la fille de feu Tony De Pauw.

> Pour nous, alors que nous nous préparons à reprendre le rôle de Tony, il s'agit avant tout d'un engagement en faveur de la continuité. S'appuyant sur plus de deux décennies de création de valeur constante, notre famille demeure pleinement engagée à soutenir WDP, avec confiance dans la solidité de sa plateforme, dans son ambition à long terme et dans #TeamWDP. C'est un signal clair de nos valeurs communes et de la confiance que notre famille continue d'accorder à l'entreprise..
>
> *Bernard Boel & Isabelle De Pauw*

Ensemble, ils entendent assurer la continuité de la relation de longue date entre le Conseil d'administration de WDP et la famille Jos De Pauw (par l'intermédiaire de la structure familiale RTKA), tout en soutenant une transition ordonnée vers la prochaine génération.

4.3. Nouvelle composition du Conseil d'administration



Alors que les mandats d'Anne Leclercq et de Cynthia Van Hulle arrivent à leur terme final lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle, WDP tient à exprimer sa sincère reconnaissance pour leur engagement et leurs contributions précieuses durant plus de dix ans.

En ligne avec l'ambition de l'entreprise de devenir une plateforme européenne de référence, le Conseil d'Administration propose la nomination de deux nouvelles administratrices indépendantes et non exécutives présentant des profils fortement internationaux : Barbara Bajorat et Gwenaëlle de la Raudière.

> Je remercie personnellement Anne et Cynthia pour leur engagement sans faille et le travail qu'elles ont accompli au fil des années. Elles ont joué un rôle essentiel dans l'excellence opérationnelle et la croissance rentable de WDP.

J'ai toute confiance dans les avancées réalisées au sein du Conseil. La nomination proposée de Bernard et Isabelle ancre le rôle de la famille en tant qu'actionnaire de référence et marque, en même temps, un nouveau chapitre pour WDP. Avec la nomination proposée de Barbara et Gwenaëlle, nous accueillons des dirigeantes hautement expérimentées, dotées de profils internationaux solides. Leur expertise nous soutiendra alors que nous développons davantage nos solutions intégrées, tant pour nos clients existants que pour les nouveaux, en tant que plateforme européenne de référence.

Plus que jamais, nos récents choix stratégiques reflètent des ambitions à long terme, en affinant notre focus sur les aspects de notre activité qui nous positionneront pour la prochaine décennie.

Rik Vandenberghe – Président du Conseil d'administration

Barbara Bajorat (1976, Allemagne) est une dirigeante d'entreprise internationale qui compte plus de 20 ans d'expérience opérationnelle et stratégique au sein de grands groupes FMCG, notamment Mars et Diageo. Après avoir été Global Chief Customer Officer et General Manager chez Mars, elle est actuellement Managing Director EMEA pour Champion Petfoods (Mars), où elle est responsable du développement d'une acquisition récente, en mettant l'accent sur le développement des équipes et l'expansion commerciale. Barbara apporte une vision résolument commerciale et orientée exécution, avec une expertise en développement commercial, expansion internationale et efficacité opérationnelle.

Gwenaëlle de la Raudière (1969, France) apporte une expertise approfondie en matière de finance, d'audit et de gouvernance, ayant travaillé au sein de grands groupes internationaux cotés, complexes et fortement régulés. Elle a passé près de trente ans chez Airbus à des postes de direction dans les domaines de la finance, du contrôle de gestion et du leadership, notamment en tant que Senior Vice President and Head of Group Controlling, et a assumé des responsabilités plus larges dans les domaines des relations avec les investisseurs, de la communication financière, des fusions-acquisitions, de la stratégie d'entreprise et de la transformation. Elle est actuellement administratrice non exécutive et membre du comité d'audit et des risques de plusieurs entités d'assurance au sein d'AXA Insurance, ainsi qu'administratrice non exécutive et présidente du comité d'audit et des risques de Naval Group. Sous réserve de sa nomination, Gwenaëlle succéderait à Cynthia en tant que présidente du Comité d'audit de WDP.

Avec leurs parcours respectifs en Allemagne et en France, et leur expérience internationale, ces candidates renforceraient de manière significative la dimension internationale du Conseil.

Les nominations proposées ont reçu un avis positif du Comité de nomination de WDP ainsi que l'approbation du Conseil d'Administration. Elles ont été approuvées par le régulateur, la FSMA, et sera soumise pour approbation lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle de WDP.



de G. à D. : Barbara Bajorat, Isabelle De Pauw, Gwenaëlle de la Raudière, Bernard Boel

4.4. Inscription à l'indice AEX d'Euronext Amsterdam : une consécration pour les réalisations de WDP aux Pays-Bas

Le 22 septembre 2025, WDP a été admis à l'indice AEX d'Euronext Amsterdam, le principal indice de la bourse néerlandaise, qui est passé de 25 à 30 entreprises.



Cette inclusion couronne la croissance soutenue de WDP aux Pays-Bas, où la société s'est imposée depuis 2001 comme un acteur solide, avec un portefeuille de plus de 3 milliards d'euros, représentant environ 40 % du portefeuille total de WDP et 6 % de la part de marché.

Après la double cotation sur Euronext Amsterdam en 2015 et l'intégration dans l'AMX en 2016, l'entrée dans l'AEX confirme l'importance stratégique des Pays-Bas pour WDP.[28]

> En complément de notre place au BEL20, l'intégration dans l'AEX confirme la création de valeur durable que WDP a réalisée depuis son introduction en bourse. La croissance de notre résultat par action et notre rendement élevé des fonds propres reposent sur la solidité de nos performances locatives, une discipline financière et une stratégie d'investissement cohérente. Cela offre stabilité et prévisibilité à nos actionnaires, tout en renforçant notre accès aux marchés internationaux de capitaux.
> *Mickael Van den Hauwe – CFO*

[28] Consultez le communiqué de presse du 9 septembre 2025.

5. #TeamWDP

5.1. Great Place To Work®

En 2025, WDP a été certifiée Great Place To Work® pour la deuxième année consécutive. Great Place To Work® est l'autorité mondiale en matière de culture d'entreprise. Une enquête approfondie évalue la perception des collaborateurs quant à leur environnement de travail et mesure la confiance ainsi que l'encouragement au développement personnel et professionnel. Une organisation peut créer un environnement de travail de qualité en tirant parti des enseignements issus des résultats afin d'apporter des améliorations et de prendre des décisions stratégiques conformes aux standards internationaux.







6. ESG benchmark et performance

6.1. ESG benchmark et performance

La participation active de WDP aux évaluations, notations et reportings selon des standards internationaux reconnus souligne son ambition de jouer un rôle de premier plan en matière de durabilité.

Performance en 2025	
EPRA BPR GOLD / EPRA sBPR GOLD	**EPRA BPR Gold** **EPRA sBPR Gold**
MSCI ESG RATINGS AA (CCC B BB BBB A AA AAA)	**AA**
Corporate ESG Performance – Prime – RATED BY ISS STOXX	**PRIME C +**
Corporate Sustainability Assessment (CSA) Score 2025: 66 /100 – S&P Global	**DJSI** **Europe + World**
CDP – DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	**A- (Climate)**
BRONZE | Top 35% – ecovadis – Sustainability Rating – MAY 2025	**Bronze**

II. Résultats financiers

352,6 millions d'euros
Résultat EPRA

8,6 milliards d'euros
Valeur réelle du portefeuille immobilier

90,3 %
Marge d'exploitation

1,53 euro
Résultat EPRA par action

97,7 %
Taux d'occupation

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

5,6 ans
Durée moyenne des contrats de bail

21,9 euros
EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

	31.12.2025	31.12.2024
Résultat EPRA (en euros par action)	1,53	1,50
EPRA NTA (en euros par action)	21,9	21,1
EPRA NRV (en euros par action)	23,9	23,0
EPRA NDV (en euros par action)	21,8	21,4
EPRA LTV (en %)	41,9	39,3
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,4	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,4	5,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,3	2,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,9	11,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,4	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

Opérationnel	31.12.2025	31.12.2024
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	8 584,0	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)	5,6	5,7
Taux d'occupation[2] (en %)	97,7	98,0
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	2,3	2,6
Marge opérationelle (en %)♦	90,3	90,2
Financier	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Loan-to-value (en %)♦	40,1	38,3
Taux d'endettement (proportionel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	42,2	40,5
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,5	7,2
Interest Coverage Ratio[3] (en x)	5,0	6,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,4	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,3	4,9
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,6	5,2
Hedge ratio (en %)♦	89	89
Terme moyen restant des couvertures[4] (en ans)	4,2	4,8
Résultat (en millions d'euros)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Résultat immobilier	470,4	417,5
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	425,0	376,6
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-77,3	-40,7
Résultat EPRA♦	352,6	333,7
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	26,1	140,3
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-12,4	-27,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-12,5	-11,0
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	353,9	435,5
Données par action (en euros)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Résultat EPRA♦	1,53	1,50
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,11	0,63
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,05	-0,12
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,05	-0,05
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,54	1,96
IFRS NAV[5]	21,3	21,0
EPRA NTA♦	21,9	21,1
EPRA NRV♦	23,9	23,0
EPRA NDV♦	21,8	21,4

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, don't 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 revenue 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 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.

4 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.

5 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. Notes relatives au compte de résultats au 31 décembre 2025 (schéma analytique)

1.1. Résultat immobilier

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

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	122 608	176 514	27 950	8 145	7 516	109 026	451 759	9 376
III. Coûts relatives à la location[2]	256	297	17	0	116	-2 324	-1 638	-48
Résultat locatif, moins les coûts liées à la location	**122 864**	**176 811**	**27 967**	**8 145**	**7 631**	**106 703**	**450 121**	**9 329**

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

1.2. Résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 425,0 millions d'euros pour l'exercice FY 2025, soit une augmentation de +12,8% % par rapport à la même période l'année passée (376,6 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 45,4 millions d'euros en 2025 (40,9 millions d'euros en 2024). Avec +11 %, leur progression est en ligne avec celle du résultat immobilier, de sorte que la marge opérationnelle est restée élevée à 90,3 %, contre 90,2 % en 2024. WDP prévoit de maintenir une marge opérationnelle annualisée élevée, au-dessus 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) s'établit à -77,3 millions d'euros pour l'exercice FY 2025, contre -40,7 millions d'euros en 2024. Cette évolution s'explique principalement par le coût des dettes supplémentaires contractées pour financer les opportunités de croissance, conformément au budget du plan de croissance - l'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) atteignant 3 504,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 2 316,7 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

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

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

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

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

1.5. Impôts

Au 1er janvier 2025, le régime néerlandais des REIT (statut FBI) ne s'applique plus aux activités de WDP aux Pays-Bas en raison d'une modification législative excluant les investissements immobiliers du régime FBI. Ce changement entraîne une charge fiscale annuelle supplémentaire sur les EPRA Earnings d'environ -11 millions d'euros à partir de 2025, soit l'équivalent de -0,05 euro par action. Toutefois, cet impact est déjà intégré dans l'objectif de résultats du plan de croissance[29]

Ce changement implique également la comptabilisation d'un passif d'impôts différés sur le résultat du portefeuille immobilier néerlandais. Cet impôt différé n'a aucun impact sur les flux de trésorerie ni sur le résultat EPRA, mais reflète l'effet fiscal des réévaluations et de l'amortissement fiscal (voir ci-dessous *1.7. Résultat sur le portefeuille*).

1.6. Résultat EPRA

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

Le résultat EPRA par action sous-jacent a augmenté de +7 % à 1,53 euro, tandis que le résultat publié augmente de 2,1% contre 1,50 euro en 2024. La comparabilité est défavorable, car le T4 2024 comprenait une indemnité de résiliation de bail exceptionnelle d'environ +0,03 euro par action (soit 11 millions d'euros au T4 2024, contribuant à hauteur d'environ + 8 millions d'euros au résultat EPRA après déduction de l'impact fiscal et des intérêts minoritaires). À partir de 2025, le chiffre du résultat EPRA par action inclut également un impact négatif de -3 % (ou -0,05 euro) par action lié à l'abolition du régime FBI aux Pays-Bas. L'effet combiné d'une charge fiscale accrue à partir de 2025 et de l'élément positif exceptionnel du T4 2024 se traduit par un résultat EPRA par action de 0,38 euro au T4 2025, contre 0,40 euro au T4 2024 (-6% en glissement annuel).

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

La réévaluation du portefeuille (hors impôts différés sur le résultat du portefeuille et hors résultat sur la cession d'immeubles de placement) est de +71,1 millions d'euros (S1 2025 : +18,9 millions d'euros), soit une augmentation de +0,8% depuis le début de l'année, sur la base d'un EPRA Net Initial Yield

[29] Consultez *VI. Perspectives*.

stable de 5,4%. La répartition par pays est la suivante : Belgique (-4,4 millions d'euros), Pays-Bas (+48,6 millions d'euros), France (+13,9 millions d'euros), Roumanie (+8,6 millions d'euros), Allemagne (+1,8 euros) et Luxembourg (+2,5 millions d'euros).

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

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

1.8. Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe

Les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers – part du Groupe[30] atteignent -12,4 millions d'euros en FY 2025, soit -0,05 euro par action (contre -27,5 millions d'euros, soit -0,12 euro par action en 2024).

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

1.9. Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

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

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 et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour FY 2025 de 353,9 millions d'euros (par rapport à 435,5 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 353,9 millions d'euros et le résultat EPRA de 352,6 millions d'euros s'explique par la réévaluation positive du portefeuille, compensée par la

[30] 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.

comptabilisation de passifs d’impôts différés, l'amortissement des panneaux solaires et la variation légèrement négative des instruments de couverture de taux d’intérêt.

2. Notes relatives au bilan au 31 décembre 2025

2.1. Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value)[31] du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 8 395,0 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 7 685,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires [32] , la valeur totale du portefeuille passe à 8 584,0 millions d'euros contre 7 869,8 millions d'euros fin 2024.

Cette valeur de 8 584,0 millions d'euros inclut 7 902,8 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).[33] Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 280,1 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 212,1 millions d'euros.

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

Dans sa totalité, le portefeuille est évalué à un rendement locatif brut de 6,2%[34]. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,4%. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 9 % au loyer du marché. Le net reversionary yield s'élève à 6,1 %, basé sur une occupation complète au loyer de marché.[35]

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	117	114	21	3	7	83	345
Superficie louable brute (en m²)	2 871 556	2 955 477	652 035	121 207	133 871	2 024 834	8 758 980
Terrains (en m²)	5 174 944	5 009 706	1 757 612	204 309	257 884	9 108 322	21 512 777
Juste valeur (en millions d'euros)	2 600	3 125	695	161	213	1 600	8 395
% de la juste valeur totale	31%	37%	8%	2%	3%	19%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-0,2%	1,6%	2,0%	1,1%	1,2%	0,5%	0,9%
Vacance (EPRA)	4,1%	0,5%	3,3%	0,0%	1,0%	3,5%	2,3%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans)	5,6	5,7	5,8	4,0	3,8	5,8	5,6
Taux de rendement locatif brut de WDP³	5,7%	6,0%	5,2%	5,1%	6,4%	8,3%	6,2%
Effet de vacance	-0,2%	0,0%	-0,2%	0,0%	-0,1%	-0,3%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,4%	-0,6%	-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	5,1%	5,0%	4,7%	4,7%	5,5%	7,3%	5,4%

[31] Pour la méthode de valorisation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 9 juillet 2025.
[32] Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.
[33] Y compris un droit d'utilisation de 108 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.
[34] 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).
[35] 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.

2.2. NAV par action

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

L'IFRS NAV par action[36] s'élève à 21,3 euros au 31 décembre 2025, contre 21,0 euros au 31 décembre 2024.

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

III. Gestion des ressources financières

CREDIT RATING

Moody's
A3
Stable Outlook

Relèvement de Baa1 à A3
à compter de septembre 2025

Fitch
BBB+
Stable Outlook

- Exécution rigoureuse
- Discipline en matière de capital
- Position de liquidité solide
- Politique financière prudente axée sur l'effet de levier des flux de trésorerie (net debt/EBITDA)

LOAN-TO-VALUE

40,1 %



TAUX D'ENDETTEMENT

7,5x
Net debt/EBITDA (adj.)

5,0x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

1,7 milliards d'euros
Facilités de crédit non utilisées

2,4 %
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

4,3 ans
Durée des dettes

89 %
Hedge ratio

4,2 ans
Durée des couvertures

100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- ✓ Refinancement à 100 % couvert jusque fin 2027 au moins
- ✓ 100 % d'engagement CAPEX couvert
- ✓ 100 % de billets de trésorerie couverts

FINANCEMENT VERT

2,9 milliards d'euros

83 % encours des dettes



1. Position financière

1.1. Position financière

Les dettes financières totale s'élève à 3 504,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 3 063,8 millions d'euros au 31 décembre 2024, à la suite de l'exécution du programme d'investissements. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nette à la juste valeur du portefeuille[37], reste faible, à 40,1 % au 31 décembre 2025, contre 38,3 % au 31 décembre 2024. De plus, l'indicateur clé de la structure du capital, le net debt/EBITDA (adj.), qui mesure la capacité réelle de remboursement des dettes, reste très solide à 7,5x (contre 7,2x au 31 décembre 2024).

La durée moyenne pondérée des dettes financières au 31 décembre 2025 est de 4,3 ans[38], contre 4,9 ans fin 2024. La gestion financière proactive de WDP permet de maintenir des coûts d'intérêt particulièrement compétitifs, avec un coût global des dettes all-in à 2,4 % en 2025. Au 31 décembre 2025, le ratio de couverture est de 89 %, avec une maturité moyenne des couvertures de 4,2 ans. Avec l'augmentation du *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuill*e), cela implique le maintien d'un Interest Coverage Ratio toujours élevé à 5,0x (contre 6,9x au 31 décembre 2024).

Au 31 décembre 2025, le total des lignes de crédit confirmées à long terme non utilisées s'élève à 1,7 milliard d'euros[39]. Cela offre à l'entreprise une liquidité confortable pour réaliser au moins le pipeline d'investissements de 708 millions d'euros (dont un cost to come de 514 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance jusqu'à la fin de 2027 (700 millions d'euros), tout en maintenant une marge de manœuvre pour saisir des opportunités d'investissement attractives. En outre, ce montant n'intègre pas la capacité d'autofinancement attendue, ni les refinancements potentiels des lignes de crédit.

La forte génération de cash-flow sous-tend la capacité de WDP à financer et à exécuter son nouveau plan de croissance étendu, dont l'impact est attendu comme neutre sur la structure du capital.[40] À cet effet, WDP prévoit d'autofinancer un CAPEX d'environ 500 millions d'euros par an, tout en maintenant un loan-to-value de ~40 % (sur la base de la valorisation actuelle du portefeuille) et un net debt/EBITDA (adj.) de ~8x d'ici fin 2030. En pratique, l'impact des bénéfices retenus, du dividende en actions (script dividend) et des apports en nature – représentant ensemble environ 250 à 300 millions d'euros par an – correspond à un effet annuel d'environ -3% de pourcentage sur le loan-to-value et de -0,5x sur le net debt/EBITDA (adj.).

[37] Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et investissements dans les joint ventures et entreprises associées inclus.
[38] Y compris la dette à court terme.
[39] À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.
[40] Consultez *VI. Perspectives*.

2. Mise en œuvre de la stratégie de financement en 2025

Au troisième trimestre 2025, la qualité de crédit exceptionnelle de WDP s'est traduite par un relèvement de la note à A3 (Stable Outlook) par Moody's. Cela place WDP parmi les entreprises immobilières les mieux notées d'Europe.

En outre, l'entrée de WDP sur le marché obligataire public - par le biais d'une émission d'obligations vertes d'un montant de 500 millions d'euros - a marqué une étape importante. La forte demande des investisseurs a permis à WDP d'obtenir l'un des spreads de lancement les plus bas jamais enregistrés par une REIT européenne, à seulement 80 points de base. Cela reflète la confiance des investisseurs dans la qualité de crédit, les fondamentaux solides et l'exécution rigoureuse de WDP, et soutient son ambition à long terme d'assurer une croissance constante des bénéfices grâce à un bilan solide et liquide. La force financière de WDP a été confirmée par un apport en nature récent, le dividende optionnel et les bénéfices réservés, mettant en évidence la forte capacité d'autofinancement du Groupe, avec un renforcement total des fonds propres de 279 millions d'euros en 2025.

2.1. Nouvelles ressources financières en 2025

Émission réussie d'une obligation verte de 500 millions d'euros dans le cadre du nouveau programme Euro Medium Term Note (EMTN)[41]

WDP a émis avec succès une obligation verte senior non garantie de 500 millions d'euros venant à échéance en 2031. Cette émission marque les débuts de WDP sur le marché obligataire public dans le cadre du nouveau programme Euro Medium Term Note (EMTN). Grâce à la forte demande d'une large base d'investisseurs de qualité, le carnet d'ordres a été près de 7 fois sursouscrit à son point culminant et 3,5 fois lors de la fixation du prix final, permettant à WDP d'émettre à un spread de 80 points de base, soit l'un des spreads les plus faibles jamais réalisés par une REIT européenne coté en bourse. L'obligation a un taux d'intérêt fixe de 3,175 % et une durée de 5,25 ans.

Cette émission soutient les ambitions et les objectifs de croissance du plan #BLEND2027, tout en renforçant la solidité financière de WDP. Elle porte la liquidité à 1,7 milliard d'euros, augmente le taux de couverture à environ 90 % et optimise encore la composition du financement. Les fonds levés seront alloués conformément au Cadre de Financement Vert actualisé de WDP, qui a reçu la note « Excellent » de Sustainable Fitch en tant qu'opinion de seconde partie.[42]

Augmentation de capital via apport en nature de 11 millions d'euros[43]

WDP a finalisé une acquisition le long du corridor logistique E19, entre Anvers et Bruxelles, renforçant ses fonds propres de 11 millions d'euros. La transaction a été réalisée via un apport en nature du site à WDP contre l'émission de 525 865 nouvelles actions à un prix d'émission de 20,90 euros. Cette acquisition complémentaire couvre une surface totale d'environ 25 000 m², incluant plus de 12 000 m² de surface locative et environ 4 000 m² d'espaces extérieurs.

Augmentation de capital via apport en nature de 40 millions d'euros[44]

WDP a finalisé le sale-and-leaseback avec le fournisseur de services logistiques Kris De Leeneer (KDL), renforçant ainsi ses fonds propres de 40 millions d'euros. La transaction a été réalisée via un apport en nature du site à WDP contre le paiement de 1 959 823 nouvelles actions à un prix d'émission

[41] Consultez le communiqué de presse du 8 octobre 2025.
[42] Consultez le Cadre de Financement Vert d'octobre 2025.
[43] Consultez le communiqué de presse du 5 novembre 2025.
[44] Consultez le communiqué de presse du 19 septembre 2025.

de 20,41 euros. Le high-bay de Lokeren, assorti d'un bail de 20 ans, reste un emplacement stratégique au sein du réseau de WDP.

Dividende optionnel pour un montant de 103 millions d'euros[45]

Les actionnaires de WDP ont opté pour le dividende en actions pour environ 57 % de leurs droits, en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende en espèces. Cela a conduit à une augmentation de capital d'environ 108 millions d'euros via l'émission de 5 339 550 nouvelles actions au prix d'émission de 20,16 euros par action.

Augmentation de capital via apport en nature de 30 millions d'euros[46]

WDP a renforcé son portefeuille logistique en acquérant cinq sites de distribution urbains destinés à la livraison B2B pour les professionnels de l'alimentaire. Cette acquisition a été réalisée viaun apport en nature des sites contre le paiement de 1 468 380 nouvelles actions WDP à un prix d'émission (arrondi) de 20,43 euros. Cette transaction a entraîné un renforcement des fonds propres de 30 millions d'euros.

Augmentation de capital via apport en nature d'environ 6,5 millions d'euros[47]

Le 19 février 2025, la transaction de sale-and-leaseback d'un site à Londerzeel (Belgique) a été réalisée par le biais d'un apport en nature contre le paiement de 311 295 nouvelles actions WDP à un prix d'émission (arrondi) de 20,77 euros. Cette transaction a entraîné un renforcement des fonds propres de 6,5 millions d'euros.

2.2. Mises à jour des notations de crédit

En septembre 2025, Moody's Ratings a relevé la note à long terme de WDP de Baa1 à A3 avec une perspective stable. Cette nouvelle note confirme la position de WDP comme l'une des entreprises immobilières cotées en bourse les mieux notées d'Europe et reflète ses solides performances opérationnelles et financières, l'exécution cohérente d'une stratégie de financement prudente et un bilan à la fois solide et liquide. Moody's souligne l'exécution disciplinée de la stratégie de croissance de WDP, ses flux de trésorerie solides et sa capacité à maintenir un bilan sain, même dans le contexte d'une expansion continue. Ce relèvement de la note améliore l'accès de WDP aux marchés des capitaux tout au long du cycle, en ce compris des conditions de financement compétitives, et soutient son ambition à long terme d'assurer une croissance durable et de créer de la valeur.[48]

En outre, en juin 2025, Fitch a confirmé la note d'émetteur à long terme BBB+ de WDP avec une perspective stable et la note A pour des dettes seniors non garanties.[49]

2.3. Événements significatifs après la date du bilan

WDP a souscrit à une augmentation de capital de Catena réalisée dans le cadre d'un placement privé accéléré . Le 23 janvier 2026, un total de 604 204 actions a été attribué à WDP Invest SA pour un montant d'environ 276 millions de couronnes suédoises (environ 26 millions d'euros), ce qui lui permet de maintenir sa participation de 10 %.

[45] Consultez le communiqué de presse du 21 mai 2025.
[46] Consultez le communiqué de presse du 11 juin 2025.
[47] Consultez le communiqué de presse du 19 février 2025.
[48] Consultez le communiqué de presse du 25 septembre 2025.
[49] Consultez le communiqué de presse du 16 juin 2025.

IV. Perspectives : Une exécution solide aujourd'hui, une vision claire pour demain

1. Plan de croissance #BLEND2027 en pleine exécution

#BLEND2027 : sur la bonne voie pour atteindre l'objectif 2027

Au 31 décembre 2025, #BLEND2027 est en pleine exécution et l'approche « multi-moteurs sur plusieurs marchés » délivre les résultats escomptés. Lancé début 2024, ce plan de croissance quadriennal vise à générer une croissance du résultat EPRA par action de +6 % par an en capturant (« blend») des opportunités tant internes qu'externes, via des investissements dans de nouveaux projets de développement, des acquisitions sélectives (à valeur ajoutée) et des solutions énergétiques. À cette fin, WDP s'intéresse à la fois aux marchés principaux existants et à la poursuite de son déploiement en France et en Allemagne.

OBJECTIFS DU PLAN DE CROISSANCE D'ICI 2027

EPRA EPS

1,70 euro

+6 % TCAC par rapport à 2024

Net debt/EBITDA (adj.)

~8x

STATUT : SUR LA BONNE VOIE

- ✓ Location de l'espace disponible limité
- ✓ Pipeline d'investissements en cours d'exécution
- ✓ Capacité du bilan & liquidités en place

Avec tous les éléments en place, grâce à l'exécution qualitative du pipeline d'investissements de 708 millions d'euros en cours et à la location réussie de l'espace disponible limité, WDP atteindra l'objectif d'un résultat EPRA de 1,70 euro par action d'ici 2027. Le pipeline est entièrement financé, soutenu par une solide position de liquidité et une forte capacité d'autofinancement, et sa structure de capital sera neutre une fois finalisé.

Perspectives : prêts à élargir l'horizon avec de nouvelles ambitions de croissance

Compte tenu des délais inhérents aux projets de développement et aux initiatives énergétiques, les nouvelles initiatives de croissance devraient soutenir la croissance supplémentaire des flux de trésorerie, principalement au-delà de 2027. Dans le contexte de l'avancement de #BLEND2027, WDP est donc prêt à élargir son horizon avec de nouveaux objectifs ambitieux.

2. Introduction de #BLEND&EXTEND2030

Bâtir la plateforme de demain, portée par un modèle multi-moteurs éprouvé

WDP élargit son horizon à 2030 avec un objectif clair : poursuivre le déploiement WDP en tant une plateforme européenne intégrée de plus de 10 milliards d'euros et offrir des solutions complètes d'infrastructures supply chain à ses clients existants et nouveaux. L'objectif reste le même : une croissance supérieure à la moyenne avec un profil de risque inférieur à la moyenne. La croissance est définie comme la croissance du résultat EPRA par action, combinée à un rendement total élevé.

Avec **#BLEND&EXTEND2030**, le plan de croissance quinquennal couvrant la période 2026-2030, WDP s'appuie sur son modèle #BLEND multi-moteurs éprouvé sur plusieurs marchés (géographiques). Dans ce

contexte, WDP va au-delà de ses marchés principaux existants et entend entrer sur deux nouveaux marchés : l'Espagne et l'Italie.[50]

Nouveaux objectifs à long terme, soutenus par la capacité d'autofinancement, la solidité financière et les moteurs de croissance

Dans le cadre de **#BLEND&EXTEND2030**, WDP fixe des objectifs minimums par action pour 2030 (par rapport à l'année de référence 2025) :

- **Résultat EPRA par action :** min. 2,00 euros, soit un TCAC de min. +6 %
- **Dividende par action :** min. 1,60 euro, soit un TCAC de min. +6 %
- **Rendement total[51] :** min. 50 % cumulés, soit un rendement annualisé à deux chiffres de min. 10 %

Ces objectifs reposent sur :

- **Une forte capacité d'autofinancement :** un CAPEX financé en interne de 500 millions d'euros par an (dont 250 à 300 millions d'euros en fonds propres via les bénéfices réservés, le dividende en actions et les apports en nature, y compris les dettes dans les limites de levier visés par WDP), avec des rendements ajustés au risque attractifs ;
- **Une solidité financière de premier ordre :** avec un net debt/EBITDA (adj.) d'environ 8x et un loan-to-value d'environ 40 %, soutenus par la notation de A3 de Moody's et 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit non tirées ;
- **Des moteurs de croissance empilés au sein du modèle #BLEND :** projets de développement pré-loués, acquisitions sélectives, croissance interne et solutions énergétiques dans les marchés (géographiques) existants, complétés par une expansion progressive en Espagne et en Italie.

Les moteurs du plan étendu #BLEND

BUILD | Les tendances structurellement positives du maché de l'immobilier logistique et industriel offrent des opportunités pour continuer à aider les clients à développer des infrastructures logistiques essentielles pour différents secteurs (tant en amont qu'en aval de la supply chain).

LOAD | Ce plan repose sur un volume d'investissements de 500 millions d'euros par an, avec des seuils de rendement alignés sur le coût du capital. Les investissements combinent des projets de développement pré-loués et des acquisitions dans les marchés existants (dont < 20 % en Roumanie), ainsi qu'une entrée progressive sur deux nouveaux marchés que sont l'Espagne et l'Italie.

EXTRACT | La création d'une plus-value au sein du portefeuille existant grâce à l'indexation, à la capture du potentiel de réversion locative, aux optimisations liées à l'innovation, à l'énergie et à la décarbonation, ainsi qu'à un renforcement supplémentaire de l'approche client-centrée en allégeant davantage la charge opérationnelle des clients.

NEUTRALISE | Les investissements dans des solutions énergétiques permettant de décarboner la supply chain : avec un objectif de doublement des revenus pour atteindre 50 millions d'euros d'ici 2030. Ces investissements couvrent le développement de l'infrastructure énergétique sur les sites – telles que le solaire, les batteries et la recharge pour poids lourds électriques – permettant ainsi d'offrir aux clients des solutions complètes d'infrastructures de chaîne d'approvisionnement.

---

[50] Consultez *I.4. Gouvernance d'entreprise*.
[51] Le rendement comptable total (RCT) est calculé comme la croissance annuelle de l'EPRA NTA, y compris les dividendes bruts distribués.

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 (via les lignes de crédit actuelles non utilisées et la capacité d'autofinancement). Cela inclut le réajustement progressif et maîtrisé du coût des dettes : un impact organique (c'est-à-dire calculé à dette constant) cumulé de +85 bps sur le coût des dettes d'ici 2030 dû aux échéances de couvertures, partiellement compensé par l'effet positif de l'optimisation du credit spread liée à la notation A3.[52] Environ la moitié de cet impact ne se matérialisera qu'à partir de 2030.

Hypothèses et conditions sous-jacentes pour atteindre les objectifs 2030

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

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

[52] Sur la base de la courbe des taux forward au 31.12.2025 et de la notation de crédit A3 de Moody's.

3. Perspectives 2026

Pour 2026, WDP prévoit un résultat EPRA de 1,60 euro par action, soit une augmentation de +5 % en glissement annuel.

Sur cette base, et en tenant compte d'un payout ratio de 80%, un dividende brut par action de 1,29 euro est anticipé pour 2026 (payable en 2027), en suivant le rythme de croissance du résultat par action.

Hypothèses sous-jacentes

- L'impact de l'exécution du pipeline d'investissements sur 2025-2026.
- Croissance locative à périmètre constant d'environ 2%.
- Un taux d'occupation stable et solide d'au moins 97 %, en ligne avec la moyenne de long terme.
- Un loan-to-value d'environ 40 % (sur la base de valeurs de portefeuille stables), un net debt/EBITDA (adj.) d'environ 8x et un coût moyen des dettes de 2,5 %.

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

I. Financial Statements

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	FY 2025	FY 2024	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	449 143	387 396	61 747	15,9%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	978	11 000	-10 022	n.r.
Revenus des investissements énergétiques	25 500	22 830	2 669	11,7%
Autres produits/charges opérationnels	-5 228	-3 708	-1 520	n.r.
Résultat immobilier	**470 393**	**417 519**	**52 874**	**12,7%**
Charges immobilières	-20 219	-18 703	-1 515	8,1%
Frais généraux de la société	-25 207	-22 230	-2 977	13,4%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**424 967**	**376 585**	**48 382**	**12,8%**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-77 336	-40 744	-36 593	89,8%
Impôts sur le résultat EPRA	-16 277	-6 241	-10 036	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-16	-2 023	2 007	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	21 273	15 763	5 510	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-9 663	9 663	-100,0%
Résultat EPRA	**352 611**	**333 677**	**18 934**	**5,7%**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	68 614	151 138	-82 524	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	5 611	717	4 894	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-49 829	-15 077	-34 752	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	1 738	8 252	-6 515	n.r.
Résultat sur portefeuille	**26 134**	**145 030**	**-118 896**	**n.r.**
Intérêts minoritaires	0	-4 707	4 707	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	**26 134**	**140 323**	**-114 189**	**n.r.**
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-12 415	-23 667	11 252	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	48	-3 855	3 903	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	**-12 367**	**-27 522**	**15 155**	**n.r.**
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	**-12 367**	**-27 522**	**15 155**	**n.r.**
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-11 449	-10 553	-896	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-1 010	-746	-265	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	**-12 459**	**-11 298**	**-1 161**	**n.r.**
Intérêts minoritaires	0	320	-320	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	**-12 459**	**-10 979**	**-1 481**	**n.r.**
Résultat net (IFRS)	**353 918**	**449 549**	**-95 631**	**n.r.**
Intérêts minoritaires	0	-14 050	14 050	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	**353 918**	**435 499**	**-81 581**	**n.r.**

Ratios clés

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

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

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

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

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

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	110 103	110 727	114 083	114 229
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	978
Revenus des investissements énergétiques	4 546	8 733	7 718	4 502
Autres produits/charges opérationnels	-6 473	658	384	204
Résultat immobilier	**108 177**	**120 118**	**122 185**	**119 913**
Charges immobilières	-5 279	-5 207	-5 007	-4 726
Frais généraux de la société	-5 490	-6 235	-6 551	-6 931
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**97 407**	**108 676**	**110 628**	**108 256**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-17 805	-19 079	-20 169	-20 283
Impôts sur le résultat EPRA	-4 000	-4 380	-3 239	-4 658
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	0	-16	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 005	5 372	5 269	5 627
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
Résultat EPRA	**80 607**	**90 590**	**92 473**	**88 941**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	11 205	8 582	18 941	29 885
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	205	-69	2	5 473
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-20 050	-12 180	-2 631	-14 969
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	402	-348	2 173	-489
Résultat sur portefeuille	**-8 237**	**-4 015**	**18 485**	**19 901**
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	**-8 237**	**-4 015**	**18 485**	**19 901**
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-1 442	-11 553	433	147
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	735	-1 163	1	475
Variations de la juste valeur des instruments financiers	**-707**	**-12 716**	**434**	**621**
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	**-707**	**-12 716**	**434**	**621**
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3 476	-2 237	-3 857	-1 879
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-39	-584	-38	-350
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	**-3 514**	**-2 821**	**-3 895**	**-2 229**
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	**-3 514**	**-2 821**	**-3 895**	**-2 229**
Résultat net (IFRS)	**68 149**	**71 039**	**107 497**	**107 234**
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	**68 149**	**71 039**	**107 497**	**107 234**

Ratios clés

(en euros par action)	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
Résultat EPRA[1]	0,36	0,40	0,40	0,38
Résultat sur portefeuille - part du Groupe[1]	-0,04	-0,02	0,08	0,08
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe[1]	0,00	-0,06	0,00	0,00
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe[1]	-0,02	-0,01	-0,02	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe [1]	0,30	0,31	0,46	0,46
Résultat EPRA[2]	0,36	0,39	0,39	0,38
Nombre moyen pondéré d'actions	225 673 029	228 496 053	232 888 228	234 933 816
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	225 845 971	232 653 901	234 613 724	235 139 589

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

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

Bilan consolidé (analytique)

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

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

Ratios clés

(en euros par action)	31.12.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,3	21,0	0,3	1,4%
EPRA NTA♦	21,9	21,1	0,8	3,6%
Cours de l'action	22,1	19,0	3,1	16,4%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	1,2%	-9,9%	n.r.	n.r.
(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires)[1]	8 584,0	7 869,8	714,3	9,1%
Loan-to-value♦	40,1%	38,3%	1,9%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel)[2]♦	42,2%	40,5%	1,7%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,5x	7,2x	0,3x	n.r.

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, don't 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.

Compte de résultat (IFRS)

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024	FY 2023
Revenus locatifs	451 759	398 183	337 082
Charges relatives à la location	-1 638	213	-306
Résultat locatif net	**450 121**	**398 396**	**336 776**
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	45 035	40 179	40 967
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	-51 738	-47 799	-46 233
Autres recettes et dépenses relatives à la location	26 976	26 742	25 891
Résultat immobilier	**470 393**	**417 519**	**357 402**
Frais techniques	-11 371	-10 738	-9 414
Frais commerciaux	-2 037	-1 614	-1 918
Frais de gestion immobilière	-6 811	-6 351	-4 242
Charges immobilières	**-20 219**	**-18 703**	**-15 573**
Résultat d'exploitation	**450 175**	**398 816**	**341 829**
Frais généraux de la société	-25 207	-22 230	-18 795
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-11 449	-10 553	-15 566
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**413 518**	**366 032**	**307 467**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5 611	717	1 253
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	68 614	151 138	-222 537
Résultat d'exploitation	**487 743**	**517 887**	**86 184**
Revenus financiers	778	893	1 142
Charges d'intérêts nettes	-74 062	-38 620	-39 624
Autres charges financières	-4 052	-3 017	-2 916
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-12 415	-23 667	-75 966
Résultat financier	**-89 752**	**-64 411**	**-117 364**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	22 048	19 415	-3 516
Résultat avant impôts	**420 040**	**472 891**	**-34 696**
Impôts	**-66 122**	**-23 342**	**60 634**
Résultat net	**353 918**	**449 549**	**25 938**
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	0	14 050	3 639
Part du Groupe	353 918	435 499	22 299
Nombre moyen pondéré d'actions	**230 529 703**	**222 736 116**	**206 892 358**
Résultat net par action (en euros)	**1,54**	**1,96**	**0,11**
Résultat net dilué par action (en euros)	**1,54**	**1,96**	**0,11**

Le commissaire, KPMG Bedrijfsrevisoren – Réviseurs d'Entreprises, représenté par Filip De Bock, a confirmé que les procédures d'audit, qui sont substantiellement achevées, n'ont révélé aucune anomalie significative dans les informations comptables reprises dans ce communiqué de presse.

Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Actifs non courants	**8 827 546**	**8 124 502**	**6 998 688**
Immobilisations incorporelles	1 408	1 599	1 198
Immeubles de placement	8 207 921	7 513 487	6 439 464
Autres immobilisations corporelles (y compris les actifs énergétiques)	186 941	180 962	166 037
Actifs financiers non courants	40 262	70 150	86 476
Créances commerciales et autres actifs non courants	237	563	1 764
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	390 777	357 741	303 750
Actifs courants	**86 852**	**78 709**	**73 598**
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
Créances commerciales	40 746	27 722	23 848
Créances fiscales et autres actifs courants	17 252	26 402	22 807
Trésorerie et régularisation actif	14 786	10 374	13 029
Comptes de régularisation	14 069	14 211	13 914
Total de l'actif	**8 914 399**	**8 203 210**	**7 072 286**

(en euros x 1 000)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Capitaux propres	**5 018 201**	**4 837 559**	**4 520 571**
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**5 018 201**	**4 745 912**	**4 442 924**
Capital	244 047	233 356	226 860
Primes d'émission	2 343 351	2 159 254	2 023 908
Réserves	2 076 885	1 917 802	2 169 857
Résultat net de l'exercice	353 918	435 499	22 299
II. Intérêts minoritaires	**0**	**91 647**	**77 647**
Passifs	**3 896 197**	**3 365 652**	**2 551 715**
I. Passifs non courants	**3 479 651**	**3 146 390**	**2 355 056**
Provisions	174	236	160
Dettes financières non courantes	3 242 454	2 990 736	2 232 638
Autres passifs financiers non courants	91 231	79 020	69 698
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9 999	9 068	6 611
Passifs d'impôts différés	135 793	67 330	45 948
II. Passifs courants	**416 546**	**219 262**	**196 659**
Dettes financières courantes	262 232	73 016	84 038
Autres passifs financiers courants	203	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	86 848	91 792	57 643
Autres passifs courants	9 978	10 363	5 713
Comptes de régularisation	57 286	43 902	49 077
Total passif	**8 914 399**	**8 203 210**	**7 072 286**

Aperçu des flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2025	FY2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture		**10 374**	**13 029**
Flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles		**397 919**	**356 120**
Résultat net		353 918	449 549
Impôts[1]	XI	66 122	23 342
Charges d'intérêts nettes	X	74 062	38 620
Revenus financiers	X	-778	-893
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	IX	-5 611	-717
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles après l'ajustement des éléments non monétaires, des impôts effectivement payés et du fonds de roulement		**487 713**	**509 900**
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	XIV	12 415	23 667
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	XII	-68 614	-151 138
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations		12 766	11 918
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	XVII	-22 048	-19 415
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie et impôts effectivement payés		-28 425	-8 346
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie et impôts effectivement payés		**-93 906**	**-143 313**
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement		**4 112**	**-10 468**
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement		**-473 866**	**-772 672**
Investissements		**-524 704**	**-744 284**
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement		-358 278	-656 934
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières moins trésorerie nette acquise		-136 775	-58 083
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles		-29 650	-29 267
Ventes		**46 007**	**11 139**
Recettes de la vente d'immeubles de placement		46 007	11 139
Investissements et financements des entreprises associées et co-entreprises		**-146**	**-43 747**
Inventissements et financements des entreprises associées et co-entreprises	XXIII	-4 807	-53 147
Remboursements de financements des entreprises associées et co-entreprises	XXIII	4 661	9 400
Dividendes reçus		**4 976**	**4 220**
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement		**80 359**	**413 896**
Contractions d'emprunts	XX	**970 800**	**686 110**
Remboursement d'emprunts	XX	**-559 317**	**-79 442**
Dividendes versés[2]		**-163 574**	**-143 255**
Augmentation de capital		**0**	**0**
Intérêts payés		**-75 903**	**-49 517**
Paiements pour les acquisitions de participations minoritaires		**-91 647**	**0**
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**4 412**	**-2 655**
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture		**14 786**	**10 374**

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.

V. Annexes

1. 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)		FY 2025	FY 2024
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS		**353 918**	**435 499**
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :			
I.	Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et d'autres intérêts d'investissements	-57 165	-140 585
	- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-68 614	-151 138
	- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	11 449	10 553
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	-5 611	-717
VI.	Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	12 367	27 522
X.	Impôt différé concernant les ajustements	49 829	15 077
XI.	Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (X.) par rapport aux joint ventures	-728	-7 507
XII.	Participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	4 387
Résultat EPRA		**352 611**	**333 677**
Nombre moyen pondéré d'actions		230 529 703	222 736 116
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)		**1,53**	**1,50**

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.

	31.12.2025			31.12.2024		
en euros (x 1 000)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	**5 018 201**	**5 018 201**	**5 018 201**	**4 745 912**	**4 745 912**	**4 745 912**
IFRS NAV/action (en euros)	21,3	21,3	21,3	21,0	21,0	21,0
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	**5 018 201**	**5 018 201**	**5 018 201**	**4 745 912**	**4 745 912**	**4 745 912**
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	154 042	154 042		71 362	71 362	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-32 886	-32 886		-58 063	-58 063	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 408			-1 599	
Sous-total	**5 139 358**	**5 137 950**	**5 018 201**	**4 759 211**	**4 757 612**	**4 745 912**
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			110 719			80 024
(XI) Droits de mutation	470 174			438 920		
NAV	**5 609 532**	**5 137 950**	**5 128 920**	**5 198 131**	**4 757 612**	**4 825 936**
Nombre d'actions	235 139 589	235 139 589	235 139 589	225 534 676	225 534 676	225 534 676
NAV/action (en euros)	**23,9**	**21,9**	**21,8**	**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)		FY 2025	FY 2024
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		-54 271	-48 946
I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales		-2 142	-393
I-2. Récupération des frais immobilières		0	0
I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-6 703	-7 619
I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		0	0
I-5. Frais immobilières		-20 219	-18 703
I-6. Frais généraux de la société		-25 207	-22 230
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		1 710	1 517
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		-446	-403
Hors (si compris ci-dessus):			
VI. Amortissements		265	301
Charges d'exploitation des panneaux solaires		3 087	2 447
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	**A**	**-49 654**	**-45 084**
IX. Frais directs de vacance		2 192	1 085
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	**B**	**-47 462**	**-43 999**
X. Revenus locatifs (IFRS)		450 781	387 183
Moins coût net des concessions		-3 506	-2 645
XII. Revenus locatifs (participation joint ventures)		9 376	8 652
Moins coût net des concessions		-437	-576
Revenus locatifs bruts	**C**	**456 214**	**392 614**
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	**A/C**	**10,9%**	**11,5%**
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	**B/C**	**10,4%**	**11,2%**

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

L'EPRA NIY concernce 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)		31.12.2025	31.12.2024
Immeubles de placement - pleine propriété		8 207 921	7 513 487
Immeubles de placement - participation joint ventures		187 107	171 579
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-647 862	-546 703
Portefeuille immobilier achevé		7 747 166	7 138 363
Provision pour frais d'acquisition estimés		438 951	418 821
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	**A**	**8 186 117**	**7 557 184**
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		469 131	429 481
Coûts immobiliers		-27 855	-24 529
Loyers nets annualisés	**B**	**441 276**	**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**	**441 276**	**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.

		31.12.2025 Consolidation proportionnelle					31.12.2024 Consolidation proportionnelle				
en euros (x 1 000)		Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées signifi-catives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées signifi-catives	Intérêts minoritaires	Combiné
Y compris :											
Emprunts auprès d'institutions financières		2 088 000	75 380			2 163 381	2 256 194	70 304		-124 928	2 201 571
Commercial paper		112 450				112 450	0				0
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)		0				0	0				0
Obligations		1 304 236				1 304 236	807 558				807 558
Dérivés sur devises étrangères		11 254				11 254	-6 584				-6 584
Passifs (commerciales) nets		92 635	3 592			96 227	87 422	5 242		-2 390	90 274
Biens immobiliers à usage propre (dette)		0				0	0				0
Comptes courants (caractéristiques des fonds propres)		0				0	0				0
Hors:											
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-14 786	-641			-15 427	-10 374	-1 073		800	-10 647
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value		-118 577				-118 577	-113 060				-113 060
Dette nette	**A**	**3 475 213**	**78 331**	**0**	**0**	**3 553 544**	**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		7 843 978	162 696			8 006 674	7 247 279	152 919		-217 873	7 182 324
Immeubles en vue de la vente		0	0			0	0	13			13
Projet de développement		274 573	5 560			280 133	193 267	2 436		-7 861	187 841
Immobilisations incorporelles		1 408	3 520			4 928	1 599	3 272			4 870
Créances (commerciales) nettes		0				0	0				0
Actifs financiers		2 763				2 763	2 763				2 763
Actifs énergétiques		179 447	9 564			189 012	174 202	10 483		-3 665	181 020
Portefeuille total	**B**	**8 302 170**	**181 340**	**0**	**0**	**8 483 509**	**7 619 109**	**169 122**	**0**	**-229 399**	**7 558 832**
Loan-to-value	**A/B**	**41,9%**				**41,9%**	**39,7%**				**39,3%**

2. Alternative Performance Measures[53]

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

Il s'agit des plus-values ou moins values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation d e l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures, les intérêts minoritaires exclus.

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	68 614	151 138
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	5 611	717
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-49 829	-15 077
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 738	8 252
Résultat sur portefeuille	**26 134**	**145 030**
Intérêts minoritaires	0	-4 707
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	**26 134**	**140 323**

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

La croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

en euros (x 1 000)	FY 2025	FY 2024	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	**348 015**	**340 195**	**2,3%**
Projets	44 819	32 588	n.r.
Achats	67 829	20 672	n.r.
Ventes	-506	2 380	n.r.
Total	**460 157**	**395 835**	**n.r.**
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-9 541	-8 652	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	1 143	11 000	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	**451 759**	**398 183**	**n.r.**

[53] À l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des APM et sont rapprochés au 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 les dettes en couts moyennes et les instruments de couverture de la période.

en euros (x 1 000)		FY 2025	FY 2024
Résultat financier (IFRS)		-89 752	-64 411
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers		12 415	23 667
Intérêts intercalaires activés		-7 823	-11 871
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16		4 304	3 500
Autres charges financières et revenus		-65	-645
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures		-1 977	-2 292
Charges financières (proportionnel)	**A**	**-82 897**	**-52 051**
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)		3 396 389	2 631 471
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures		73 120	69 585
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	**B**	**3 469 509**	**2 701 056**
Coût moyen d'endettement annualisé	**A/B**	**2,4%**	**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)	FY 2025	FY 2024
Résultat financier	-89 752	-64 411
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	12 415	23 667
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	**-77 336**	**-40 744**

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)	FY 2025	FY 2024
Résultat immobilier (IFRS)	470 393	417 519
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	424 967	376 585
Marge d'exploitation	**90,3%**	**90,2%**

Hedge ratio

Pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

en euros (x 1 000)		31.12.2025	31.12.2024
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 592 425	1 682 425
Dettes financières à taux fixe		1 586 257	1 112 558
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	**A**	**3 178 681**	**2 794 983**
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		3 504 686	3 063 752
Participation proportionelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		75 380	70 304
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	**B**	**3 580 067**	**3 134 056**
Hedge ratio	**A/B**	**88,8%**	**89,2%**

Taux d'endettement

en euros (x 1 000)		31.12.2025 IFRS	31.12.2025 Proportionnelle	31.12.2024 IFRS	31.12.2024 Proportionnelle
Passifs non courants et courants		3 896 197	4 017 502	3 365 652	3 479 788
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants A. Provisions		174	174	236	236
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		3 423	3 423	8 500	8 500
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations		135 793	154 042	67 330	83 951
- II. Passifs courants A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures		0	0	0	0
- II. Passifs courants F. Comptes de régularisation		57 286	58 647	43 902	45 461
Total endettement	**A**	**3 699 521**	**3 801 216**	**3 245 684**	**3 341 640**
Total de l'actif du bilan		8 914 399	9 035 704	8 203 210	8 317 347
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		36 309	36 309	66 563	66 563
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	**B**	**8 878 090**	**8 999 395**	**8 136 648**	**8 250 784**
Taux d'endettement	**A/B**	**41,7%**	**42,2%**	**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)		31.12.2025 IFRS	31.12.2024 IFRS
Dettes courantes et non-courantes		3 504 686	3 063 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-14 786	-10 374
Dette nette financière	**A**	**3 489 900**	**3 053 378**
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		8 118 551	7 440 545
Actifs énergétiques		179 447	174 202
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		395 559	362 523
Portefeuille total	**B**	**8 693 557**	**7 977 270**
Loan-to-value	**A/B**	**40,1%**	**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)		31.12.2025	31.12.2024
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		3 504 686	3 063 752
- Trésorerie et equivalents de trésorerie (IFRS)		-14 786	-10 374
Net debt (IFRS)	**A**	**3 489 900**	**3 053 378**
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)[1]	**B**	**413 518**	**366 352**
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		11 449	10 233
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		6 995	5 812
+ Dividendes reçus des entreprises associées		4 976	4 220
EBITDA (IFRS)	**C**	**436 939**	**386 617**
Net debt / EBITDA	**A/C**	**8,0x**	**7,9x**

en euros (x 1 000)		31.12.2025	31.12.2024
Dettes financières courants et non courants (proportionel)		3 580 067	3 134 056
- Trésorerie et equivalents de trésorerie (proportionel)		-15 427	-11 447
Dettes financières nettes (proportionel)	**A**	**3 564 640**	**3 122 610**
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-113 594	-75 773
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 120	-1 069
Net debt (proportionel) (adjusted)	**B**	**3 449 926**	**3 045 767**
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)[1]	**C**	**413 518**	**366 352**
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		11 449	10 233
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM)[1]		10 259	9 198
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM)[1]		4 976	4 220
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionel) (TTM)[1]	**D**	**440 203**	**390 003**
Ajustement pour EBITDA normalisé[2]		17 536	31 489
EBITDA (proportionel) (adjusted)	**E**	**457 739**	**421 492**
Net debt / EBITDA (adjusted)	**B/E**	**7,5x**	**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).

3. Agenda financier

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
20 mai 2026	Date du paiement du dividende 2025
31 juillet 2026	Publication des résultats HY 2026
23 octobre 2026	Publication des résultats du Q3 2026
29 janvier 2027	Publication des résultats annuels 2026

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

VI. Disclaimer

Warehouses De Pauw SA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15 à 1861 Wolvertem (Belgique), est une Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge, constituée en vertu du droit belge et 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 d'informations

WDP SA
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem
www.wdp.eu

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

WDP développe et investit dans l'immobilier logistique (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de quelque 9 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 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 (RPR Bruxelles, section néerlandophone)

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles (BEL 20) et Amsterdam (AEX) et fait partie, entre autres, 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.