

# CONFIDENT IN WHAT LIES AHEAD

Rapport annuel

# 2023





**WDP est un acteur de premier plan spécialisé dans l'immobilier logistique, qui opère sur des sites centraux le long de grands axes logistiques dans six régions européennes. En appliquant une stratégie de pure player et en s'appuyant sur son expertise en interne et sa présence locale, WDP acquiert, développe et loue une large gamme d'immobilier logistique durable qui héberge les activités de la chaîne d'approvisionnement de ses clients.**

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

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>Message du président</b>	<b>2</b>	<b>6.</b>	<b>Actions et obligations</b>	<b>70</b>
<b>2.</b>	<b>Voici WDP</b>	<b>4</b>	<b>7.</b>	<b>Résultats financiers et rapport immobilier</b>	<b>75</b>
	Impact 2023	4	<b>8.</b>	<b>Déclaration de gouvernance d'entreprise</b>	<b>114</b>
	Notre position en Europe	6	<b>9.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	<b>156</b>
	Une histoire réfléchie et cohérente	7	<b>10.</b>	<b>Reporting selon les normes reconnues</b>	<b>169</b>
	Objectif, mission et vision	8	<b>11.</b>	<b>Comptes annuels</b>	<b>212</b>
	La chaîne de valeur de WDP	9	<b>12.</b>	<b>Annexes</b>	<b>270</b>
<b>3.</b>	<b>Stratégie et création de valeur</b>	<b>11</b>		Vérification externe	271
	Notre stratégie	14		Alternative performance measures	282
	Une trajectoire de croissance cohérente et ambitieuse	16		Informations financières historiques par références	288
	Création de valeur	18		Déclarations	290
	Cadre mesurable de notre impact	19		Document permanent	292
<b>4.</b>	<b>Performance et tendances</b>	<b>20</b>		Lexique	304
	Sustainable growth	21			
	Future logistics	32			
	Vitally engaged	51			
	Impact by responsibility	59			
<b>5.</b>	<b>Approche en matière d'ESG</b>	<b>64</b>			
	Setting direction	65			
	Impact de WDP sur les SDGs	66			
	Engagement des parties prenantes	68			
	Responsabilité et gouvernance	69			

# MESSAGE DU PRÉSIDENT



**« Ces deux dernières années, nous avons jeté les bases de la poursuite de la croissance et de la création de valeur avec #TeamWDP. Nous sommes donc fin prêts à entamer un nouveau chapitre : #BLEND2027. Il s'agit d'un nouveau plan de croissance quadriennal ambitieux pour 2024-27, dans lequel nous entendons combiner plusieurs moteurs au sein de différents marchés, soutenus par un bilan très solide. »**

Chers actionnaires,

Après une nouvelle année couronnée de succès, c'est avec fierté que je m'adresse à vous. En 2023, WDP a continué à briller dans le secteur de l'immobilier logistique. Notre entreprise a fait preuve de résilience, de flexibilité et de prévoyance dans un paysage dynamique et dans un contexte d'évolution des défis mondiaux. À l'aube de 2024, nous avons le plaisir de vous présenter notre nouveau plan de croissance quadriennal #BLEND2027. Ce plan repose sur les bases solides qui ont été jetées ces dernières années et reflète notre confiance dans la demande structurelle, les performances opérationnelles et la poursuite de la croissance.

Mais revenons tout d'abord sur l'année 2023, où nous avons réalisé près de 500 millions d'euros de nouveaux investissements et, ce qui est plus important encore, où nous l'avons fait avec des rendements conformes à nos exigences de rentabilité plus élevées, compte tenu de l'augmentation du coût du capital. Ces investissements représentaient en outre une combinaison large et équilibrée d'acquisitions et de projets de développement, ainsi que le déploiement de notre programme WDP ENERGY dans toutes les régions où nous opérons. Avec de nouveaux investissements en France et en Allemagne, nous soulignons notre ambition de poursuivre le développement de l'entreprise pour en faire une plateforme logistique européenne de premier plan.

La durabilité et l'innovation sont toujours au cœur de toutes nos opérations. Depuis, la moitié de notre portefeuille immobilier a été certifiée durable. Nous avons également investi de manière significative dans des projets d'énergie renouvelable et réalisé notre premier projet pilote de mobilité verte à Zellik (Belgique). De tels projets impliquent de nombreux défis opérationnels et prennent du temps avant de contribuer aux bénéfices, mais l'augmentation de notre capacité d'énergie solaire installée visée de 250 MWp en 2025 à 350 MWp en 2027 accentue notre confiance dans ce programme. Ces efforts sont essentiels dans notre objectif de contribuer à une chaîne d'approvisionnement logistique plus durable et d'aider nos clients à réduire l'empreinte carbone de leurs

transports. Pour ce faire, nous proposons de l'électricité verte et des infrastructures de recharge pour véhicules électriques, anticipant ainsi le passage attendu aux camionnettes et camions électriques.

Ceci a de nouveau débouché sur des résultats financiers remarquables en 2023. Notre résultat EPRA a connu une solide augmentation de +12 % par action, reflétant la force de notre modèle d'exploitation avec un taux d'occupation élevé, des revenus liés à l'inflation et un portefeuille de dettes entièrement couvert. Cette combinaison jouera un rôle crucial dans la poursuite d'une croissance saine du résultat par action.

La confiance de nos investisseurs était primordiale pour préserver la solidité de notre bilan. En témoignent les 300 millions d'euros que nous avons réalisés grâce à l'ABB (Accelerated Book Build) en novembre 2023, alors que la demande était cinq fois supérieure. Notre bilan solide nous permettra de faire face à l'environnement économique complexe et volatil et d'investir davantage dans notre avenir.

Dans le nouveau cycle économique de ces deux dernières années, les objectifs de croissance de WDP ont été mis à l'épreuve par l'augmentation du coût du capital, de l'inflation, des coûts de construction ainsi que de la complexité et des délais d'exécution des projets de développement. Grâce à notre profil flexible et à l'attention permanente que nous portons à la discipline financière, combinés à une allocation de capital et une rentabilité strictes, nous sommes parvenus à atteindre notre ambitieux objectif de rentabilité à long terme. Pour 2024, nous prévoyons un résultat EPRA par action de 1,47 euro contre notre objectif à long terme de 1,50 euro pour 2025.

Nos performances soutenues, associées aux solides moteurs structurels qui alimentent la demande à long terme dans le secteur logistique, constituent la base idéale pour une création de valeur future et renforcent notre confiance dans l'avenir, malgré l'environnement difficile d'aujourd'hui. C'est donc le moment idéal pour introduire un nouveau plan de croissance quadriennal : #BLEND2027. Avec ce plan pluriannuel, WDP vise une croissance des bénéfices en combinant harmonieusement différents moteurs, dans toutes les dimensions de nos opérations et de notre présence géographique : développements, acquisitions, croissance interne et solutions énergétiques sur nos principaux marchés existants et poursuite du déploiement des opérations en France et en Allemagne. Ce plan est le schéma directeur qui nous permettra de poursuivre nos excellents résultats, dans le but d'augmenter chaque année notre résultat EPRA par

“

Je suis extrêmement fier de nos équipes, qui naviguent très bien sur le navire WDP en cette période de turbulences, en enregistrant d'excellents résultats, en continuant à développer notre entreprise et en maintenant la discipline financière. En adoptant une approche résolue à l'égard de ce que nous maîtrisons réellement plutôt que d'espérer ce qui pourrait (ou ne pourrait pas) arriver, nous sommes bien placés pour continuer à créer de la valeur dans divers scénarios macroéconomiques.

action de +6 % sur une base sous-jacente, pour atteindre 1,70 euro en 2027. Ces ambitions s'appuient sur un bilan de premier plan ainsi que sur une liquidité et un flux de trésorerie solides, qui garantissent que ce plan est déjà entièrement financé aujourd'hui.

Le partenariat avec nos clients et nos actionnaires et le soutien indéfectible de notre équipe constituent la pierre angulaire de notre réussite. Notre ADN, qui place l'esprit d'entreprise et l'orientation client au cœur de nos opérations, continuera à faire la différence. Nous mettons tout en œuvre pour soutenir nos clients en continuant à développer l'infrastructure essentielle à leur chaîne d'approvisionnement et en créant de la valeur pour les actionnaires grâce à une croissance constante du résultat par action, tout en maintenant notre solide position financière.

Je tiens à vous remercier de la confiance que vous continuez à accorder à WDP et de votre soutien sans faille. Ensemble, nous façonnons un avenir rentable et responsable, axé sur les besoins de nos clients et conforme à nos valeurs durables.

Rik Vandenberghe  
Président du Conseil d'Administration



# IMPACT 2023

**+12 % a/a**

**Résultat EPRA et dividende par action**

**6,8 € mia**

**Valeur réelle du portefeuille immobilier**  
99 % taux d'occupation

**182 MWp**

**Renewable energy capacity**  
29 068 T CO<sub>2</sub>e évitées

**100 %**

**WDP electricity procurement green**

**6,4 x**

**Net debt / EBITDA (adj.)**  
33,7 % Loan-to-value

**402 € mio**

**Programme de développement**

**96 581 m<sup>2</sup>**

**Projets brownfield**  
17,5 % de projets en cours d'exécution

**-20 % T CO<sub>2</sub>e a/a**

**Scope 1 & 2 corporate offices**

**436 000 m<sup>2</sup>**

**Projets livrés**  
100 % préloqué

## Sustainable growth

Nous continuons à générer une forte croissance des bénéfices et, avec #TeamWDP, nous avons jeté les bases d'un nouveau plan de croissance, #BLEND2027, axé sur la création de valeur par le biais de différents moteurs dans plusieurs régions.

Ce faisant, nous pouvons nous appuyer sur l'un des bilans les plus solides et les plus liquides du secteur, ce qui nous permet de réagir rapidement aux opportunités qui s'offrent à nous dans le secteur.



## Future logistics

Réalisation réussie du premier Green Mobility Hub.

Gestion innovante de l'utilisation des sols : l'entrepôt multicouche à De Lier.

100 % green electricity procurement par WDP.



**8/10**

#TeamWDP

note de satisfaction

**258** h

#WeEducate

soutien à des programmes  
de formation externes**21** h

#Employee development

formation moyenne par ETP

**275 000** €

#WeCare

soutien à des initiatives sociales

**85** %

Lease renewal

**30** %

Repeat business

**436 000** m<sup>2</sup>

Projets livrés

13 ans période de location moyenne  
100 % pré loué**Services** with  
BrainsSanté et sécurité  
au site WDP

## Vitally engaged

Nous avons accueilli 18 nouveaux  
employés en 2023.

Poursuite de l'engagement en faveur de la  
formation et du développement de nos  
employés.

HRHub numérique pour #TeamWDP.



## Impact by responsibility

Relations fructueuses à long terme avec  
nos clients.

Matérialisation de l'engagement de WDP  
en faveur d'un bien-être et d'une santé  
optimaux pour toutes les personnes  
travaillant dans un entrepôt WDP.

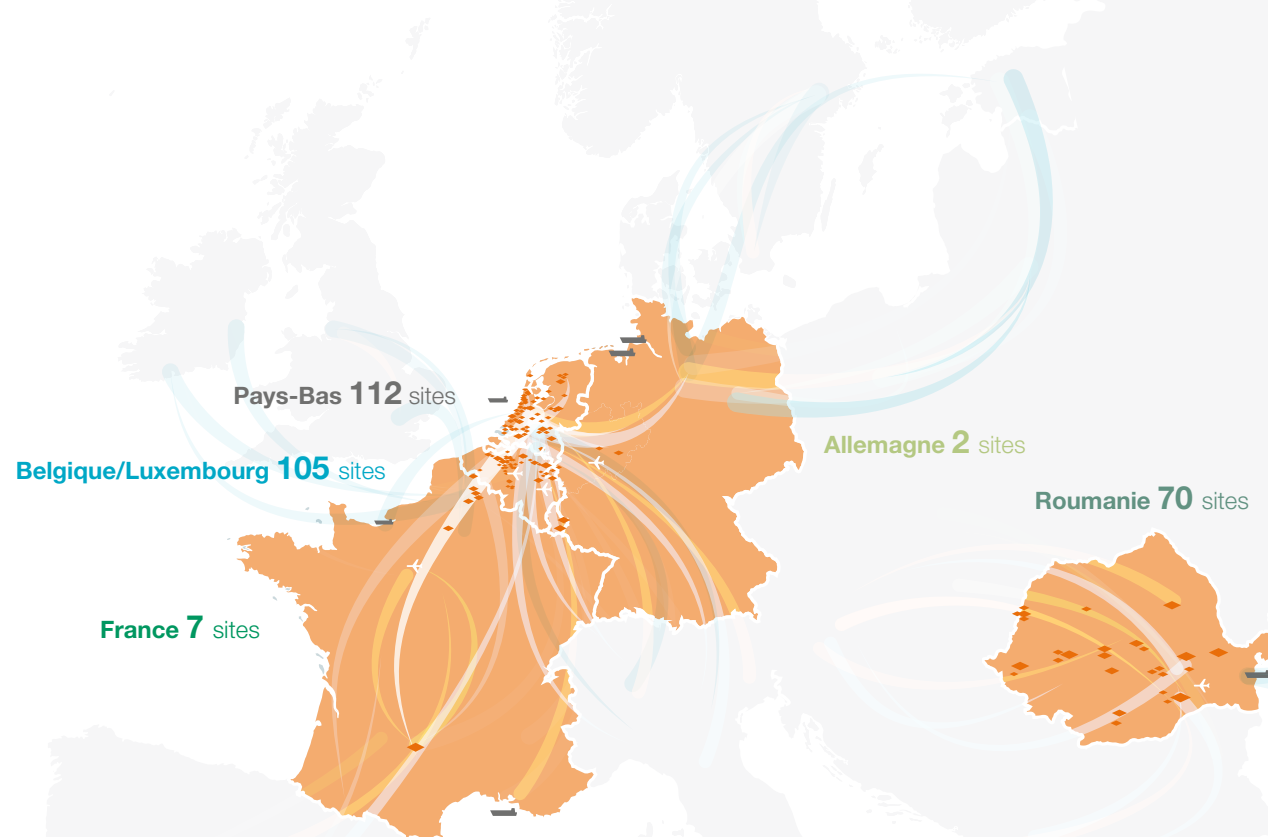


## NOTRE POSITION EN EUROPE



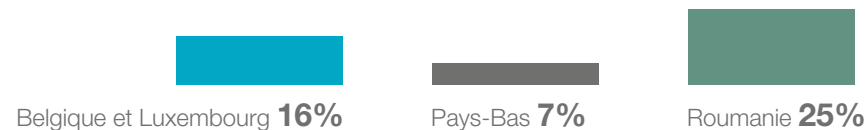
WDP est un acteur de premier plan spécialisé dans l'immobilier logistique en Europe. L'entreprise développe et loue des biens immobiliers situés le long des grands axes logistiques dans six régions européennes. WDP est le leader du marché au Benelux et en Roumanie.<sup>1</sup>

La vision à long terme et la stratégie de pure player appliquées par WDP dans chaque décision immobilière se poursuit dans sa relation avec ses clients. WDP veut avant tout être un partenaire à long terme pour ses clients et les soutenir dans leurs activités, étant donné que l'immobilier représente un maillon indispensable de leur chaîne d'approvisionnement. Grâce à une production accrue d'énergie verte et à une infrastructure de recharge pour véhicules électriques, WDP ambitionne de rendre ses sites plus autosuffisants et de décarboner les activités du client.



**PLUS DE 7 MILLIONS DE M<sup>2</sup>  
POUR 346 CLIENTS UNIQUES DANS 6 PAYS**

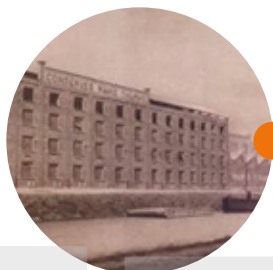
### Parts de marché



<sup>1</sup> Sur la base du nombre de mètres carrés de superficie locative en portefeuille.



## UNE HISTOIRE RÉFLÉCHIE ET COHÉRENTE



**1977** Fondation de Rederij De Pauw, la société qui gère le patrimoine immobilier de Jos De Pauw.

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

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



### PLAN DE CROISSANCE 2006-09

#### **Doublment de la valeur du portefeuille**

- 2008 1 million de m<sup>2</sup> d'immeubles en location en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie. Lancement du projet de panneaux solaires (30 Mwp).
- 2010 Premier entrepôt BREEAM aux Pays-Bas. WDP Nederland reçoit le statut de FBI.

### PLAN DE CROISSANCE 2011-13

#### **Croissance par la location, les acquisitions et la durabilité**

- 2012 Portefeuille de 1 milliard d'euros.
- 2014 De sicav immobilière à SIR.

### PLAN DE CROISSANCE 2013-16

#### **+50 % de croissance du portefeuille et +20-25 % d'augmentation de l'EPS (cumul.)**

- 2015 L'action WDP désormais aussi cotée sur Euronext Amsterdam.
- 2016 Le Luxembourg comme nouveau marché domestique.

### PLAN DE CROISSANCE 2016-20

#### **+1 milliard d'euros de croissance du portefeuille et +25 % d'augmentation de l'EPS (cumul.)**

- 2017 WDP remporte le titre d'Entreprise de l'Année® 2017.
- 2018 Émission du premier Green USPP en tant que première société belge et SIR.

### PLAN DE CROISSANCE 2019-23

#### **+10 % p.a. de croissance du portefeuille et +6 % p.a. d'augmentation de l'EPS**

- 2019 WDP reprise dans le BEL 20. Extension régionale en Allemagne. Premier ABB par une SIR. Mise en œuvre de l'ESG-roadmap 2019-23.
- 2020 L'ensemble du portefeuille immobilier est équipé d'un Energy Monitoring System et un tiers de panneaux solaires.

### PLAN DE CROISSANCE 2022-25

#### **+8 % p.a. d'augmentation de l'EPS | External growth+**

- 2021 Inclusion dans le DJSI Europe. Lancement du WDP Climate Action Plan.
- 2022 Inclusion dans le DJSI World et le DJSI Europe. Notation de crédit first-time issuer de Fitch (BBB+) et de Moody's (Baa1) avec des perspectives stables. Lancement de WDP ENERGY. Partenariat stratégique avec le groupe immobilier suédois Catena.

- 2023 ABB de 300 millions d'euros et bilan historiquement solide et liquide : une base pour l'avenir. Réalisation d'un entrepôt multicouche et du premier Green Mobility Hub.

### NOUVEAU PLAN DE CROISSANCE 2024-27 #BLEND2027

#### **+6 % p.a. d'augmentation de l'EPS grâce à la combinaison harmonieuse de différents moteurs**

## OBJECTIF, MISSION ET VISION

### Notre vision

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

### Notre mission

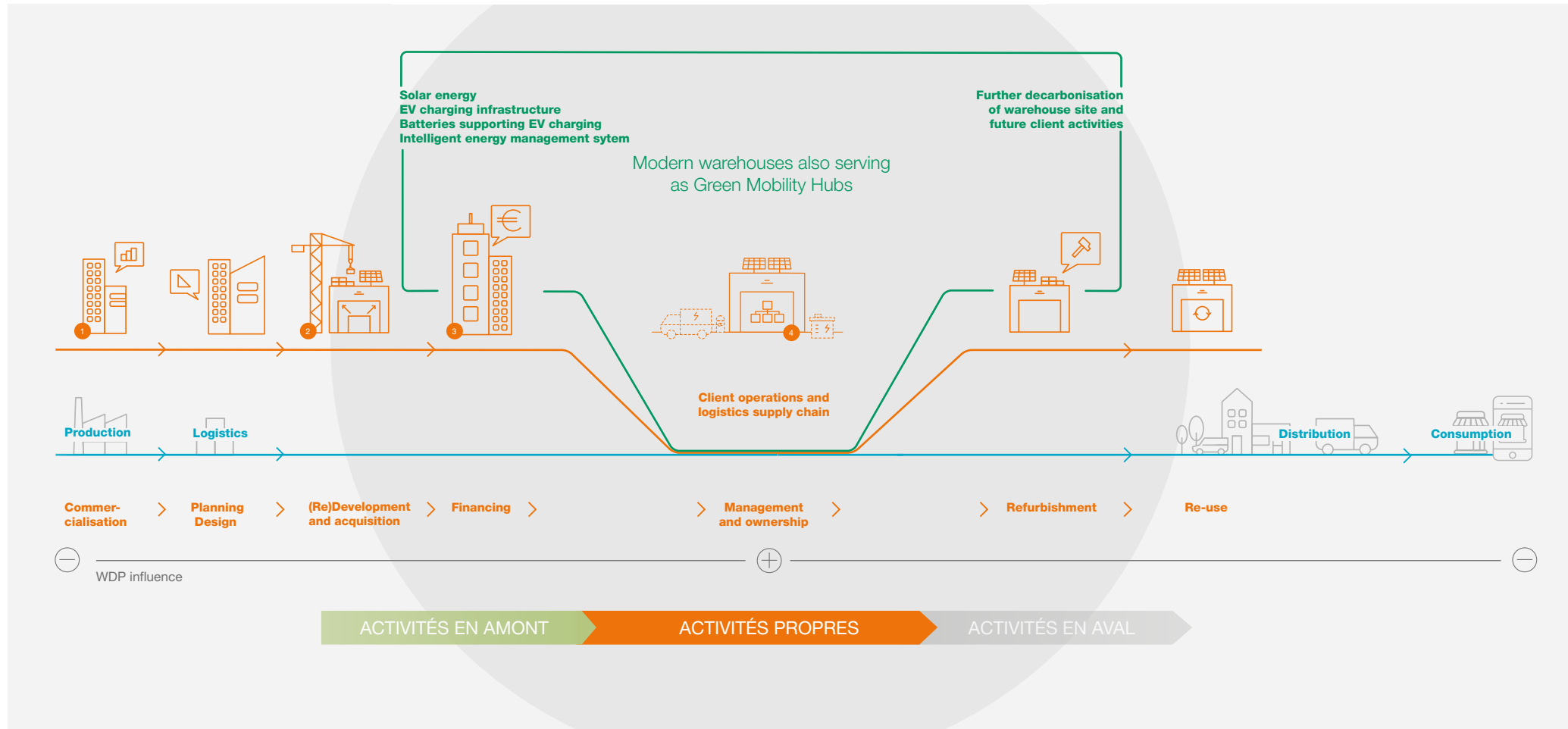
**Nous construisons une enveloppe durable autour du processus logistique. Avec des entrepôts intelligents, #TeamWDP et un entrepreneuriat innovant, nous créons de la valeur pour les clients et les actionnaires.**

### Notre objectif

#### Un domicile pour la chaîne logistique

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

## LA CHAÎNE DE VALEUR DE WDP



1 346 clients uniques

2 Plus de 500 millions d'euros de paiements fournisseurs sur une base annuelle.

3 Modèle d'investissement solide : min. 50 % de fonds propres et max. 50 % de capitaux d'emprunt.

4 Plus de 7 millions de m<sup>2</sup> de surface locative et plus de 1,7 million de m<sup>2</sup> de surface potentiellement locative après développement. 182 MWp de capacité d'énergie solaire.

## Activités en amont

Au sein de notre chaîne d'approvisionnement, nous considérons nos partenaires de construction et d'infrastructure (architectes, bureaux d'études, entrepreneurs) comme nos fournisseurs critiques, étant donné leur contribution directe au produit phare de WDP : l'infrastructure logistique. WDP fait appel à des partenaires réputés, hautement qualifiés et (financièrement) fiables, de préférence des partenaires locaux solides. Ce maillon de notre chaîne d'approvisionnement est celui qui requiert le plus de ressources.

De nombreux conseillers et consultants assistent WDP : avocats, notaires, agents immobiliers, bureaux de conseil dans le domaine du marketing, de l'informatique, des ressources humaines, de la durabilité, etc. La collaboration est généralement axée sur des projets, dans l'optique de partenariats à long terme avec des parties qui connaissent bien notre activité et sont compatibles avec notre culture d'entreprise. En tant qu'entreprise à haute intensité de capital avec un ambitieux plan de croissance, nous avons bien entendu aussi recours au marché de capitaux, par exemple par le biais d'un financement de la dette auprès de banques et d'investisseurs belges et étrangers.

► Performance et tendances voir page 20

► Climate Action Plan

► Investissements, financement et résultats voir page 21, 75

► Collaboration avec les fournisseurs voir page 31, 61, 68

## Une place centrale dans la chaîne de valeur et essentielle à la chaîne d'approvisionnement du client

Les immeubles logistiques modernes que WDP développe, acquiert et gère sont proposés en location à long terme aux clients, ce qui allège leur charge de travail et leur permet de se concentrer sur leur activité principale. Le site d'entrepôt WDP joue en outre un rôle crucial dans la décarbonation de la chaîne d'approvisionnement du client : l'énergie verte produite par WDP et l'infrastructure y liée permettront de décarboner les sites et les activités du client. WDP opère de manière intégrée et grâce à des équipes spécialisées en interne : l'équipe business development prospecte des terrains et des biens et, en collaboration avec l'équipe marketing, met sur le marché de nouveaux projets et des biens disponibles ; les équipes project development et Energy & Sustainability sont respectivement responsables du développement de nouveaux projets immobiliers et du déploiement de WDP ENERGY ; l'équipe property management s'occupe de l'entretien et, le cas échéant, de la rénovation du portefeuille immobilier existant, en interaction avec les équipes project development et Energy & Sustainability. Pour une bonne structuration des différentes transactions, ces équipes travaillent en étroite collaboration avec l'équipe finance et legal.

► Portefeuille immobilier voir page 96

► Marchés sur lesquels WDP opère voir page 6, 96

► Performance et tendances voir page 20

## Activités en aval

En aval de la chaîne de valeur de WDP, nous retrouvons nos clients qui louent nos biens immobiliers. Le client est au cœur de notre stratégie et, ici aussi, l'accent est mis sur la création de partenariats à long terme, ce qui se reflète dans le taux d'occupation élevé, la forte rétention et les contrats de bail à long terme, mais aussi dans la part élevée du repeat business dans la croissance externe. Nous leur proposons une infrastructure logistique moderne, qui les soutient dans leur processus de décarbonation et dans le contexte actuel de transition énergétique. L'installation de Green Mobility Hubs contribuera en outre à l'électrification de la communauté élargie autour du site d'entrepôt.

► Performance et tendances voir page 20

► Climate Action Plan

► Situation locative du portefeuille immobilier voir page 103

► Collaboration avec les clients et poursuite du développement des services voir page 31, 61, 68

► Indicateurs de performance énergétique du portefeuille immobilier voir page 32, 189

# 03


STRATÉGIE  
ET CRÉATION  
DE VALEUR

# PRÊT POUR LA PROCHAINE ÉTAPE

La logistique est devenue cruciale pour de nombreuses entreprises et nos entrepôts jouent un rôle de plus en plus important à cet égard, chaque entreprise ayant un gestionnaire de la chaîne d'approvisionnement. Évidemment, les consommateurs exigent une disponibilité de collecte, une rapidité de livraison et des options de retour en amélioration constante.

Dans le même temps, ils n'ont pas vraiment conscience de la haute technologie qu'il y a à l'intérieur et autour de nos entrepôts, ni de la manière dont, grâce aux dernières technologies et à l'électricité durable, on mise sur l'intégration avec un impact négatif minimal de nos entrepôts sur l'environnement, tout en envisageant des solutions intelligentes pour l'azote, la faune et la flore. La demande ne cessant de croître, nous avons depuis lors adapté nos activités existantes aux nouveaux développements du marché.

Le Covid a non seulement mis en évidence l'importance de la chaîne d'approvisionnement, mais il l'a aussi considérablement accélérée. Parallèlement, nous avons également de plus en plus souvent pu constater à quel point cette chaîne d'approvisionnement est vulnérable. Il suffit de penser au blocage, il y a quelques années, du canal de Suez par le navire Ever Given ainsi qu'aux guerres qui font, aujourd'hui, rage au Moyen-Orient et en Ukraine et aux attaques en mer Rouge.



« Être prêt à affronter l'avenir à tout moment. »

**Joost Uwents**  
CEO de WDP

« Nous faisons, en fait, toujours la même chose que ce par quoi notre fondateur Jos de Pauw a commencé. C'était un industriel qui avait bien réfléchi à la manière d'aider ses clients à se développer. »

Les lignes d'approvisionnement en provenance de Chine et de Taïwan se sont, elles aussi, révélées vulnérables. Ces développements géopolitiques ont un impact majeur sur l'approvisionnement et l'économie mondiale. Pour atténuer le risque, nous constatons qu'après des décennies d'intensification et d'affinement de la mondialisation, nos clients souhaitent désormais s'engager dans un processus de continentalisation, dans lequel certaines parties de la production peuvent également se dérouler à proximité. Et c'est exactement ce que nous, chez WDP, anticipons depuis bien plus longtemps, y compris avec nos succursales en Roumanie.

#### Un passé et un avenir riches

Peut-être pourriez-vous nous voir comme un lointain successeur des marchands flamands et néerlandais qui, aux XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles, parvenaient à commercialiser des produits du monde entier grâce au marché de l'entrepôt. Ce métier s'accompagnait à l'époque déjà d'une connaissance de la logistique et de l'immobilier ainsi que d'un réseau et d'un capital importants. WDP est une société immobilière entrepreneuriale et nous faisons, en fait, toujours la même chose que ce par quoi notre fondateur Jos de Pauw a commencé dans les années 1970. C'était un industriel qui avait bien réfléchi à la manière d'aider ses clients à se développer. Et il l'a fait en rachetant de vieilles usines, en s'en servant pour l'entreposage et en y faisant des investissements qualitatifs. La différence, c'est que nous le faisons maintenant à une échelle bien plus grande. Nous sommes cotés en bourse depuis 1999 et nous sommes passés de deux cent mille mètres carrés il y a vingt-cinq ans à sept millions de mètres carrés aujourd'hui. Nous investissons environ 500 millions d'euros par an et nous le faisons actuellement avec 125 personnes, alors que nous n'étions que quatre au départ. Entre-temps, nous représentons une valeur au bilan de sept milliards d'euros et vous trouverez nos bâtiments sur des sites en Belgique, aux Pays-Bas, au Luxembourg, en Allemagne, en France et en Roumanie, où nous créons, tant à l'intérieur qu'autour de nos entrepôts, de l'emploi pour plusieurs milliers de personnes.

#### Des taux d'intérêt plus élevés

Après vingt-cinq ans de taux d'intérêt de plus en plus bas, nous sommes maintenant confrontés à des niveaux de taux d'intérêt plus élevés, ce qui a un impact énorme sur le marché de l'immobilier. Le capital est notre matière première, mais il n'est pas facile de le facturer. Tout le monde attend à la recherche d'une nouvelle stabilité. Et cela prend du temps, un temps que nous, chez WDP, pouvons nous permettre. Nous pouvons continuer à aider nos clients grâce à notre bilan solide et à notre bonne liquidité. Et cela nous permet de continuer à pérenniser nos bâtiments, grâce à l'automatisation, aux solutions d'énergie verte et à d'autres investissements intelligents dans la logistique. Il y a toujours du capital pour répondre aux opportunités et créer de la valeur chez les clients pour l'actionnaire.

Il est agréable et important d'étudier les opportunités futures, mais il ne faut jamais perdre de vue la valeur de son portefeuille et de ses clients existants. Par conséquent, nous ne pensons pas que nous créons de la valeur uniquement en remettant la clé, mais bien plus en pouvant continuer à servir le client dans ses besoins de croissance, en garantissant à tout moment de la journée que son activité peut se poursuivre.

#### Perspectives d'avenir

À plus long terme, nous nous attendons à ce que les fonctions soient à nouveau davantage combinées dans le monde des affaires. Les lieux où nous travaillons, vivons, entreposons des marchandises et consommons seront, en combinaison avec la raréfaction des terrains, de plus en plus interconnectés. Nos entrepôts deviendront encore plus efficaces et plus intelligents grâce à une automatisation encore plus poussée et à l'utilisation d'un plus grand nombre de machines. L'automatisation et le transport électronique sont les thèmes qui définiront et pérenniseront le nouveau flux de marchandises. Parallèlement, je m'attends également à ce que les flux de marchandises deviennent plus durables, les consommateurs jetant moins. En outre, les bâtiments seront plus écologiques, dans la façon dont nous les construisons, mais aussi en ce qui concerne l'approvisionnement en énergie. Cela nécessitera un effort conjoint de notre part et de la part de nos parties prenantes, telles que nos contractants. Quoi qu'il en soit, nous sommes prêts.

## NOTRE STRATÉGIE

### Création de valeur pour toutes nos parties prenantes

#TEAMWDP

ACCENT SUR LE CLIENT

ENTREPRENEURIAT INNOVANT

### Un « pure player » avec une approche plus ciblée

Notre stratégie vise à créer de la valeur pour nos clients, nos actionnaires et toutes les parties prenantes.

Les moteurs stratégiques



#### #TeamWDP Bonne gouvernance

#TeamWDP est le cœur battant de notre entreprise. Nous voulons que nos collaborateurs se développent et peaufinent leurs compétences, qu'ils se sentent bien dans une équipe forte qui répond aux besoins des clients. L'intégrité et la durabilité constituent la base de nos activités quotidiennes.



#### Immobilier durable Répartition géographique

Notre approche 100 % axée sur le client veille à développer des bâtiments durables dans des lieux stratégiques, contribuant ainsi à la croissance de nos clients, et garantit une occupation maximale de nos entrepôts.



#### Financement intelligent Solutions innovantes

Avec nos entrepôts intelligents, nous répondons aux **problèmes logistiques actuels et futurs**. Le financement intelligent garantit une stabilité et une rentabilité pour WDP et crée de la valeur pour toutes les parties prenantes.







## #TeamWDP

Il est important que nos collaborateurs se sentent bien, soient valorisés et aient la possibilité de déployer leurs talents. WDP entend promouvoir les compétences de ses collaborateurs pour faciliter la mise en place d'une équipe durable et dédiée et renforcer les capacités et la continuité.

L'entrepreneuriat de #TeamWDP, combiné à des lignes de décision courtes et rapides et à la structure aplatie qui laisse de la place à l'innovation, garantit une collaboration dynamique.

#TeamWDP est le point d'ancrage de tout le processus : après que l'équipe commerciale a défini les grandes lignes du contrat de bail, les bâtiments sont soumis à un développement durable sous la direction de chefs de projet expérimentés et en collaboration avec l'équipe Energy & Sustainability, après quoi les property managers prennent en charge leur gestion pour soulager le client. Sur les plans financier, comptable et juridique aussi, WDP maîtrise bien son sujet.



## Bonne gouvernance

Agir avec honnêteté et correction, avoir une communication ouverte et de la transparence dans les rapports est synonyme de gestion d'entreprise responsable qui garantit un équilibre entre les intérêts des différentes parties prenantes et de la communauté.



## Immobilier durable

WDP offre une réponse à la demande en espaces de stockage modernes et intelligents, dans une optique de durabilité. Le client veut pouvoir disposer d'un espace économe en énergie (et donc moins coûteux), implanté dans un lieu stratégique afin de garantir un flux de marchandises optimal. WDP propose un portefeuille diversifié de bâtiments durables et high-end qui répondent aux besoins du secteur et qui conviennent pour l'entrepôt, la distribution XXL, la fabrication, le cross-docking, le high-bay, la logistique urbaine, etc. Grâce à une production accrue d'énergie verte et à l'infrastructure y liée, WDP ENERGY vise à rendre les sites plus autosuffisants et à décarboner les activités du client.



## Répartition géographique

Les sites de WDP sont tous choisis en fonction de leur situation stratégique, par exemple à proximité directe de carrefours de logistique et de distribution et/ou de moyens de transport multimodal. La majorité des biens immobiliers est située en plein cœur économique de l'Europe du Nord-Ouest, dans l'arrière-pays des ports d'Amsterdam, de Rotterdam, de Brême et de Hambourg, véritables portes d'entrée de l'Europe pour les importations et les exportations. Les biens immobiliers sont répartis le long de l'axe logistique Amsterdam-Rotterdam-Breda-Anvers-Bruxelles-Lille et s'étendent jusqu'en Allemagne. En Europe centrale, WDP est active en Roumanie, véritable porte d'entrée pour l'approvisionnement de l'Europe du Sud-Est.



## Financement intelligent

Le financement des investissements immobiliers repose sur un équilibre sain entre fonds propres et capitaux étrangers et on vise une émission synchronisée de nouveaux capitaux et la souscription de financements verts externes. De cette façon, le rythme d'investissement est suivi par le rythme de financement. La mise en réserve d'une partie des bénéfices nous permet de créer un tampon financier pour l'avenir et de réinvestir ces ressources dans la poursuite de la croissance de WDP.



## Solutions innovantes

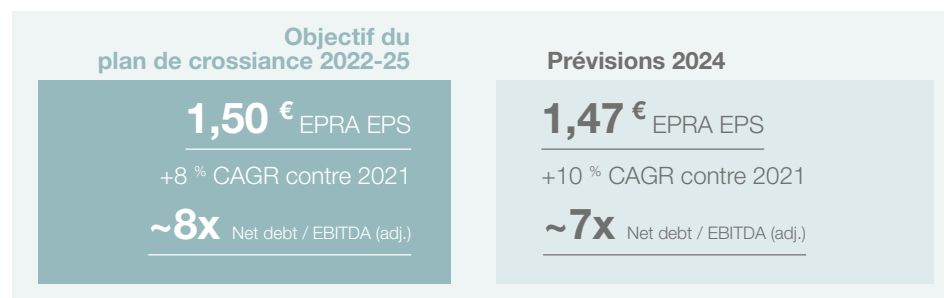
Une analyse du client et de ses activités précède toujours la réalisation d'un nouveau bâtiment ou la location d'un site existant, de manière à proposer, en étroite concertation, une solution immobilière adaptée. Réfléchir avec le client implique d'être ouvert et à l'avant-garde avec des solutions innovantes en termes d'implantation, de type de bâtiment, de flux de marchandises, de technologie, de production d'énergie renouvelable, etc.

## UNE TRAJECTOIRE DE CROISSANCE COHÉRENTE ET AMBITIEUSE

### Plan de croissance 2022-25 : objectif à portée plus tôt que prévu

Dans le cadre du plan de croissance 2022-25, WDP vise un résultat EPRA de 1,50 euro par action pour 2025. Étant donné que WDP prévoit un résultat EPRA de 1,47 euro par action pour 2024, cet objectif de rentabilité pour 2025 est à portée un an plus tôt, et inclut en outre un bilan sensiblement renforcé.

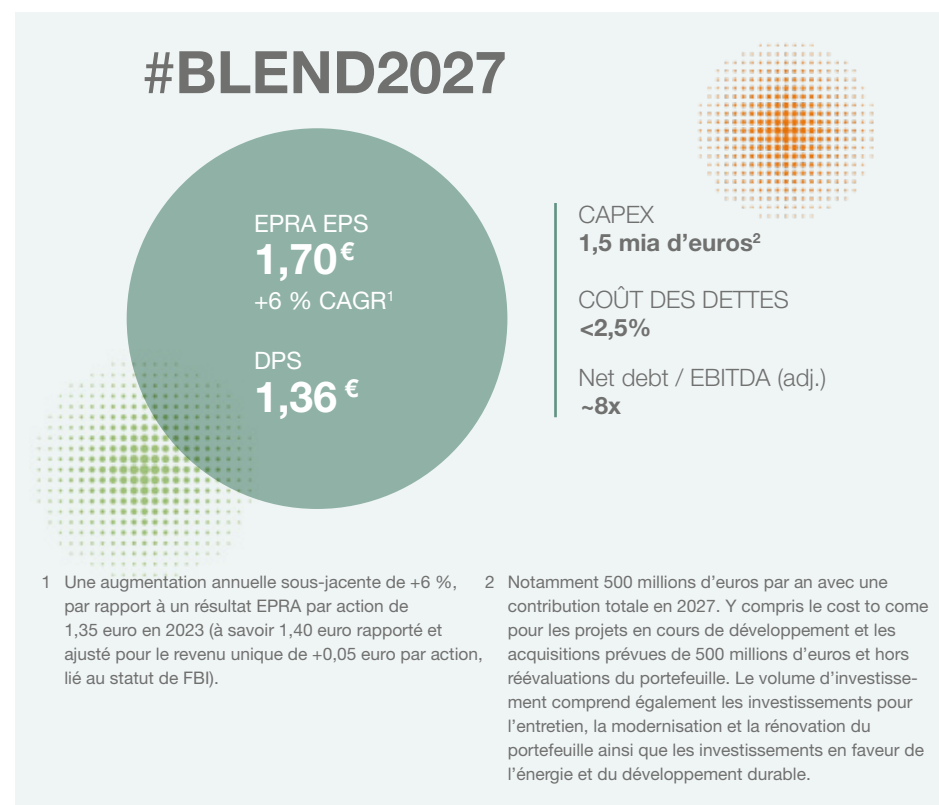
► Perspectives voir page 109



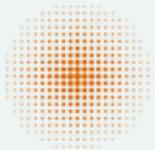
### Lancement du nouveau plan de croissance 2024-27

Au cours des deux dernières années, WDP a été confrontée, dans le cadre de ses objectifs de croissance, à des coûts d'investissement plus élevés, à une forte inflation, à des frais de construction plus élevés, à une complexité croissante et à des délais d'exécution des projets plus longs, dans un environnement macroéconomique et géopolitique turbulent. Malgré cela, grâce à notre capacité d'adaptation et à l'attention constante que nous portons à la rentabilité, nous avons aujourd'hui réussi à atteindre plus tôt que prévu notre objectif ambitieux de rentabilité à long terme, à savoir un résultat EPRA par action de 1,50 euro en 2025. Stimulée par des tendances structurellement positives dans le secteur de l'immobilier logistique, et malgré un contexte macroéconomique et géopolitique incertain, WDP entrevoit d'autres opportunités de croissance interne et externe. La création de valeur à l'avenir dépendra plus que jamais de la combinaison (« blend ») de différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques), en mettant l'accent sur la rentabilité et la réalisation performante.

Avec #BLEND2027, le plan de croissance quadriennal pour 2024-27, WDP vise une croissance des bénéfices alimentée par différents moteurs, pour l'ensemble de nos opérations et notre présence géographique : développements, acquisitions, croissance interne et solutions énergétiques sur nos principaux marchés existants et poursuite du déploiement des opérations en France et en Allemagne. En outre, nous avons été en mesure d'augmenter notre solidité financière, dans la mesure où WDP dispose déjà de fonds suffisants pour financer ce plan, en ce compris les bénéfices réservés et le dividende optionnel attendus.



## #BLEND2027 : Une approche multi-moteurs sur plusieurs marchés (géographiques)



### BUILD

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



### LOAD

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



### EXTRACT

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



### NEUTRALIZE

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



### DISCIPLINED

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

## Présomptions et hypothèses sous-jacentes

- ◆ Une demande structurelle soutenue d'immeubles logistiques, avec un ralentissement conjoncturel temporaire et une stratégie de décision prudente de la part du client.
- ◆ Des mesures opérationnelles stables (taux d'occupation élevé, contrats de bail à long terme et rétention élevée des clients).

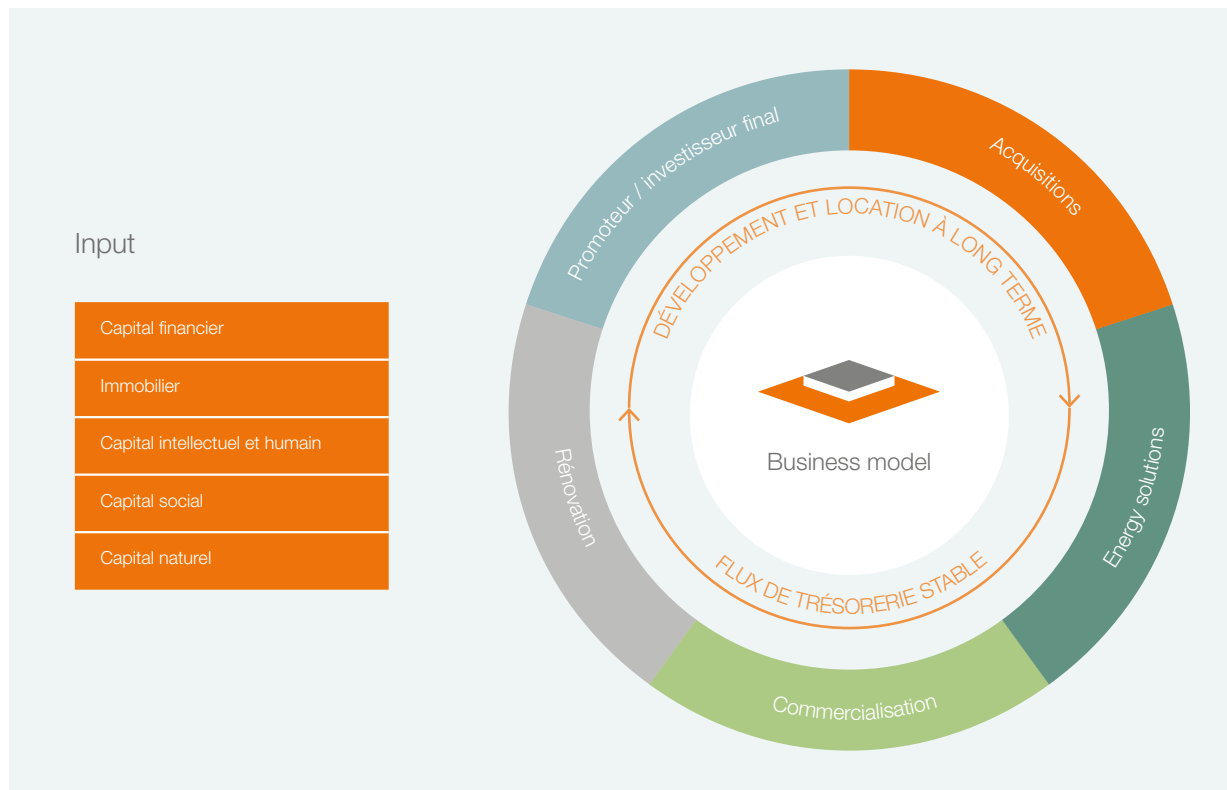
- ◆ L'abolition du régime de REIT néerlandais implique un impact annuel sur le résultat EPRA par action de -0,05 euro à partir de 2025.

Ces ambitions sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues telles que des chocs externes ou des facteurs susceptibles d'influencer la rentabilité, la complexité et le temps d'exécution des projets.

## CRÉATION DE VALEUR

### Vision

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



### Stratégie

-  #TeamWDP
-  ACCENT SUR LE CLIENT
-  ENTREPRENEURIAT INNOVANT

### Output et outcome

1,40 euro  
**Résultat EPRA par action**

98,5 %  
**Taux d'occupation**  
402 millions d'euros  
**Programme de développement**

182 MWp  
**Renewable energy capacity**  
96 581 m<sup>2</sup>  
**Projets brownfield**  
-20 % T CO2e a/a  
**Scopes 1 & 2 corporate offices**

258 heures  
**#WeEducate**  
275 000 euros  
**#WeCare**  
8/10  
**Note de satisfaction des employés**

85 %  
**Lease renewal**  
30 %  
**Repeat business**

Plateforme de service complète  
Services with Brains axée sur le bien-être et la santé de nos clients  
**Service with Brains**

### Sustainable growth



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

### Future logistics



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

### Vitally engaged



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

### Impact by responsibility






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

## CADRE MESURABLE DE NOTRE IMPACT

Nos piliers de valeur, qui définissent les « catégories » dans lesquelles nous voulons créer de la valeur, sont conçus pour présenter nos objectifs de création de valeur de manière structurée et les rendre compréhensibles. Ils reflètent également les différentes parties prenantes que nous souhaitons impliquer. Les activités et les objectifs de WDP impactent toutes nos parties prenantes, y compris les clients, les fournisseurs, les employés et

la communauté au sens large. Nous nous efforçons ainsi de créer de la valeur pour les personnes, l'environnement et la société.

Nous avons formulé des objectifs clairs qui s'inscrivent dans notre stratégie et définissent l'impact visé et la trajectoire de création de valeur. Ces objectifs servent de guide et assurent la transparence pour toutes nos parties prenantes.

Pilier de valeur	Impact	Objectif	Résultat
Sustainable growth	Plan de croissance 2024-27	EPRA EPS en 2027 : 1,70 euro	○
	 <b>WDP GREEN</b>	Green certified assets : >75 % d'ici 2025	○
		Green financing : >75 % d'ici 2025	●
		TCFD : adoption of requirements d'ici 2024	○
Normes de reporting, notations et indices	EPRA : Gold GRI : Core MSCI : A à partir de 2023 ISS ESG : Prime C à partir de 2023 DJSI Europe : inclusion	●	
Future logistics	 <b>WDP DECARB+</b>	Scopes 1 & 2 corporate offices : net zéro d'ici 2025	○
		Scopes 1 & 2 car park : net zéro d'ici 2030	○
		Scope 3 leased assets (downstream) : net zéro d'ici 2040	○
		Scope 3 capital goods (upstream) : net zéro d'ici 2050	○
		WDP electricity procurement green 100 % d'ici 2023	●
	 <b>WDP ENERGY</b>	Energy monitoring system : 100 % coverage d'ici 2025	○
		Renewable energy capacity : 350 MWp d'ici 2027	○
		Éclairage LED : 100 % coverage d'ici 2030	○

Pilier de valeur	Impact	Targets	Résultat
Vitality engaged	#WeMakeADifference	#WeCare : min. 100 000 euros par an de soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables	●
	Objectifs ESG pour #TeamWDP	Au moins un objectif ESG pour chaque employé	●
	Employee satisfaction & engagement	Note de satisfaction #TeamWDP : minimum 8/10	●
Impact by responsibility	Partenariats à long terme	80 % minimum de lease renewal	●
	HSES	Audit annuel pour ce qui concerne les bâtiments, projets ou bureaux existants WDP	●
	Bien-être du client	Services supplémentaires pour promouvoir le bien-être de nos clients et de leurs employés	●
	Supply chain management	Poursuite de l'expansion et formalisation	■



# 04

PERFORMANCE  
ET TENDANCES

# SUSTAINABLE GROWTH

## Réalisations en 2023

**1,40 €**

Résultat EPRA  
par action  
+12% a/a

**1,12 €**

Dividende par action  
+12% a/a

**98,5 %**

Taux d'occupation

**6,4 x**

Net debt / EBITDA (adj.)

**462** mio €

Investissements  
immobiliers identifiés  
et durabilité

**0**

infraction

Au Dealing Code, à l'Employee Code of Conduct, au Supplier Code of Conduct, à la Human rights policy, ni infraction ou condamnation en matière de droit de la concurrence ou par suite de corruption, de fraude ou de délit d'initié, ni violation de données, ni signalement en matière de discrimination ou d'intimidation.

**#BLEND2027**

Lancement du nouveau plan de croissance

**WDP vise une croissance équilibrée dans le cadre d'une gouvernance transparente et équitable. Nous proposons de ce fait des réponses aux besoins économiques, sociaux et environnementaux. Cela fait de nous un partenaire fiable pour toutes nos parties prenantes et se traduit par de solides indicateurs financiers et un rendement récurrent et attractif.**

► Lisez-en plus sur Lancement du nouveau plan de croissance 2024-27 à la p. 23

► Lisez-en plus sur Activités opérationnelles en 2023 à la p. 26

► Lisez-en plus sur Plan de croissance 2024-27 entièrement financé à la p. 30

► Lisez-en plus sur Un partenaire commercial fiable à la p. 31

“  
Notre ADN, qui place l'esprit d'entreprise et l'orientation client au centre de nos préoccupations, fait la différence.

**Joke Cordeels**

### Sujets matériels

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

### Notre réponse à ces risques clés

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



## SUSTAINABLE GROWTH

 Objectifs

1,47 €

Résultat EPRA  
par action5 % a/a  
AMBITION 2024

1,18 €

Dividende par  
action5 % a/a  
AMBITION 2024

TCFD

Adoption of  
requirements

AMBITION 2024

&gt;75 %

Green certified assets

AMBITION 2025

Financement vert

AMBITION 2025

## 0 INFRACTION

AMBITION 2024 Aux politiques WDP, ni infraction ou condamnation en matière de droit de la concurrence ou par suite de corruption, de fraude ou de délit d'initié, ni violation de données, ni signalement en matière de discrimination ou d'intimidation.

## CYBERSÉCURITÉ






AMBITION 2024 Mise en œuvre d'actions concrètes et ciblées dans le cadre d'une feuille de route triennale dans le but d'accroître la maturité de la cybersécurité dans différents domaines.

## FORMATION COMPLIANCE

AMBITION 2024 Formations via le Learning Management System<sup>1</sup> sur les valeurs et les principes comportementaux contenus dans le Code of Conduct (dont la discrimination, l'intimidation, les droits de l'homme, la lutte contre la corruption et les pots-de-vin), la Corporate Governance Charter, HSES, la gestion des risques, etc.

1 Nous vous renvoyons au chapitre 4.Performance et tendances – Vitaly engaged.

## Normes de reporting, notations et indices

	2019	2023
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	Gold	Gold
GRI	Core	Core
 MSCI	BB déc 2018	AA
 ISS ESG	Not Prime D+	Prime C
 CDP Climate Change Leadership Index	Première participation	Inclusion DJSI World et DJSI Europe
 CDP	-	C





## SUSTAINABLE GROWTH

23

## Forte croissance rentable et base solide pour l'avenir

Dans le cadre du plan de croissance 2022-25, WDP a une fois de plus réussi à mettre en avant la nature agile de #TeamWDP en relevant avec succès des défis tels que l'augmentation du coût du capital, de l'inflation, des coûts de construction, de la complexité et des délais d'exécution des projets, dans un contexte macroéconomique et géopolitique volatil. Sa solidité financière a ainsi encore été renforcée en 2023, malgré les fluctuations des taux d'intérêt. En outre, le volume d'investissement visé de 250 millions d'euros a été largement dépassé avec 462 millions d'euros investis dans l'immobilier (ou des projets immobiliers), des positions foncières stratégiques et l'énergie. À cet égard, les rendements attendus ont été révisés en fonction de l'augmentation du coût du capital. Grâce à notre recherche constante de création de valeur pour nos clients et nos actionnaires, l'objectif visé pour 2025 sera atteint un an à l'avance, qui plus est, avec un bilan sensiblement renforcé : le net debt / EBITDA (adj.), le loan-to-value et la position de liquidité s'élèvent respectivement à 6,4x, 33,7 % et 1,8 milliard d'euros.

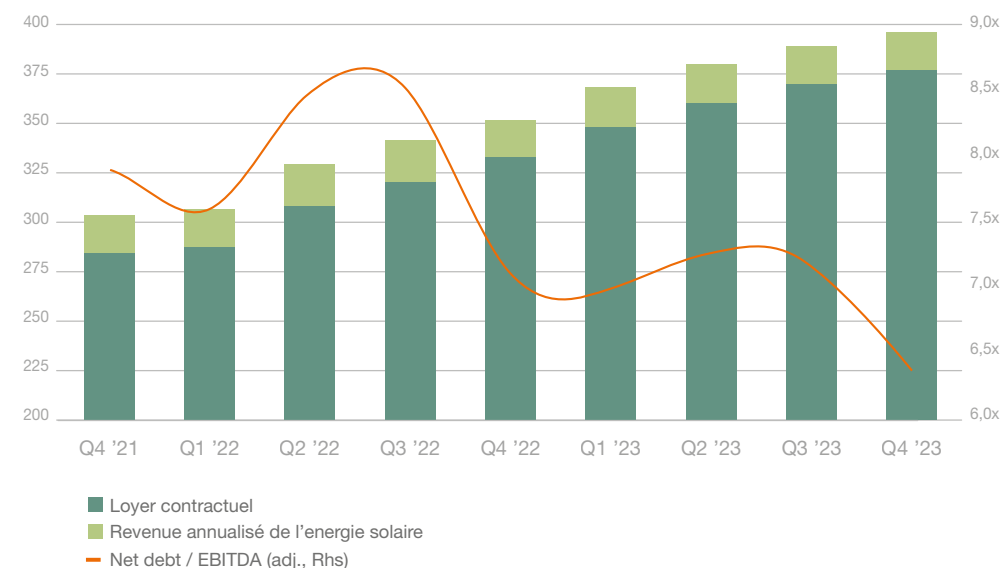
Pendant deux ans, les loyers contractuels annualisés et les revenus de l'énergie solaire ont augmenté de +30 %, tandis que le net debt / EBITDA (adj.) a diminué de -1,5x.



En d'autres termes, nous avons amélioré la rentabilité tout en renforçant notre position financière, ce qui constitue une base solide pour ouvrir un nouveau chapitre de notre croissance : #BLEND2027.

### Augmentation de la rentabilité et renforcement synchronisé de la position financière

(en millions d'euros)



Ainsi, WDP estime être bien positionnée pour continuer à créer de la valeur à long terme pour ses actionnaires grâce à la croissance du résultat EPRA et du dividende par action, tout en maintenant une position financière solide.

# ROBUSTE, PROACTIVE ET LIQUIDE

**N**otre vision est de continuer à aider les clients à développer leur chaîne d'approvisionnement. Et nous ne pouvons le faire que si nous disposons des ressources nécessaires pour continuer à faciliter la tâche de nos clients et leur proposer des entrepôts et des solutions logistiques et de production qui leur permettent de relever les défis d'aujourd'hui et de demain. En tant que société immobilière, le capital est l'une de nos principales matières premières et, maintenant que le marché est devenu plus volatil que jamais, c'est encore plus vrai.

## À l'aise en période de volatilité

Une base de financement saine est une condition préalable pour rester flexible. En tant que société immobilière orientée client et axée sur la croissance rentable, et en raison de la taille de notre portefeuille

immobilier, nous sommes conscients de la nécessité d'y prêter attention. En tant que société immobilière, le capital est l'une de nos principales matières premières et, dans le climat de volatilité actuelle, il n'en devient que plus rare. Les volatilités extrêmes sont néfastes pour le secteur immobilier, mais il est possible de les anticiper, comme nous l'avons montré à plusieurs reprises ces dernières années. Début 2022, alors que les taux d'inflation étaient déjà en hausse, nous nous sommes couverts en couvrant la composante taux d'intérêt de nos futures dettes avec des taux d'intérêt plus bas. Grâce à cette action, nous nous sentons aujourd'hui à l'aise et, compte tenu de ce nouveau niveau des taux d'intérêt sur le marché, nous pouvons être confiants quant à nos flux de trésorerie et à notre rentabilité. Mais il s'agissait et il s'agit toujours de passer à l'action, de ne pas rester dans l'expectative. Nous avons agi et c'est en cela que réside une partie de notre succès.

Pour une approche sérieuse du développement de son entreprise, il est essentiel de disposer d'un bilan solide, avec des réserves et une liquidité suffisantes. Par conséquent, nous faisons à tout moment preuve de flexibilité pour agir de manière stratégique et saisir les opportunités qui se présentent à nous. Malgré la volatilité récente et accrue, nous pouvons continuer à travailler à la réalisation de nos ambitions de croissance.



« Une base financière solide est bénéfique pour nos clients et pour nos actionnaires. »

**Mickaël Van den Hauwe**  
CFO de WDP

Nous l'avons également fait en augmentant nos exigences de rendement dans les opérations existantes. Notre croissance est donc réelle, ce qui nous a permis de renforcer notre bilan à plusieurs reprises ces derniers temps en levant de nouveaux capitaux. En outre, notre croissance se traduit par une création de valeur pour nos actionnaires avec un résultat par action plus élevé.

#### **Le caractère entrepreneurial de WDP**

Le caractère actif et entrepreneurial de notre entreprise, qui transforme les défis en opportunités et fait que notre produit soutient les performances de nos clients, est le facteur de différenciation. La capacité d'opérer à la fois de manière stratégique, tactique et proactive sur notre marché immobilier spécifique est quelque chose qui fait partie de l'ADN de notre entreprise. Nous avons agi efficacement, et ce, même bien avant, pendant et après le Covid. Et à la suite de la crise financière, notre bilan solide et liquide, nous a permis de renforcer notre position sur le marché, notamment aux Pays-Bas, et d'en tirer à partir de là. Même dans la réalité actuelle, avec des taux d'intérêt plus élevés, nous pouvons continuer à le faire. L'une des grandes forces du marché est que nous n'avons jamais besoin d'émettre une réserve de financement. Bien sûr, le marché de l'immobilier est un marché où le capital est une denrée importante, mais le gros avantage de notre entreprise est que nous connaissons également les activités de nos clients, la façon dont ils veulent et peuvent se développer et améliorer leurs performances dans la chaîne d'approvisionnement. Pour nous, cela signifie qu'il faut anticiper lorsqu'il s'agit de questions telles que l'énergie, la durabilité et les nouvelles formes de logistique et de commerce électronique. Nos clients doivent le faire, mais nous devons également les comprendre et réfléchir avec eux afin d'investir dans un produit qui leur permette de se développer dans leur chaîne d'approvisionnement.

## SUSTAINABLE GROWTH

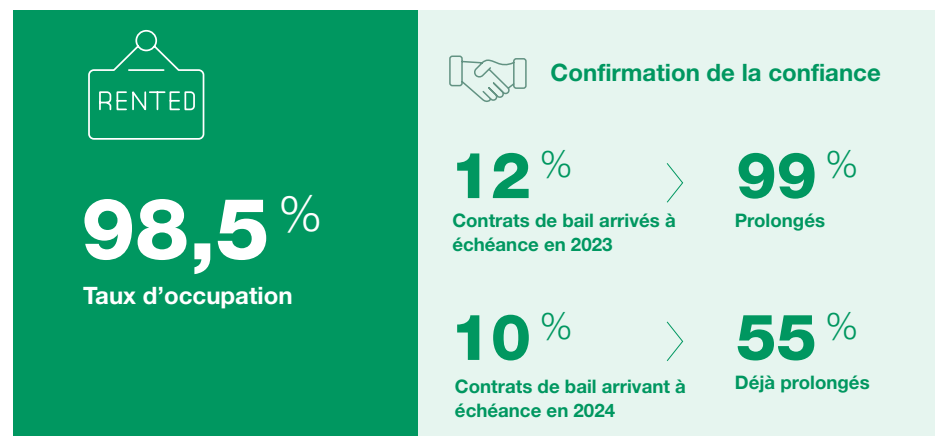
## Activités opérationnelles en 2023

Le résultat EPRA par action pour 2023 s'élève à 1,40 euro (soit une augmentation de 12 % en glissement annuel) ou à 1,35 euro (soit une augmentation de +8 % en glissement annuel), ajusté pour l'impact positif unique de +0,05 euro par action, lié au statut de FBI. Cette évolution est principalement due à la croissance organique de +6,0 % par le biais de l'indexation des contrats de bail, des projets prélués (environ 435 000 m<sup>2</sup> de nouveaux projets prélués livrés avec succès en 2023) et des acquisitions, et soutenue par un coût stable de la dette, en dépit de la croissance du portefeuille et de la forte hausse des taux d'intérêt.

La rentabilité a en outre été soutenue par un taux d'occupation élevé du portefeuille (98,5 % de taux d'occupation), grâce au maintien d'une dynamique de marché saine et à la confiance de nos clients, ce qui s'est reflété dans un taux de rétention de 100 %.

### Investissements immobiliers

	Projets		
	FINALISÉS	EN EXÉCUTION	POTENTIEL
<b>Superficie</b>	436 000 m <sup>2</sup>	553 000 m <sup>2</sup>	~1 700 000 m <sup>2</sup> superficie locative
<b>Investissements</b>	312 millions d'euros	402 millions d'euros	
<b>Rendement locatif brut initial</b>	6,3 %	6,4 %	
en Europe occidentale	5,9 %	6,1 %	
en Roumanie	8,0 %	7,6 %	
<b>Durée moyenne des contrats de bail</b>	13 ans	10 ans	
<b>Acquisitions</b>	210 millions d'euros		



### Acquisitions

Identification des acquisitions (tant des bâtiments que des terrains) pour un montant total d'environ 210 millions d'euros.<sup>2</sup>

WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 9,5 % (hors réserve foncière).

Site	Locataire	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	
BE	Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	In commercialisation	9 132
BE	Wijnegem, Blikstraat	Power Solutions	3 734
FR	Reims	Fully let	56 216
FR	Reims	Fully let	25 452
RO	Bucharest	Multi-tenant	100 000
RO	Mioveni	SFC Solutions Automotive Romania	20 034
Site		Superficie totale (en m <sup>2</sup> )	
RO	Arad	réserve foncière	27 183
RO	Bucarest – Stefanestii de Jos	réserve foncière	613 473

<sup>2</sup> Dont un montant de 173 millions d'euros reste à investir au 31 décembre 2023. Tous les achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'évaluation des experts immobiliers indépendants.

## SUSTAINABLE GROWTH

27



## WDP Port of Ghent

Le WDP Port of Ghent, situé sur le Kluizendok de Gand dans le North Sea Port, constitue une plateforme cruciale pour les opérations logistiques. Nos clients peuvent y optimiser et pérenniser leurs activités en améliorant l'efficacité de leurs flux de marchandises grâce à une chaîne d'approvisionnement multimodale. Son caractère trimodal (eau-rail-route) soutient l'optimisation de leur chaîne d'approvisionnement et offre des possibilités d'expansion dans le respect de l'environnement grâce à sa connexion directe avec le terminal à conteneurs situé à proximité.

## Projets finalisés au cours de 2023

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Courcelles	DHL	2Q23	2 885	8
BE Gent	Sligro	2Q23	21 109	15
BE Gent	Uselect	3Q23	11 590	9
BE Liège	D.L. Trilogiport Belgium	4Q23	34 457	21
BE Lokeren	stow Robotics	3Q23	23 839	2
<b>BE</b>			<b>93 880</b>	<b>55</b>
LU Bettembourg	Multi-tenant	1Q23	25 000	13
<b>LU</b>			<b>25 000</b>	<b>13</b>
NL Barendrecht	Ahold	2Q23	26 700	24
NL Breda	Lidl	1Q23	31 000	22
NL Heerlen	CEVA Logistics	4Q23	31 000	24
NL Zwolle	wehkamp	2Q23	33 000	26
NL Zwolle	Ahold	4Q23	21 000	31
NL De Lier	De Jong Verpakking	1Q23	83 000	54
NL Amsterdam	Dynalogic	1Q23	13 700	11
<b>NL</b>			<b>239 400</b>	<b>191</b>
RO Slatina	Pirelli 3A	2Q23	25 000	15
RO Buzau	Ursus Breweries	4Q23	5 216	6
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	E-Pantofi	1Q23	34 402	21
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12 864	11
<b>RO</b>			<b>77 482</b>	<b>53</b>
<b>Total</b>			<b>435 762</b>	<b>312</b>

Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,3 %. Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,9 % en Europe occidentale et 8,0 % en Roumanie.

## SUSTAINABLE GROWTH

Aperçu de tous les projets en cours d'exécution<sup>3,4,5</sup>

Localisation		Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Prélué	Rendement attendu
BE	Anvers	Entièrement loué	1T26	14 893	18	100 %	
BE	Bornem	Capsugel Belgium SA	1T25	20 215	24	100 %	
BE	Asse	Alfagomma	1T24	6 913	5	100 %	
BE	Genk	Martin Mathys	1T25	30 000	29	100 %	
BE	Lokeren	En commercialisation	2T26	9 204	13	0 %	
BE	Divers*	WWRS + en commercialisation	2T25	123 500	25	57 %	
BE	Grimbergen	En commercialisation	1T26	53 500	25	0 %	
<b>BE</b>				<b>258 225</b>	<b>140</b>	<b>65 %</b>	
FR	Vendin-le-Vieil	En commercialisation	4T24	14 779	10	0 %	
<b>FR</b>				<b>14 779</b>	<b>10</b>	<b>0 %</b>	
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	1T24	15 000	10	100 %	
<b>LU</b>				<b>15 000</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>	
NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/en commercialisation	3T24	29 500	29	68 %	
NL	Breda	Elka Pieterman/PHC/en commercialisation	2T24	25 768	20	65 %	
NL	Veghel	Alliance Health Care	1T24	16 000	19	100 %	
NL	Zwolle	Abbott	2T24	18 000	25	100 %	
NL	Schiphol	En commercialisation	1T26	22 507	21	0 %	
NL	Schiphol	Entièrement loué	1T25	10 400	14	100 %	
<b>NL</b>				<b>122 175</b>	<b>128</b>	<b>71 %</b>	
RO	Almaj	Erkurt	1T24	6 242	5	100 %	
RO	Sibiu	Siemens	1T24	8 761	6	100 %	
RO	Slatina	Pirelli 3B+C	3T24	48 335	36	100 %	
RO	Timisoara	Ericsson	3T24	33 455	32	100 %	
RO	Arcestii Rahtivani	TRICO	3T24	11 600	8	100 %	
RO	Târgu Lapus	Taparo	2T24	14 656	8	100 %	
<b>RO</b>				<b>123 049</b>	<b>94</b>	<b>100 %</b>	
DE	Twist	En commercialisation	1T25	19 500	20	0 %	
<b>DE</b>				<b>19 500</b>	<b>20</b>	<b>0 %</b>	
				<b>552 728</b>	<b>402</b>	<b>71 %</b>	<b>6,6 %</b>

\* Joint venture

3 Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 29 % pour Gosselin-WDP) et pour le site de Grimbergen dont WDP est copropriétaire sur la base d'un partage 50-50. La superficie louable est toujours présentée sur une base de 100 %.

4 En ce qui concerne les projets de redéveloppement, il n'a pas été tenu compte de la valeur des projets de redéveloppement avant le début de la rénovation. Au 31 décembre 2023, il restait 287 millions d'euros à investir sur le volume d'investissement total de 402 millions d'euros.

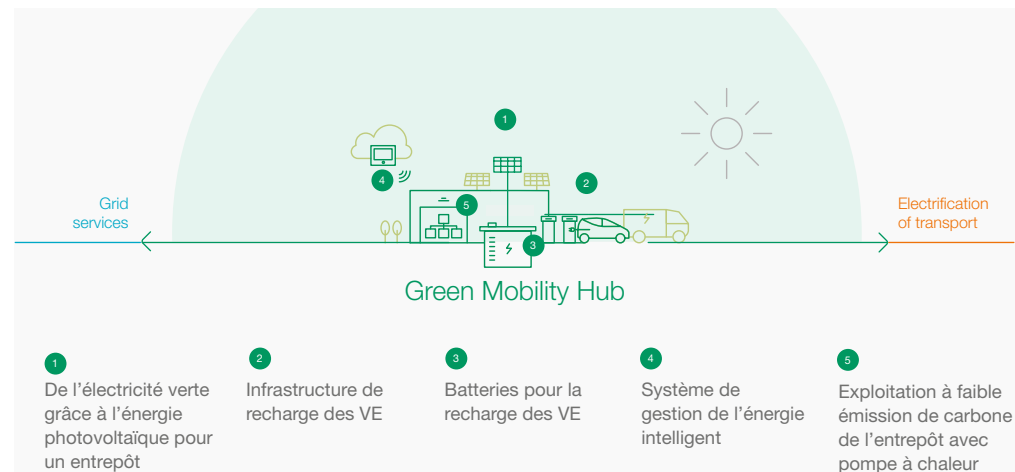
5 Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,6 %, dont environ 5,9 % en Europe occidentale et 8,0 % en Roumanie.

## SUSTAINABLE GROWTH

## Investissements dans l'énergie

À la fin de l'année 2023, WDP dispose d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 182 MWp, soit une augmentation de 69 MWp. En outre, l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 65 millions d'euros.<sup>6</sup> Dans le contexte de son nouveau plan de croissance #BLEND2027, la capacité visée sera augmentée de 40 %, passant de 250 MWp en 2025 à 350 MWp d'ici 2027. Par conséquent, les revenus annuels attendus de l'énergie solaire peuvent atteindre 40 millions d'euros (24 millions d'euros en 2023).<sup>7</sup> Ces nouveaux investissements seront réalisés avec un TRI attendu de ~8 %, associé à un rendement sur coût de ~15 %. Leur contribution progressive au compte de résultat, en raison de la complexité accrue et du délai d'exécution de ces projets (par exemple, le raccordement au réseau) ainsi que de la baisse des prix de l'énergie, doit être prise en compte.

L'accélération de l'électrification et de la décarbonation du transport crée une demande accrue d'investissements dans une infrastructure d'appui. En tant que partenaire immobilier, WDP peut jouer un rôle crucial pour son client en transformant ses entrepôts en hubs de recharge qui optimisent le profil énergétique du client. Le transport électrique modifiera en effet considérablement ce profil. Une combinaison sophistiquée de production d'énergie sur site par des panneaux solaires, associée à des installations de recharge et batteries intelligentes, permettra d'y répondre.

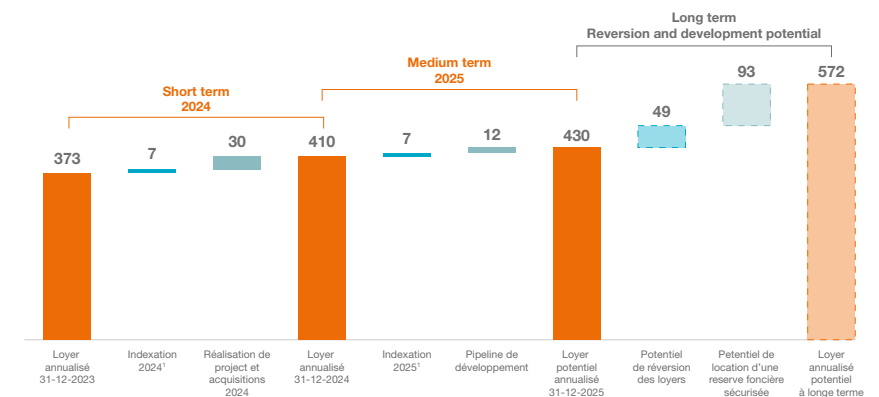


6 Dont un montant de 40 millions d'euros reste à investir.

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

## Autres potentiels au sein du portefeuille existant

Outre un solide programme de développement de projets prélués, l'indexation de nos contrats de bail entraînera à court terme une nouvelle augmentation des loyers contractuels. À long terme, le potentiel de révision des loyers, actuellement de +13 % (loyer contractuel par rapport au loyer du marché), peut contribuer à la poursuite de la croissance et à la création de valeur, avec une approche commerciale forte. En outre, WDP dispose actuellement d'une réserve foncière stratégique d'environ 1,7 million de m<sup>2</sup> de surface bâtie, répartie entre les régions dans lesquelles la société opère, ce qui offre des possibilités pour le développement futur.

Fort potentiel de rendement total grâce à la croissance organique et aux développements<sup>8,9</sup>

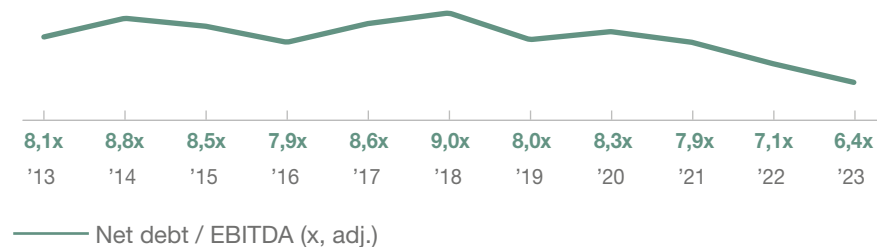
8 Hypothèse d'indexation des loyers basée sur le swap d'inflation à 5 ans de 2 % à la fin de l'année 2023.

9 Les données de ce graphique ne doivent pas être interprétées comme des prévisions de bénéfices ou des conseils de quelque nature que ce soit. Elles ne peuvent donc pas être interprétées comme telles et ne sont données qu'à titre d'exemple. Le graphique montre l'impact à court et moyen terme de l'indexation sur la base des attentes du marché et l'impact du pipeline de développement prélué, ainsi que le potentiel théorique de révision des loyers et le loyer potentiel des projets non encore contractés sur la banque foncière de projets.

## SUSTAINABLE GROWTH

## Nouveau plan de croissance 2024-27 entièrement financé

L'objectif de rentabilité du plan de croissance #BLEND2027 vise un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027, WDP souhaitant maintenir à tout moment une structure de capital stable avec un net debt / EBITDA (adj.) d'environ 8x, en se concentrant sur le rendement, conformément à la stratégie rigoureuse que WDP poursuit depuis plus de 10 ans. WDP n'a pas non plus dérogé à sa discipline en matière de capital en 2023 : le net debt / EBITDA (adj.) et le loan-to-value sont historiquement forts à 6,4x et 33,7 %.



En outre, les fonds propres ont été renforcés avec près de 470 millions d'euros<sup>10</sup> de nouveaux capitaux. WDP dispose dès lors d'un solide coussin de liquidités de 1,8 milliard d'euros en lignes de crédit non utilisées et confirmées, la base du nouveau plan de croissance.

<sup>10</sup> Cela concerne les bénéfices réservés et le dividende optionnel d'environ 165 millions d'euros, un apport en nature de 4,6 millions d'euros et l'augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré pour 300 millions d'euros.

Pour atteindre le résultat EPRA par action visé de 1,70 euro en 2027, WDP prévoit d'investir un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros dans l'ensemble de ses activités et dans différents pays.<sup>11</sup> Sa solide position financière actuelle combinée aux bénéfices réservés et au dividende optionnel attendus lui garantit de disposer déjà de fonds suffisants pour financer ce plan.



<sup>11</sup> Y compris le cost to come pour les projets en cours de développement et les acquisitions prévues de 500 millions d'euros et hors réévaluations du portefeuille. Le volume d'investissement comprend également les investissements pour l'entretien, la modernisation et la rénovation du portefeuille ainsi que les investissements en faveur de l'énergie et du développement durable.



## SUSTAINABLE GROWTH

### Un partenaire commercial fiable

WDP est convaincue qu'une croissance durable ne peut être atteinte que par une bonne gouvernance et une gestion éthique des affaires. Nous sommes considérés comme un partenaire commercial fiable et nous tenons à garder ce rôle. Il est essentiel de progresser et d'engranger des succès à long terme avec les différentes parties prenantes.

WDP peut compter sur une structure de gouvernance solide, sous la direction du Conseil d'Administration et de ses comités ainsi que du Comité de gestion. Nous vous renvoyons au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise* pour plus de détails sur la composition et le fonctionnement de ces organes en 2023.

Les principes en matière d'éthique, de bonne gouvernance et de gestion d'entreprise responsable sont formellement consignés dans divers codes et chartes. Le respect de ces principes et toute violation de ceux-ci font l'objet d'une étroite surveillance afin d'éviter tout impact négatif. Le Grievance Mechanism (mécanisme de gestion des griefs) fournit un point de contact accessible aux employés, aux fournisseurs et à toutes les autres parties prenantes pour les infractions aux dispositions légales et les comportements qui enfreignent les normes éthiques défendues par WDP (notamment la tolérance zéro pour le harcèlement, la discrimination et la corruption).

WDP a également mis en place une procédure d'entreprise risk management (nous vous renvoyons au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*), où l'accent est mis sur le renforcement de la culture du risque au sein de #TeamWDP grâce à la présence de risk ambassadors dans les différentes équipes nationales. En 2023, la Cybersecurity Roadmap a par exemple été mise en œuvre dans le cadre d'une campagne intensive visant une plus grande sensibilisation au sein de l'organisation, notamment au moyen de formations de cyber awareness et de campagnes de phishing online et offline. Nous avons également mis en place un Security Operations Centre par l'intermédiaire d'une partie externe.

Dans le cadre d'une stratégie de dialogue et de partenariats à long terme, nous tenons toutes les parties prenantes informées par le biais d'une communication et d'un reporting qui misent sur la transparence et la qualité. Nous rapportons selon les normes reconnues telles que l'EPRA et la GRI, et nous continuons à nous préparer aux exigences (européennes) en matière de reporting.

### Grievance mechanism



#### #SpeakUp

Un point de contact en ligne pour les problèmes et infractions sur le lieu de travail, plus particulièrement les préoccupations concernant des violations (potentielles) de la loi, de normes éthiques ou de procédures telles que la Corporate Governance Charter de WDP, l'Employee Code of Conduct, le Supplier Code of Conduct, la Human rights policy, le Code éthique, etc.

Respect des exigences de la directive européenne sur les lanceurs d'alerte.

Disponible pour les employés de WDP et les employés des fournisseurs de WDP, entre autres.

#### #ShareYourThoughts à des tiers

Point de contact en ligne pour les plaintes concernant WDP (au sens large). Il ne se limite donc pas au signalement de pratiques inappropriées et/ou illégales, mais peut également servir à signaler une quelconque insatisfaction concernant les activités de WDP et/ou de ses employés.

Disponible pour toutes les parties prenantes.



# FUTURE LOGISTICS

## Réalisations en 2023

**-20 % a/a**

Émissions de GES scope 1 & 2 Corporate offices

**+69 MWp**

Solar panel capacity

**100 %**

WDP electricity procurement green<sup>1</sup>

CAP Target réalisé en 2023

**182 MWp**

Solar panel capacity

128 178 MWh Énergie produite  
29 068 T CO<sub>2</sub>e Évitées par l'utilisation d'électricité verte locale

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

“

Nous renforçons notre produit phare grâce à des solutions énergétiques intégrées. Cela permet de pérenniser la chaîne d'approvisionnement de nos clients.

**Svetlana Nikolayonok**

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

► Lisez-en plus sur Solutions énergétiques intégrées à la p. 33

► Lisez-en plus sur Durabilité à la p. 42

► Lisez-en plus sur WDP's carbon footprint à la p. 47

### Sujets matériels

Émissions de gaz à effet de serre  
Efficacité énergétique  
Adaptation au changement climatique  
Choix et rareté des matériaux  
Conservation de l'eau  
Gestion des déchets  
Biodiversité

### Notre réponse à ces risques clés

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



## FUTURE LOGISTICS

 Objectifs

**WDP  
ENERGY.**
**Energy as a service**
**100 %**
**WDP electricity  
procurement green<sup>1</sup>**

AMBITION Maintain in 2024 and beyond

**Energy monitoring  
system coverage<sup>2</sup>**

AMBITION 2025

**Led lighting  
in our entire portfolio<sup>2</sup>**

AMBITION 2030

**350 MWp**
**Renewable  
energy capacity**

AMBITION 2027


**WDP  
DECARB+.**
**Réduction de notre empreinte  
environnementale**
**Net zéro**
**Scope 1 and 2  
Corporate offices**

AMBITION 2025

**Scope 1 and 2  
Car park**

AMBITION 2030

**Scope 3 Leased assets  
(downstream)**

AMBITION 2040

**Scope 3 Capital goods  
(upstream)<sup>3</sup>**

AMBITION 2050

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

2 Couverture pour les immeubles pertinents.

3 Émissions de carbone incorporé provenant des activités de développement et de rénovation.

Nous sommes convaincus de créer une plus-value grâce à notre produit phare en partant d'un contexte pertinent pour l'entreprise : une construction orientée solutions et adaptée au client. Outre des années d'expérience, nos employés possèdent également une connaissance de l'immobilier et, ce qui est à tout le moins aussi important, une connaissance des activités de nos clients. Nous voulons jouer notre rôle de partenaire immobilier dans la transition mondiale en matière d'énergie et de durabilité en vue d'une chaîne d'approvisionnement entièrement durable, et nous nous attachons donc à pérenniser nos sites.


**Solutions énergétiques intégrées | WDP ENERGY**

La norme de construction WDP pour les nouveaux entrepôts est testée et actualisée annuellement, son efficacité énergétique étant l'une des considérations prioritaires. Nous misons sur une isolation intégrale des murs et des toits, sur un éclairage LED avec rétroviateur et détection de mouvement et sur des systèmes de chauffage, d'isolation et de conditionnement d'air les plus écologiques et les plus efficaces sur le plan énergétique ainsi que sur l'installation de panneaux solaires et sur l'e-mobilité.

Dans le cadre de notre [Climate Action Plan](#) nous faisons clairement le choix de lier l'utilisation du bâtiment à des initiatives concrètes telles que l'achat d'énergie verte, la surveillance intelligente de la consommation d'énergie et d'eau et de la circulation des employés de nos clients dans le bâtiment même ainsi que la mise en œuvre de stratégies d'entretien durables. En outre, depuis janvier 2022, chaque nouvel entrepôt est construit dans l'optique d'obtenir (au minimum) un certificat BREEAM In-Use Very Good.

L'accélération de l'électrification et de la décarbonation du transport crée une demande accrue d'investissements dans une infrastructure d'appui. Le transport de marchandises représente plus d'un quart des émissions de GES du transport routier dans l'UE, et plus de 6 % des émissions totales de GES de l'UE. Comme ces émissions continuent d'augmenter, principalement en raison de l'accroissement du transport routier de marchandises, des objectifs plus stricts en matière d'émissions de GES seront attendus dans un avenir proche<sup>1</sup>.

1 Voir aussi [Commission européenne](#) sur la proposition visant à réduire davantage les émissions de CO<sub>2</sub> des véhicules lourds.

## FUTURE LOGISTICS

34

**Plus qu'un warehouse : un powerhouse logistique**

Dans cette transition énergétique, WDP peut jouer un rôle crucial pour son client en transformant ses entrepôts en hubs de recharge qui optimisent le profil énergétique du client. WDP offre ainsi l'infrastructure requise pour l'électrification encore plus poussée des entrepôts au travers d'une augmentation de la part de l'automatisation, des équipements (tels que la réfrigération et les applications industrielles) et du passage au transport électrique (tant pour les voitures particulières que pour les camionnettes et les camions). Une combinaison sophistiquée de production d'énergie sur site par des panneaux solaires, associée à des installations de recharge et batteries intelligentes, permettra d'y répondre.



Au cours de 2023, un projet pilote a été livré pour VPD à Zellik. Ce projet a été réalisé en très étroite collaboration avec VPD, un prestataire de services logistiques qui assure les activités du dernier kilomètre pour de très nombreux détaillants non alimentaires qui souhaitent aussi des services neutres en CO<sub>2</sub> dans leur chaîne d'approvisionnement. Ce hub de mobilité verte pourvoit donc à la production d'énergie et à l'infrastructure nécessaires à la décarbonation du transport et des opérations sur site par le client. En outre, le site soutient également la communauté au sens large, étant donné que deux chargeurs rapides sont mis à la disposition du public.

- ◆ Installations d'énergie solaire : 1,5 MWp
- ◆ Stockage par batterie : 1 300 kWh
- ◆ Chargeurs rapides pour camionnettes et camions : 10
- ◆ Points de recharge pour voitures particulières : 17
- ◆ Pompe à chaleur

En 2023, WDP a lancé le déploiement de stations de recharge AC, l'équilibrage de la charge et la recharge intelligente dans les parkings de ses sites. Là encore, les besoins (en matière de recharge) du client et de ses employés sont pris en compte. Au total, 7 MW de chargeurs lents ont déjà été installés (soit l'équivalent de 700 points de recharge lente) sur nos sites.

À la demande de nos clients, nous continuons en outre à travailler à l'expansion de l'infrastructure énergétique nécessaire aux camions électriques. Nous y voyons également une fonction importante pour nos entrepôts, notamment comme l'un des lieux de recharge où les camions électriques peuvent se recharger au cours de leur parcours logistique.

## FUTURE LOGISTICS

En 2023, nous avons installé 1 chargeur rapide d'une capacité de 300 KW pour Nassau Sneltransport, un expert en transports rapides et de haute qualité. Cela leur a permis d'ajouter deux nouveaux camions électriques à leur flotte. Ce projet est d'autant plus un exemple de notre approche intégrée des solutions énergétiques : la connexion électrique sur le site lui-même s'est avérée insuffisante pour l'infrastructure de recharge requise. WDP a pu y apporter la solution en installant une ligne électrique directe à partir d'un site WDP adjacent où, grâce à l'installation de panneaux solaires sur le toit, l'énergie produite en quantité plus que suffisante suffit largement pour alimenter aussi la station de recharge de Nassau Sneltransport en électricité.



Pour CEVA Logistics, un acteur mondial de la logistique, nous avons construit un nouvel entrepôt à Heerlen, aux Pays-Bas, qui a été équipé au maximum de panneaux solaires produisant de l'électricité verte. Une batterie supplémentaire de 800 kWh permet de stocker l'énergie produite, ce qui devrait notamment permettre de pallier les éventuelles pénuries d'électricité lors des pics de consommation, compte tenu des défis liés à la capacité du réseau aux Pays-Bas.

## FUTURE LOGISTICS

### L'électricité verte : la base de nos solutions énergétiques intégrées

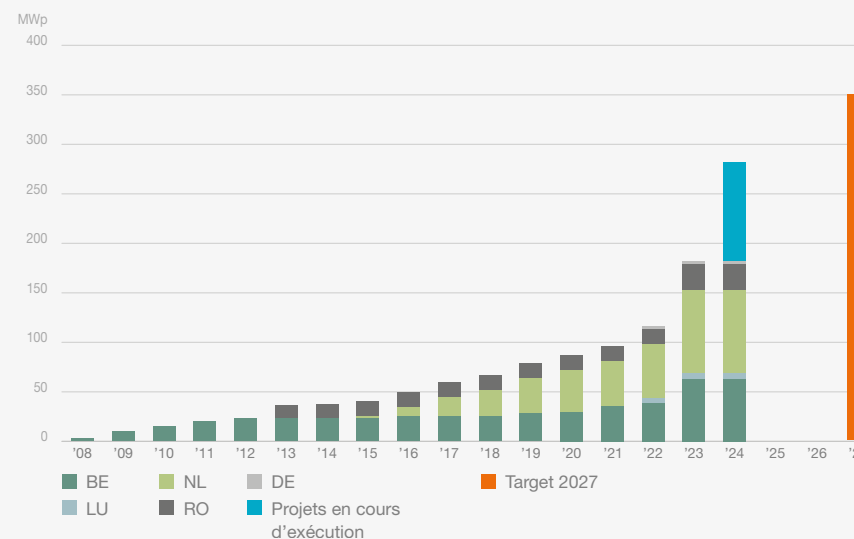
**Production** | L'augmentation de la production d'énergie renouvelable par l'installation de panneaux photovoltaïques est l'un des moteurs du [Climate Action Plan](#). La production locale d'énergie au moyen de panneaux photovoltaïques forme une base solide pour le déploiement ultérieur de mesures durables sur le site d'entrepôt du futur, telles que des réseaux intelligents, des batteries et des infrastructures de recharge pour véhicules électriques, afin d'adapter et d'optimiser la consommation et la production d'énergie. Maximiser l'exploitation de la capacité de nos toits par la production d'énergie renouvelable contribuera dans un avenir proche à la décarbonation de l'ensemble du site d'entrepôt et de la consommation d'énergie du client (scope 3 downstream) et permet à WDP de se conformer aux ambitions climatiques de l'UE.

Lors du lancement de notre Climate Action Plan en janvier 2022, WDP ambitionnait d'atteindre une capacité de panneaux solaires de 250 MWp à l'horizon 2025. Une capacité supplémentaire de 69 MWp réalisée en 2023 a permis de disposer d'une capacité solaire totale de 182 MWp à la fin de l'année. Dans le cadre de notre nouveau plan de croissance #BLEND2027, nous augmentons cette ambition pour atteindre une capacité de 350 MWp d'ici 2027 ; un projet ambitieux, notamment en raison de la complexité accrue et du temps d'exécution de ces projets (par exemple, la connexion au réseau).

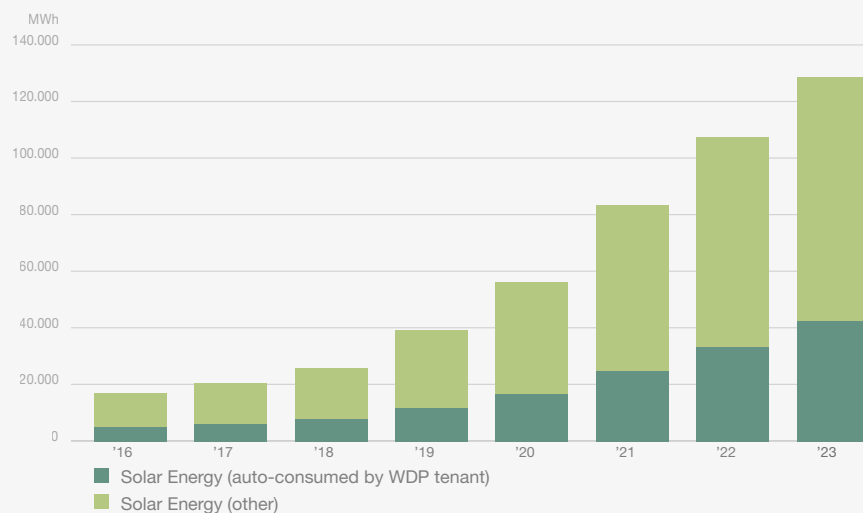
En 2023, nous avons fourni à nos clients 42 192 MWh d'énergie (sur un total de 128 178 MWh d'énergie renouvelable produite) directement sur site grâce à nos installations de panneaux solaires. Cela correspond à environ 13 % des besoins totaux en électricité de tous les clients (y compris la consommation des bâtiments qui ne sont pas encore équipés de panneaux solaires aujourd'hui). Cette consommation locale est l'équivalent de 9 568 T CO<sub>2</sub>e évitées dans le cadre des émissions scope 1 et 2 de nos clients et de notre propre scope 3 downstream. L'intensité des GES (location based) de notre portefeuille immobilier aurait été supérieure d'environ 14 % sans ces installations photovoltaïques (en tenant compte d'un calcul basé sur des chiffres absolus).

**Procurement** | Nous avons défini dans notre Climate Action Plan l'objectif de conclure des contrats d'électricité entièrement verts pour fin 2023 pour la partie du portefeuille immobilier où WDP signe directement les contrats d'électricité (au lieu du client). Nous

### Capacité de production des installations photovoltaïques



### Énergie solaire produite



## FUTURE LOGISTICS

estimons que cette part de WDP représente 37 % des besoins énergétiques totaux mesurés des clients (sur la base de la consommation totale extrapolée de nos clients). WDP a conclu des contrats d'électricité 100 % verte à la fin de 2023, réalisant ainsi l'un de ses objectifs dans le délai fixé. Bien entendu, nous poursuivrons aussi ces achats d'énergie 100 % verte par WDP dans les années à venir.

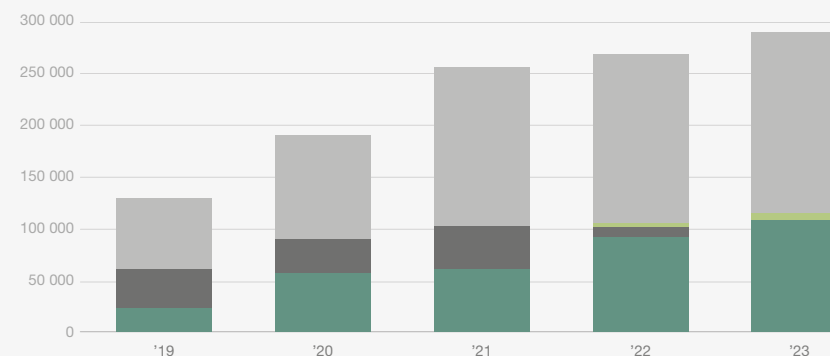
### nanoGrid : notre outil puissant pour une connaissance approfondie de la consommation des clients et de la production d'électricité

En 2018, WDP s'est résolument fixé comme ambition de mesurer la consommation d'électricité, d'eau et de gaz de l'ensemble du portefeuille WDP au moyen d'un système numérique et en temps réel de surveillance énergétique de la société proptech énergétique nanoGrid. Cet outil mesure la consommation des services d'utilité publique, tels que l'électricité, le gaz et l'eau, mais aussi les performances des panneaux solaires, et donne de cette manière un aperçu de la consommation du client. Compte tenu de l'importance croissante pour le secteur immobilier de disposer d'un système de surveillance énergétique et d'analyse de données fiable, WDP a conclu un partenariat stratégique dans le courant de l'année 2021 en prenant une participation de 25 % dans la société proptech énergétique nanoGrid. Nous sommes persuadés que nous pouvons faire une différence durable en matière d'efficacité énergétique si nous pouvons évaluer l'impact total de la consommation dans nos bâtiments, c'est-à-dire également la consommation dans le cadre des contrats conclus par le locataire.

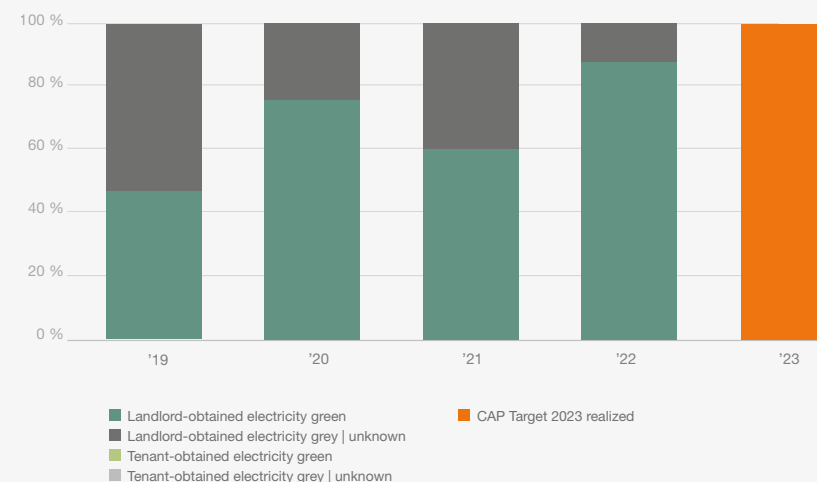
Grâce aux données nanoGrid, nos clients ont un aperçu total de leur consommation, de sorte que nous pouvons leur offrir des solutions et des services encore mieux ciblés et intégrés, notamment par le biais du portail client numérique MyWDP. Cela nous permet également de mieux prendre en compte les émissions de GES associées à la consommation des clients dans nos entrepôts (scope 3 Leased assets downstream).

À ce jour, le système nanoGrid a été déployé dans 85 % du portefeuille immobilier de WDP. Les données que nous collectons via nanoGrid constituent la base parfaite pour un reporting fiable dans le cadre des sustainable Best Practice Recommendations (sBPR) de l'EPRA. Pour plus d'informations et d'explications sur les indicateurs de performance environnementale EPRA, nous vous renvoyons au chapitre 10. *Reporting selon les normes reconnues* à la page 179.

### Absolute electricity consumption (MWh)



### Landlord obtained electricity - ratio green/grey



# DES DÉFIS COMMUNS, DES SOLUTIONS COMMUNES

WDP est confrontée à des défis communs dans les différentes régions où elle opère, tout en mettant cependant l'accent sur des aspects différents.

« Nous sommes tous confrontés à des coûts de développement plus élevés et à des réglementations accrues en matière d'énergie et d'environnement. En outre, nous connaissons tous des incertitudes croissantes dans les chaînes d'approvisionnement mondiales et locales », explique Kristof De Witte. Michiel Assink ajoute : « Nos clients sont tous confrontés à la pénurie sur le marché du travail, à des exigences plus strictes en matière de décarbonation, à la pression sur la disponibilité des entrepôts et à la perturbation

**Kristof De Witte**  
responsable pour la Belgique,  
le Luxembourg et la France

**Michiel Assink**  
responsable pour  
les Pays-Bas et l'Allemagne



des chaînes d'approvisionnement existantes. Mais nous relevons ces défis avec inventivité et de façon pérenne. » De Witte : « Nous assurons la création de valeur en développant de meilleurs entrepôts adaptés aux nouvelles tendances en matière de durabilité, de biodiversité, d'automatisation, d'électricité, d'accessibilité et de possibilités de réaménagement des friches industrielles négligées et des terrains sous-exploités. » À leur tour, nos clients recherchent des solutions efficaces pour contrer les changements dans leur chaîne d'approvisionnement, explique Gijs Klomp. « Nous parlons alors d'une approche omnicanale de la chaîne d'approvisionnement, d'une automatisation et d'une robotisation poussées, d'opportunités liées à des systèmes de transport plus efficaces basés sur le cloud et du rapatriement d'une partie ou de la totalité des activités de production, ce que l'on appelle le « stay- and nearshoring. »

#### Travailler en équipe

Les Pays-Bas et l'Allemagne, la Belgique, le Luxembourg et la France, ainsi que la Roumanie sont les trois sous-régions où WDP opère et toutes ces plateformes sont traitées en tant qu'équipe. Assink déclare ainsi : « Cela nous permet de penser par-delà les frontières et de trouver des solutions dans la région où elles peuvent être le mieux appliquées pour nos clients. Par exemple, en ce qui concerne l'espace, l'accessibilité ou la disponibilité du personnel. » De Witte : « Notre point de départ est l'activité du client, tout en gardant à l'esprit la relocation à long terme du bâtiment logistique. Ce faisant, nous sommes en fait tous engagés dans la même activité, en partie avec les mêmes clients, mais un accent différent est mis sur chaque sous-marché. Malgré les défis et la pénurie croissante, il subsiste des opportunités de croissance en Belgique et aux Pays-Bas. En France, il y a en outre plus d'espace disponible et en Roumanie, bien plus encore. Au Benelux et en Allemagne, nous sommes confrontés à de nombreux problèmes similaires avec souvent les mêmes principaux clients. Ce qui est bien pour nous et pour ces clients, c'est que nous

### Gijs Klomp responsable du business development en Roumanie



« Nous avons un plus grand potentiel de croissance en Roumanie. Il s'agit non seulement de rattraper l'Europe occidentale en matière de logistique, mais aussi de gagner de l'espace de production depuis que les liaisons avec l'Extrême-Orient sont soumises à des pressions. » – **Gijs Klomp**

« Le défi consiste toujours à réaménager nos anciens bâtiments pour les rendre aussi performants que les bâtiments neufs. » – **Kristof De Witte**

travaillons en équipe, au service de nos clients pour répondre à leurs besoins en matière de croissance de la chaîne d'approvisionnement. En Belgique, nous procédons à des modifications depuis plus longtemps parce que nous y relouons nos bâtiments depuis plus longtemps que les nombreuses constructions neuves dans les autres régions. Nous travaillons donc déjà depuis un certain temps sur des modifications et améliorations techniques, par exemple en matière d'isolation et d'efficacité énergétique. Nous pouvons transférer ces connaissances aux autres marchés. Ce faisant, nous relevons le niveau de la qualité des bâtiments, ce qui permet d'augmenter les loyers. »

#### **Moins de mètres carrés, plus de volume et de qualité**

En fin de compte, il s'agit toujours de se concentrer à la fois sur les activités existantes et sur les opportunités futures, explique De Witte : « Je consacre la moitié de mon temps aux bâtiments et aux clients existants et l'autre moitié aux acquisitions et au développement commercial. D'une part, cela signifie que nous réfléchissons activement avec nos clients existants pour répondre à leurs problèmes de logistique et d'automatisation, alors que, d'autre part, nous nous occupons de l'acquisition de positions (foncières) stratégiques et de projets, en collaboration avec nos architectes et nos entrepreneurs. Le défi

consiste toujours à réaménager nos anciens bâtiments pour les rendre aussi performants que les bâtiments neufs. En d'autres termes, plus écologiques et moins énergivores. »

Assink ajoute : « Mais nous voulons aussi réaliser des bâtiments qui soient à la pointe de l'architecture et de l'aménagement paysager. Des bâtiments dans lesquels il est agréable de travailler, mais aussi pour ceux qui vivent ou travaillent aux alentours. Le défi consiste désormais à obtenir le plus grand nombre de mètres cubes possible sur le moins de mètres carrés possible. Par exemple, en prenant de la hauteur ou en poursuivant l'automatisation. En tant que WDP, nous sommes dans le métier depuis très longtemps, ce qui nous a permis d'acquérir une grande expérience au fil des ans dans différents secteurs. Pour rester à la pointe du progrès, nous travaillons avec de nombreux spécialistes. Par conséquent, nous rencontrons non seulement des architectes et des entrepreneurs, mais aussi des experts en automatisation et des consultants en énergie. Viennent également s'y ajouter des spécialistes de la flore et de la faune, de la biodiversité, de l'eau, du drainage et de l'énergie, ainsi que des acteurs qui comprennent ce qu'est un lieu de travail agréable. Notre service s'exprime le mieux lorsqu'il n'est pas seulement question de déplacer des mètres carrés. Les clients des secteurs de l'alimentation, de la pomme de terre, des fruits et des légumes ont des exigences différentes de ceux des secteurs pharmaceutique ou automobile. Dans le cas des bananes, par exemple, il faut des espaces où les bananes peuvent mûrir, et dans le cas des aérosols, il faut disposer d'installations permettant d'éviter que leur stockage ne provoque une explosion. »

« Collaborer avec des spécialistes de la faune et de la flore, de la biodiversité, de l'eau, du drainage et de l'énergie, ainsi qu'avec des acteurs qui savent ce qu'est un lieu de travail agréable : notre service s'exprime le mieux lorsqu'il n'est pas seulement question de déplacer des mètres carrés. » – **Michiel Assink**

Pendant longtemps, les Pays-Bas ont, bien plus que la Belgique, déroulé le tapis rouge aux centres de distribution. « Cela fait des années que ce n'est plus le cas », déclare Assink, qui est de plus en plus souvent confronté à des discussions sur le « verdozing » aux Pays-Bas : « La population ne voit bien sûr pas à quel point nous abordons notre marché différemment. En tant que WDP, nous tenons à montrer à quel point nous sommes essentiels à l'économie et à l'emploi. »

#### Des lignes plus courtes, un potentiel de croissance accru

En Roumanie, Gijs Klomp est confronté à des défis en partie identiques, mais en partie très différents aussi. « Nous avons un plus grand potentiel de croissance ici. Il s'agit non seulement de rattraper l'Europe occidentale en matière de logistique, mais aussi de gagner de l'espace de production depuis que les liaisons avec l'Extrême-Orient sont soumises à des pressions. On assiste en outre à une augmentation de ce que l'on appelle le « friend shoring » et le « near shoring », où les entreprises installent leur production et leur distribution dans des pays plus accueillants. Les risques sont devenus trop importants en raison des aléas de la chaîne d'approvisionnement dus à des problèmes tels que le blocage du canal de Suez et la guerre en Ukraine. C'est pourquoi

les entreprises veulent être plus proches du marché en matière de logistique et de production. La production nécessite des connaissances techniques spécifiques au sein de notre équipe, par exemple lorsqu'il s'agit d'assembler des pièces pour de grands équipementiers automobiles. En Roumanie, les coûts de main-d'œuvre sont moins élevés et la pression pour réduire les coûts grâce à l'automatisation est donc moins forte. Dans le même temps, nous constatons aussi une pénurie croissante sur le marché du travail, ce qui entraîne une augmentation des coûts de la main-d'œuvre. Outre la disponibilité des terrains, les lignes de communication dans les administrations publiques sont également beaucoup plus courtes qu'aux Pays-Bas et en Belgique. Cela nous permet d'agir plus rapidement. »

#### Chaque partie prenante est importante

« Je me rends compte que beaucoup de gens n'ont aucune idée de ce qui se passe dans les entrepôts de nos clients », déclare Assink. « Nous le voyons tous. En tant que WDP, nous passons nos journées à regarder dans la cuisine de grandes entreprises telles qu'Alliance Health Care, DHL, Unilever, Albert Heijn, BOL, Wehkamp et Medtronic, pour lesquelles nous faisons bien plus que louer des boîtes grises. Nous sommes un investisseur en développement avec un horizon à long terme, dans le prolongement des activités de ces entreprises et de nos clients. Le redéveloppement et l'optimisation du portefeuille existant s'imposent donc comme une évidence. Non seulement nos sites sont plus beaux et plus riches en biodiversité, mais ils deviennent aussi plus durables grâce aux panneaux solaires et aux stations de recharge, et ce, avec notre propre équipe pour en assurer la maintenance. Nous nous rendons non seulement aux conseils municipaux pour présenter nos projets, mais aussi aux soirées de consultation des habitants. Nous le faisons donc avec d'autres acteurs du marché, comme Dutch Industrial & Logistics Association (DILAS), un partenariat d'acteurs innovants et durables dans la chaîne de l'immobilier logistique et industriel aux Pays-Bas, ou LogVil en Flandre. » « Car l'environnement autour de nos bâtiments et les personnes qui y vivent sont au moins aussi importants », ajoutent De Witte et Klomp.

## FUTURE LOGISTICS

42



## Durabilité | WDP DECARB+

WDP est convaincue qu'il est possible d'aller plus loin dans la pérennisation des bâtiments et des sites en réfléchissant avec le client dans le cadre d'une approche orientée solutions, en tenant compte de ses activités opérationnelles. Consciente de l'impact de ses activités de construction sur l'environnement, WDP donne bien entendu aussi la priorité à une réduction significative de ses émissions de gaz à effet de serre. Le volet DECARB+ de notre Climate Action Plan mise sur différentes dimensions qui déterminent notre empreinte écologique : utilisation du terrain, utilisation des matériaux, résilience de nos bâtiments, consommation d'énergie, biodiversité, pollution de l'air, pollution de l'eau, pollution des sols.



## Projets brownfield

**96 581 m<sup>2</sup> en cours d'exécution (17,5 % de tous les projets en cours d'exécution)**

WDP donne un nouveau souffle à des sites plus anciens et sous-exploités. Les développements de friches industrielles répondent à la pénurie d'espace libre. Outre le réaménagement de ces sites en nouveaux entrepôts modernes dotés de technologies nouvelles et durables, un tel projet implique souvent aussi l'assainissement du (de l'ancien) site polluant. Cela permet de réduire l'empreinte environnementale du site et contribue également à la santé des collaborateurs qui utiliseront le bâtiment ainsi que de l'environnement qui l'entoure.

## BROWNFIELDPROJECT

## DynaLogic, Amsterdam

À Amsterdam, nous avons démolé un ancien entrepôt cross-dock (initialement loué par DHL) et l'avons réaménagé en un entrepôt flambant neuf, construit sur mesure, avec des bureaux pour DynaLogic. Il s'agit d'un spécialiste de la livraison à service complet et l'emplacement stratégique de l'entrepôt en fait la base idéale pour une distribution optimale du dernier kilomètre en ville à Amsterdam et pour la livraison aux clients dans la province de Hollande du Nord.

	ancien entrepôt cross-dock	nouvel entrepôt built-to-suit
Superficie locative	11 650 m <sup>2</sup>	13 750 m <sup>2</sup>
Installations d'énergie solaire	0 MWp	1,45 MWp
Chauffage	Installation de gaz	Pompe à chaleur air/eau
Points de recharge pour voitures particulières	0	4
BREEAM in-use	/	Very Good
TAPA (Transported Asset Protection Association)	/	TAPA

## FUTURE LOGISTICS

## SITES MULTIMODAUX

## Genk Sud

À Genk Sud, WDP développe, en collaboration avec Gosselin, un centre de distribution situé au carrefour des marchés belge, néerlandais et allemand, avec des connexions faciles vers les principaux centres commerciaux. Le complexe se trouve juste à côté du canal Albert, avec un accès facile aux autoroutes E313 et E314. Le futur terminal de Gosselin, qui sera situé sur le même terrain, permettra de gérer en douceur toutes les activités liées à l'eau. Avec pas moins de 9 aéroports à proximité, ce projet s'adresse également aux entreprises qui dépendent du transport aérien.

- ◆ Accessibilité par la route, l'eau et le rail.
- ◆ Installations d'énergie solaire : > 6 MWp
- ◆ Points de recharge pour voitures particulières : 8
- ◆ Sans gaz : pompe à chaleur

## Sites multimodaux

**1 488 109 m<sup>2</sup>**

WDP est convaincue que l'avenir de la logistique réside dans les solutions multimodales. C'est pourquoi WDP planifie ses espaces de stockage de manière stratégique aux endroits où des hubs pour le trafic routier, maritime, ferroviaire et aérien peuvent être ou ont déjà été développés. WDP vise à générer de la valeur ajoutée grâce à ces sites multimodaux en créant des synergies entre les clients, les régions, les villes, les ports, les services publics, etc. afin d'aboutir à une logistique intelligente (comme le groupage ou l'agrologistique). À l'avenir, cela peut offrir des opportunités de création de communautés énergétiques.

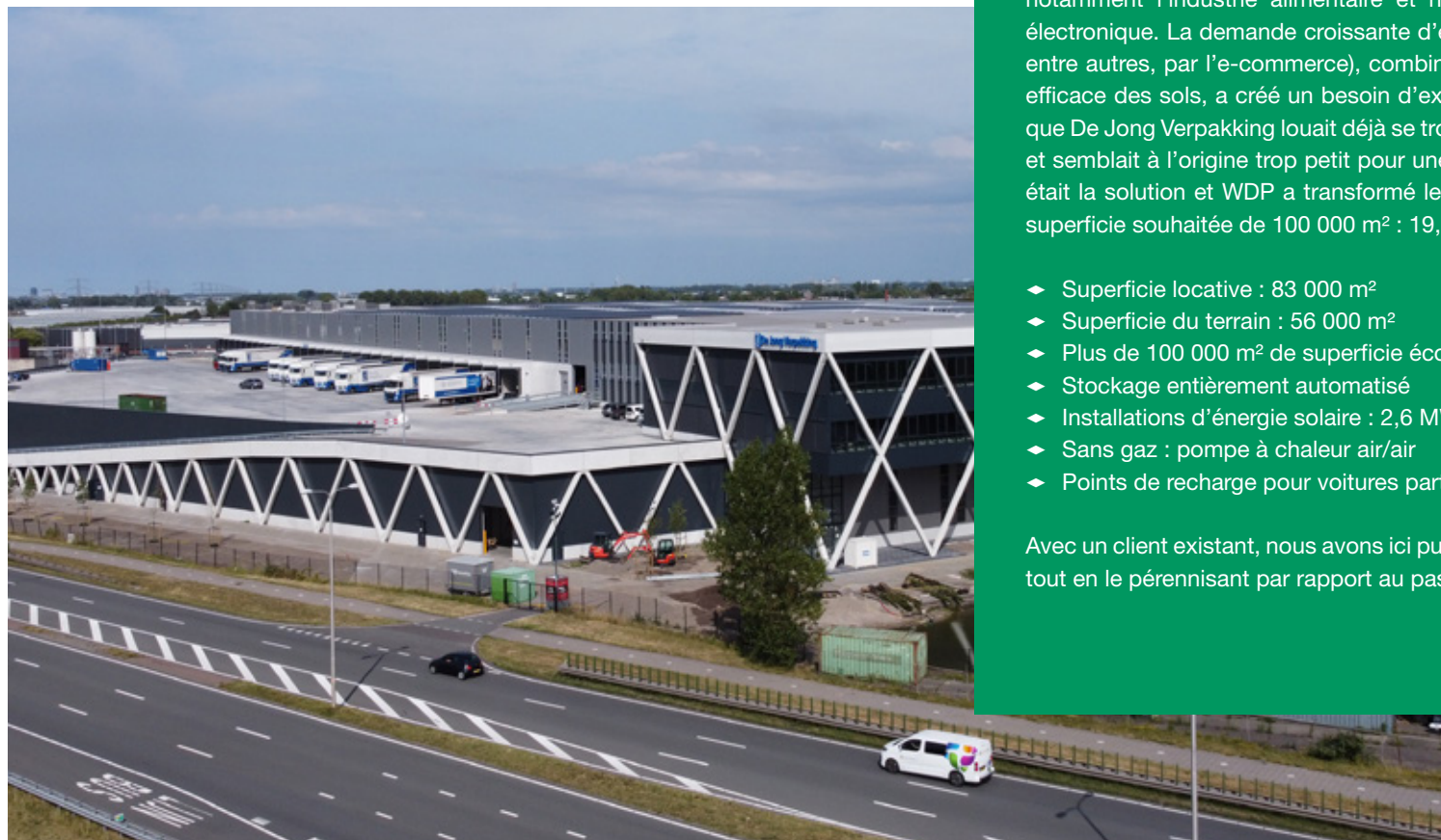


## FUTURE LOGISTICS

44

**Multilayer warehouse**

Le développement vertical offre une réponse durable, efficace et innovante à la pénurie de parcelles logistiques disponibles et à la hausse des prix des terrains. Cette innovation verticale minimise l’empreinte des bâtiments et optimise la capacité de stockage et de distribution.

**MULTILAYER WAREHOUSE****De Jong Verpakking, De Lier**

En 2023, un site multilayer a été livré à De Lier, aux Pays-Bas, pour De Jong Verpakking, un spécialiste de l’emballage en carton ondulé pour divers secteurs, notamment l’industrie alimentaire et non alimentaire, AGF et le commerce électronique. La demande croissante d’emballages en carton ondulé (stimulée, entre autres, par l’e-commerce), combinée à la nécessité d’une utilisation plus efficace des sols, a créé un besoin d’expansion. Le bâtiment existant de WDP que De Jong Verpakking louait déjà se trouvait sur un terrain d’environ 50 000 m<sup>2</sup> et semblait à l’origine trop petit pour une expansion. La construction multilayer était la solution et WDP a transformé le bâtiment en un nouvel entrepôt d’une superficie souhaitée de 100 000 m<sup>2</sup> : 19,7 m de haut avec 3 niveaux.

- ◆ Superficie locative : 83 000 m<sup>2</sup>
- ◆ Superficie du terrain : 56 000 m<sup>2</sup>
- ◆ Plus de 100 000 m<sup>2</sup> de superficie économisée
- ◆ Stockage entièrement automatisé
- ◆ Installations d’énergie solaire : 2,6 MWp
- ◆ Sans gaz : pompe à chaleur air/air
- ◆ Points de recharge pour voitures particulières : 21

Avec un client existant, nous avons ici pu poursuivre l’expansion du site existant, tout en le pérennisant par rapport au passé.

## FUTURE LOGISTICS

### Biodiversité

WDP s'engage clairement en faveur de la biodiversité dans sa [Biodiversity & Deforestation Policy](#). Les lois et réglementations locales sont respectées lors du développement de projets et de rénovations. En ce qui concerne la biodiversité, nous nous basons sur les directives de l'UE, telles que la directive sur l'habitat et le règlement LULCF. De plus, WDP travaille en étroite collaboration avec des architectes paysagistes, des entrepreneurs, des écologistes et des experts en biodiversité pendant la procédure d'autorisation, la conception et la phase de construction d'un entrepôt.

#### BIODIVERSITÉ

### Bucarest – Stefanestii de Jos

La biodiversité est un facteur important pour le plus grand parc industriel de WDP à Bucarest. En 2023, la zone entourant le site a été transformée en un espace vert avec des arbres et des installations pour les insectes et les oiseaux.

- ◆ Installations d'énergie solaire : 1,79 MWp
- ◆ 10 000 arbres, petits et grands
- ◆ 4 600 buissons, petits et grands
- ◆ Hôtels à insectes
- ◆ Nichoirs



#### BIODIVERSITÉ

### Breda, Prinsenhil Logistics Park

Aux Pays-Bas, WDP voit également les choses en grand avec le WDP Prinsenhil Logistics Park. Les plantations autour du bâtiment, l'attention portée à l'infiltration de l'eau plutôt qu'à un pavage intégral et les abris naturels pour les oiseaux et les animaux favorisent la biodiversité locale et contribuent à la conservation et à la reproduction des espèces menacées. Le choix de plantes naturellement présentes dans l'environnement favorise l'écologie locale et évite les effets négatifs des espèces invasives.

- ◆ Installations d'énergie solaire : 407 MWp
- ◆ Stockage de la batterie : installations disponibles
- ◆ Points de recharge pour voitures particulières : 30
- ◆ Sans gaz : pompe à chaleur air/air
- ◆ Divers wadis avec des plantes et des rives respectueuses des animaux
- ◆ 1 100 m<sup>2</sup> de toits verts fleuris sur les bureaux et les abris à vélos
- ◆ 550 mètres de façades et de murs verts
- ◆ 450 mètres de monticules argileux, de ruisseaux de branchages, de murs de décombres et de tas de rondins pour les insectes et les oiseaux, entre autres
- ◆ Une centaine d'arbres indigènes et plus de 15 000 arbustes et plantes grimpantes indigènes
- ◆ Un pôle faune, une boîte à martres, des boîtes à martinets, des poteaux et des boîtes murales pour les chauves-souris, les oiseaux et les mésanges (dans les arbres et sur les façades)

## FUTURE LOGISTICS

46

## AUTOMATISATION

## Ahold, Barendrecht

WDP a construit pour Ahold Delhaize un Home Shop Center entièrement automatisé dans lequel la robotique assure un flux efficace des marchandises. Pas moins de 45 000 commandes par semaine sont traitées ici, puis livrées à domicile. La conception spécifique et l'emplacement stratégique du bâtiment qui réduisent le temps de transport et les coûts de livraison constituent un atout supplémentaire.

- ◆ Installations d'énergie solaire : 2,3 MWp
- ◆ Points de recharge pour voitures particulières : 6
- ◆ Sans gaz : pompe à chaleur air/air



## Automatisation

Un aménagement optimal de nos bâtiments contribue à une utilisation plus efficace du volume d'un entrepôt. WDP envisage avec de plus en plus de clients d'investir dans l'automatisation : stocker plus dans les mêmes volumes.

## Green leases

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

## Green Certified Buildings

Nous misons sur la certification durable de nos bâtiments, notamment par le biais des certificats BREEAM et EDGE. Étant donné qu'une telle trajectoire implique un processus à forte intensité de temps et de capital pour nos équipes (de property management) internes, nous sommes très satisfaits des beaux progrès que nous avons su réaliser cette année : une augmentation de +34 % par rapport à 2022. La part d'actifs certifiés verts dans le portefeuille immobilier total augmente ainsi jusqu'à 49 %. WDP entend encore l'augmenter jusqu'à 75 % au moins en 2025. Dans le cadre de nos objectifs en matière de financement vert, cela est crucial, compte tenu également des exigences du règlement de l'UE sur la taxonomie.

	2022	2023
# BREEAM New Construction	26	29
# BREEAM In-use	17	45
# EDGE	48	48



## FUTURE LOGISTICS

## WDP's Carbon footprint

Les actions et pistes définies dans le [Climate Action Plan](#) doivent nous permettre d'atteindre les objectifs net zéro pour les scope 1, 2 et 3 (année de référence 2020). Nous avons ainsi une vue complète de notre empreinte environnementale, non seulement pour nos propres activités (consommation dans nos bureaux et notre parc automobile), mais aussi downstream (consommation de nos clients dans nos bâtiments) et upstream (carbone incorporé dans les développements de projets, les rénovations et les panneaux solaires). Concernant la méthodologie que nous avons appliquée lors du calcul de notre empreinte climatique WDP, nous nous référons aux explications dans le rapport selon le GHG Protocol au chapitre 10. *Reporting selon les normes reconnues – Indicateurs de performance environnementale EPRA et GES.*

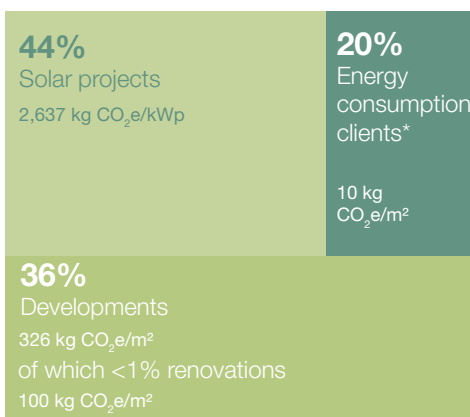
La majorité des émissions de gaz à effet de serre de WDP fait partie des émissions scope 3 liées à la construction et à l'exploitation de nos bâtiments et installations de panneaux solaires. Compte tenu du grand nombre de nouveaux projets de construction (bâtiments et projets solaires), la part du carbone incorporé augmente à près de 80 % des émissions totales de WDP. 20 % sont liés à la consommation d'énergie de nos clients et moins de 0,1 % est lié aux émissions scope 1, 2 et 3 des bureaux de WDP, du parc automobile et des voyages d'affaires.

Les émissions totales de GES de WDP s'élèvent à près de 335 000 T CO<sub>2</sub>e. Il s'agit d'une augmentation de 16 % par rapport à 2022, principalement due à la forte hausse du nombre de nouvelles installations de panneaux solaires (16 MWp en 2022 et 56 MWp en 2023).

## Total WDP GHG emissions

Conformément à la méthodologie du GHG Protocol

### WDP value chain emissions



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

### WDP corporate emissions

<1%

82%  
WDP Car park (scope 1 and 2)  
353 T CO<sub>2</sub>e

3.964 kg CO<sub>2</sub>e/FTE with vehicle

15%  
WDP Business travel (scope 3)  
63 T CO<sub>2</sub>e

2% WDP corporate offices  
(scope 1 and 2) | 7 T CO<sub>2</sub>e

1% WDP corporate offices  
(scope 3) | 6 T CO<sub>2</sub>e

## FUTURE LOGISTICS

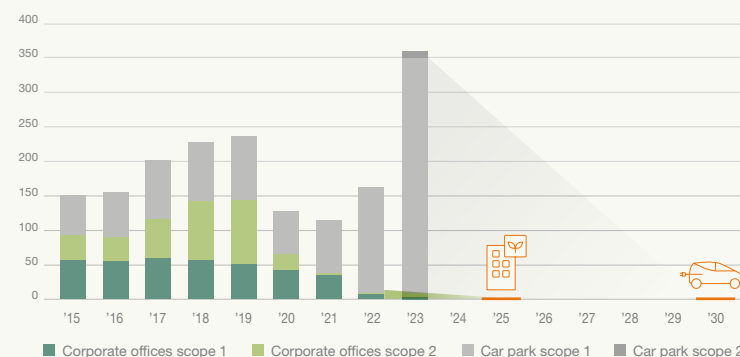
## Corporate emissions

## Scopes 1 &amp; 2 | Lead by example

Les émissions absolues de WDP liées à l'utilisation des bureaux (scope 1 et scope 2) ont encore diminué en 2023 pour atteindre 7 T CO<sub>2</sub>e, soit une baisse de -89 % par rapport à 2020. Cette baisse est principalement due au chauffage et au refroidissement entièrement neutres en CO<sub>2</sub> de notre siège de Wolvertem depuis l'été 2021. Les autres émissions scope 1 proviennent du chauffage central au gaz du bureau en Roumanie. Les autres émissions scope 2 sont imputables au chauffage urbain du bureau aux Pays-Bas, qui fonctionne avec de la biomasse à faible teneur en carbone. Nous examinons comment gérer les émissions restantes et/ou les intégrer dans une stratégie d'élimination du carbone.

Début 2022, WDP a mis en place une car policy stipulant que seules des voitures hybrides ou entièrement électriques peuvent être choisies comme voitures de société. De plus, les règles de cette car policy seront encore renforcées et imposeront à partir de 2025 de choisir exclusivement des voitures de société entièrement électriques. Grâce à ce choix, nous pensons pouvoir atteindre l'objectif d'un parc automobile net zéro d'ici 2030. Les émissions scope 1 et scope 2 dues au parc automobile ont de nouveau augmenté de manière significative. Cela s'explique en grande partie par les nouvelles améliorations de la méthodologie de calcul et par le développement de flux de données transparents et fiables. Alors qu'en 2022, nous nous appuyions sur une combinaison de données extrapolées sur le carburant consommé et les kilomètres parcourus, nous disposons désormais pour plus de 97 % d'informations basées sur le carburant réellement consommé. Ces données proviennent directement de nos sociétés de leasing partenaires, ce qui contribue à la fiabilité de la collecte des données. Nous tentons, jour après jour, d'avancer dans ce domaine en entretenant des relations solides et transparentes avec nos fournisseurs. Enfin, cette année, nous avons également déclaré les émissions scope 2 de notre parc automobile. Il s'agit de l'énergie consommée pour recharger les véhicules électriques et hybrides au domicile des employés.

## Total Scope 1 and 2 emissions

(T CO<sub>2</sub>e market-based)

## Objectifs

## Net zéro



**Scope 1 et 2  
Corporate offices**  
AMBITION 2025



**Scope 1 et 2  
Car park**  
AMBITION 2030

WDP s'engage à réduire les émissions scope 1 et scope 2 de 42 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2020. Les objectifs net zéro ont été validés et approuvés par SBTi en avril 2022.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Dans cette procédure de validation, valable au moment de la notification par WDP en avril 2022, SBTi considère WDP comme une petite ou moyenne entreprise (<500 employés). Il en résulte que seuls les objectifs à court terme scopes 1 et 2 ont été validés au départ et qu'un engagement est demandé quant à la mesure et à la réduction des émissions scope 3. Le Climate Action Plan comprend en outre un objectif net zéro pour le scope 3, également défini conformément à ces Science Based Targets.

## FUTURE LOGISTICS

49

### Scope 3 | Plus d'informations

En ce qui concerne les voyages d'affaires (scope 3 - catégorie 6), WDP a affiné sa méthodologie en 2023 sur la base de l'outil de calcul de l'OACI (Organisation de l'aviation civile internationale). Les émissions liées aux voyages d'affaires ont diminué de 27 %, en raison d'un nombre de vols inférieur à celui de 2022, pour atteindre 63 tonnes CO<sub>2</sub>e. Cela représente environ 15 % des émissions corporate totales, mais cela reste négligeable par rapport aux autres émissions scope 3 (0,03 %). Pour WDP, les voyages d'affaires concernent principalement les déplacements vers et depuis notre bureau de Bucarest ainsi que les déplacements dans le cadre d'Investor Relations. Le maintien d'une bonne collaboration avec les équipes internationales nécessite des déplacements réguliers.

Les catégories les plus significatives sur lesquelles WDP peut avoir un impact direct dans le cadre des émissions corporate sont donc liées aux transports : notre parc automobile et les voyages d'affaires, bien que cela devra aussi (partiellement) être intégré dans une stratégie d'élimination du carbone.

### Value Chain emissions

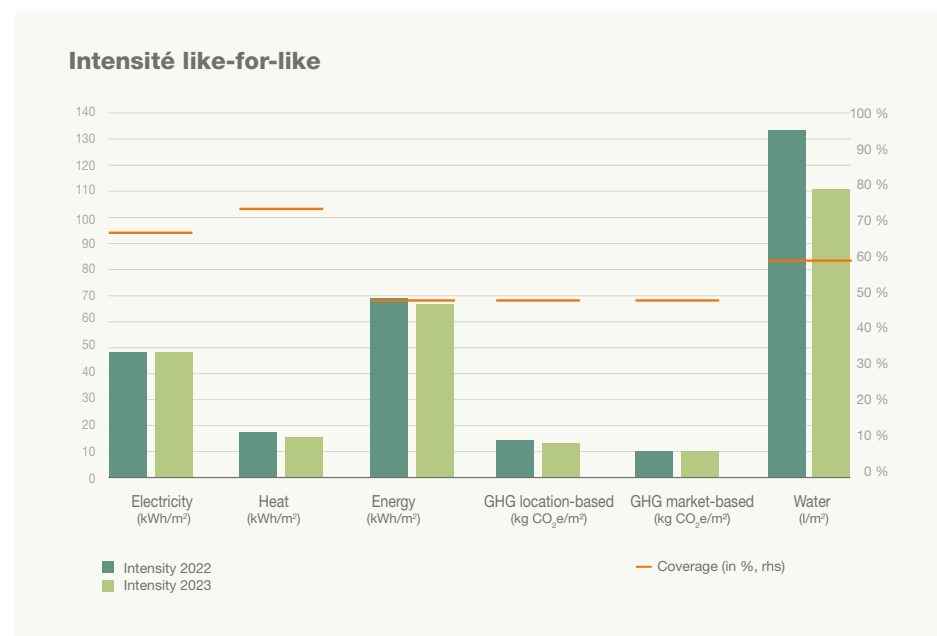
#### Scope 3 embodied carbon | Une meilleure gestion des données

Nous avons choisi d'extrapoler les résultats de l'analyse du carbone intégré réalisée en 2022 pour certains projets de référence en Belgique, aux Pays-Bas, en Roumanie, au Luxembourg et en Allemagne aux nouveaux projets de construction, aux rénovations et aux installations de panneaux solaires de 2023. Cela explique le statu quo en matière d'intensité de CO<sub>2</sub> de nos bâtiments et de nos installations de panneaux solaires.

En 2023, WDP a réalisé 15 nouveaux projets de construction, 5 rénovations et 32 nouvelles installations de panneaux solaires (dont 18 sur des bâtiments existants, 14 sur de nouveaux projets de construction et 1 par le biais de l'acquisition d'un bâtiment). Les projets solaires représentent un peu plus de 50 % du carbone intégré total en 2023, contre un quart l'année dernière (56 MWh en 2023, contre 16 MWh en 2022).

Maximiser la réduction du carbone intégré dans nos nouveaux projets de construction, nos rénovations et nos installations de panneaux solaires nécessite une analyse plus approfondie non seulement de notre processus de construction et de la chaîne d'approvisionnement associée, mais aussi de l'ensemble du cycle de vie des bâtiments

et des installations de panneaux solaires. En 2023 nous avons embauché un Sustainability Manager supplémentaire qui développera en 2024 une feuille de route pour WDP DECARB+ pour les années à venir à travers un certain nombre de projets pilotes et de tests de divers outils de calcul. Ce faisant, notre objectif est d'abandonner la méthodologie actuelle qui repose sur une extrapolation basée sur des projets de référence et de passer à une gestion rigoureuse des données pour le calcul du carbone intégré de chaque nouveau développement, rénovation et projet de panneaux solaires séparément. Cela améliore non seulement la précision de nos données, mais constitue aussi la base d'études détaillées et d'améliorations dans les bâtiments en vue de la décarbonation, de l'adaptation au climat, de la biodiversité et de la circularité.



## FUTURE LOGISTICS

50

**Scope 3 downstream | Awareness clients**

Les émissions totales liées à la consommation énergétique de nos clients se sont élevées à 51 313 T CO<sub>2</sub>e en 2023 (avec une couverture de 72 %). Si nous extrapolons ce chiffre à l'ensemble du portefeuille (couverture de 100 %), cela équivaut à des émissions de 66 287 T CO<sub>2</sub>e. Par rapport à la valeur extrapolée pour 2022, cela représente une diminution de -24 %.

L'année dernière, nous avons déjà pu constater qu'en raison de la crise énergétique mondiale, nos clients avaient modifié leur comportement en termes de consommation d'énergie pour le chauffage. Alors que 2022 a été une année nettement plus chaude que 2021, cela ne semble pas être le cas pour 2023 (par rapport à 2022). Sur la base des HDD (heating degree days) calculés entre les températures extérieures moyennes et une température intérieure de 15 degrés, les besoins en chauffage pour les bâtiments sont restés stables. Pourtant, nos chiffres montrent une nouvelle baisse de l'énergie consommée pour le chauffage (-15 % like-for-like scope). Nous constatons dès lors une baisse de 9 % des émissions de GES (like-for-like scope). Cela pourrait confirmer le fait que les clients gèrent plus consciemment leur consommation d'énergie pour le chauffage.

 Perspectives

Avec les actions et les pistes définies dans le Climate Action Plan, nous souhaitons bien entendu continuer à assurer la pérennité de notre portefeuille immobilier et de nos installations de panneaux solaires en tenant compte du changement climatique et des objectifs ambitieux du Green Deal européen. Nous misons sur une analyse approfondie du cycle de vie complet de nos bâtiments et de nos projets énergétiques. Outre une diminution du carbone intégré, nous cherchons à réduire au minimum l'utilisation de métaux de terre rares, à favoriser le recyclage dans la chaîne et à opter pour des matériaux de construction à faible teneur en carbone. C'est ainsi que nous souhaitons progresser vers les objectifs net zéro pour 2040 et 2050 de notre Climate Action Plan. Nous développerons, le cas échéant, aussi une approche à l'échelle de l'entreprise dans le cadre de l'élimination du carbone.

# VITALLY ENGAGED

 Réalisations en 2023

**10 397 €**

**#WeEducate**

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

**258 heures**

**85 %**

**#WeAreConscious**

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

**Objectifs ESG**

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

**275 000 €**

**#WeCare**

Soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables, en incluant de conditions locatives financièrement avantageuses pour MaatWERKbedrijf BWB. WDP soutient cette entreprise qui emploie des personnes porteuses d'un handicap.

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

► Lisez-en plus sur Un employeur attractif à la p. 53

► Lisez-en plus sur Développement et bien-être de nos employés à la p. 55

► Lisez-en plus sur Notre contribution sociétale à la p. 57

“  
Avec le HRHub numérique, nous voulons que nos employés excellent dans leurs fonctions et développent leur carrière

**Sophie De Luyck**

## Sujets matériels

Recrutement, perfectionnement et fidélisation des talents  
Diversité et inclusion des employés  
Santé, sécurité et bien-être au travail  
Implication dans la communauté locale

## Notre réponse à ces risques clés

Capital humain  
Chaîne d'approvisionnement



## VITALLY ENGAGED



Objectifs

## #WeEducate

AMBITION 2024 Soutien et accompagnement d'au moins 100 étudiants

## #WeAreConsious

AMBITION 2025 100% coverage energy monitoring system

## #WeCare

AMBITION 2024 Min. 100 000 euros par an de soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables

### Employee satisfaction & engagement

# 8/10

Note de satisfaction

AMBITION 2024

## HRHub

AMBITION 2024 Prochaine phase de la numérisation des processus RH où l'onboarding, les entretiens d'évaluation, la formation et les objectifs pourront être consultés et facilités par les employés via une plateforme en ligne.

## HSES

### Audit annuel

AMBITION 2024 Pour ce qui concerne les biens, projets ou bureaux existants de WDP

### Analyse des risques psychosociaux

AMBITION 2024 Poursuite du déploiement du plan d'action



Résultats de l'enquête de satisfaction #TeamWDP

# 8/10

Note de satisfaction moyenne totale

Résultats conformes dans les différentes régions

Taux de réponse : 91%

Base pour le déploiement d'un plan d'action en 2024

Enquête menée auprès des employés par un partenaire externe sur :

- ◆ l'organisation
- ◆ le contexte
- ◆ les relations avec les collègues et le responsable direct
- ◆ le contenu de la fonction
- ◆ le bien-être mental

AMBITION 2025 Augmentation de la note de satisfaction moyenne de #TeamWDP

## VITALLY ENGAGED

## Un employeur attractif

#TeamWDP s'est enrichie de 18 nouveaux collaborateurs au cours de l'année 2023, soit une augmentation substantielle de +16 % des effectifs.

En tant qu'organisation en pleine croissance, nous nous devons d'attirer les bons talents et de les intégrer dans l'entreprise et sa culture. C'est la seule façon de garantir la viabilité future du Groupe WDP, d'augmenter la résilience de l'entreprise et de faciliter la croissance en permanence. La présence d'un bon mélange de différents talents, cultures et personnalités est primordiale. En tant qu'employeur, WDP ne pratique aucune discrimination fondée sur la race, la couleur, le sexe, la religion, la conviction politique, l'origine nationale ou l'origine sociale. WDP recherche des employés qui possèdent les bonnes compétences et correspondent au mieux à la culture de l'entreprise et à ses activités, en appliquant des procédures de sélection objectives et en respectant les impératifs de diversité. Notre processus de recrutement et de sélection se conforme entièrement à la [Diversity Policy](#), au [Code of Ethics](#) et à la [Human Rights Policy](#) de WDP.

### Structure organisationnelle

L'ambiance familiale au sein de l'entreprise a pour effet que les employés sont considérés comme des individus et pas seulement en fonction de leurs prestations professionnelles. Il est important que chaque membre de l'équipe se sente bien et valorisé et qu'on lui accorde l'espace nécessaire pour déployer ses talents. Les employés de WDP ont la possibilité de prendre des initiatives propres et le management s'attache autant que possible à nourrir et à stimuler les idées de ses employés au lieu d'imposer des décisions de haut en bas. La structure organisationnelle innovante et horizontale assure une dynamique constante et débouche sur l'implication, la responsabilité et l'appropriation.

### Nouveaux talents

La recherche de nouveaux talents est soutenue par une campagne « employer branding » permanente qui présente WDP comme un employeur attractif via le site web, LinkedIn ou d'autres outils de communication dans le cadre du recrutement.

Un processus de sélection court, mais approfondi, une information claire et l'attention envers la bonne adéquation constituent la base d'un recrutement approprié.

## Perspectives

# Efficacité et compétence

Ces deux dernières années, nous avons, avec #TeamWDP, jeté les bases d'une organisation qui est prête pour une nouvelle croissance : #BLEND2027. #TeamWDP s'est considérablement développée dans les différentes régions au cours des dernières années. Un certain nombre de nouvelles fonctions ont également été créées afin de renforcer l'expertise interne. Cela a permis de constituer une équipe efficace, compétente et internationale qui est prête à relever les défis ambitieux du nouveau plan de croissance.

Il est maintenant important d'assurer une interconnexion, une coopération et un engagement continus. La HR Roadmap pour les prochaines années prévoit donc en ce sens des ateliers, des activités de teambuilding et des actions ad hoc pour l'équipe.

### AMBITION 2027

Appropriation, intrapreneuriat, créativité et innovation au sein de #TeamWDP

Le recrutement est suivi d'une procédure d'intégration (onboarding) étendue qui a pour but de faire découvrir de très près l'activité de WDP :

- ◆ un accueil minutieux, un lieu de travail aménagé et les outils adéquats ;
- ◆ un package d'intégration pour chaque nouvel employé avec une attention particulière pour [l'Employee Code of Conduct](#) ;
- ◆ un parrain ou une marraine pour chaque nouvel employé, chargé(e) de lui faire visiter les lieux de manière informelle ;
- ◆ des entretiens d'introduction personnels avec des collègues de tous les départements, y compris un entretien avec le compliance officer pour clarifier et formaliser les politiques de WDP (par exemple : [Dealing Code](#), [Employee Code of Conduct](#), [procédure #SpeakUp](#)) ;
- ◆ une visite de chantiers de construction et/ou une visite chez des clients avec l'un des chefs de projet ou property managers ; et
- ◆ des entretiens de feed-back sur la qualité de l'onboarding après un mois et six mois avec le responsable RH.

Cet onboarding sera intégré au HRHub au cours de 2024.

## VITALLY ENGAGED

54

## Rémunération juste et équilibrée

WDP applique une politique de rémunération qui repose sur trois principes : simplicité, transparence et adéquation avec la stratégie de l'entreprise. La rémunération des employés, tout comme celle des membres du Comité de gestion, se compose d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable, complétées le cas échéant par des avantages extralégaux tels que, par exemple, une voiture de société, un smartphone et une assurance groupe (à cotisation définie). La concrétisation de ces trois éléments dépend toujours de la fonction et du statut social de la personne en question, ainsi que de la réglementation locale à laquelle l'employé est soumis. Il va de soi que le principe « à travail égal, salaire égal » est le principe de base de la détermination de la rémunération. Chaque année, WDP compare, via une étude salariale, sa politique de rémunération avec celle d'autres sociétés immobilières (non) cotées en bourse et d'autres sociétés non immobilières de taille et d'importance équivalentes. On utilise actuellement à cet effet les services d'un bureau RH reconnu au niveau international. WDP peut ainsi s'assurer qu'elle offre à ses employés des packages de rémunération conformes au marché.

La rémunération variable des employés se compose des éléments suivants :

- une rémunération liée à des objectifs de performance individuels à court terme, dont toujours au moins un objectif ESG ;
- une rémunération liée à des objectifs de performance collectifs à court terme découlant directement du plan de croissance 2022-25 de WDP. Le résultat EPRA par action, le taux d'occupation et la poursuite du déploiement du projet de panneaux solaires déterminent, entre autres, la mesure dans laquelle la rémunération variable collective est accordée et versée aux employés. À partir de 2024, les objectifs du plan de croissance #BLEND2027 seront pris en compte à cette fin ; et
- une rémunération liée aux objectifs de performance collectifs à long terme découlant du nouveau plan de croissance #BLEND2027 annoncé de WDP. Sont ainsi pris en compte des objectifs financiers tels que le résultat EPRA par action, le taux d'occupation, le net debt / EBITDA (adj.), mais aussi des indicateurs non financiers tels que les objectifs dans le cadre du WDP Climate Action Plan, les objectifs dans le cadre du programme de collaboration, d'appropriation et d'intrapreneuriat, etc. Ces objectifs s'appliquent à tous les employés. La compensation à long terme liée au plan de croissance 2022-25 sera versée plus tôt que prévu et en plusieurs phases en raison de sa réalisation anticipée : 60 % en mars 2024 et 40 % en mars 2025.

Selon le lieu de travail, et compte tenu de la législation locale, de la fonction et du statut social de l'employé, la rémunération variable à court terme est versée en espèces, par l'octroi de bons de souscription dans le cadre d'un plan de souscription, par un avantage non récurrent lié aux résultats et/ou par une contribution à l'assurance groupe. La rémunération variable à long terme est versée en espèces.

Comme pour les administrateurs et les membres du Comité de gestion, il n'existe actuellement pas de plan d'actions (ou d'options sur actions) pour les employés de WDP.

En principe, tous les employés travaillent sous contrat de travail à durée indéterminée ; dans des cas exceptionnels, un contrat à durée déterminée peut être conclu pour pourvoir à un remplacement temporaire. WDP offre également des possibilités de travail à temps partiel ou des plans d'emploi adapté.



## HRHub

Les différents processus RH, tels que les entretiens de feed-back annuels, les objectifs de rémunération variable, la formation et l'onboarding/offboarding, sont traduits de manière numérique et transparente grâce à SAP SuccessFactors, le HRHub numérique de WDP. Dans une première phase, le cycle d'évaluation annuel a été intégré au module « Goals & Performance ». La plateforme sera étendue à d'autres modules au cours de 2024.



## VITALLY ENGAGED

## Développement et bien-être de nos employés

### Formation et développement

Le développement, la croissance et la motivation continus de tous les employés leur garantissent de se sentir bien au sein de l'entreprise et de pouvoir continuer à développer leurs compétences. WDP souhaite favoriser les compétences de ses employés pour faciliter la création d'une équipe durable et assurer les capacités et la continuité. Cependant, le développement des employés ne peut se concentrer uniquement sur les capacités liées à la fonction. Il doit également viser le développement des compétences non techniques (soft skills). En 2024, nous passerons à un système de gestion de l'apprentissage en ligne dans l'environnement HRHub.

En mai 2023, l'enquête annuelle sur l'engagement des employés a été organisée pour la première fois sous la direction d'un partenaire externe spécialisé dans les enquêtes auprès des employés. Dans le cadre de cette enquête, tous les employés de tous les pays ont été interrogés en ligne et de manière anonyme. 91 % des employés ont participé, ce qui en fait un résultat très représentatif. Six domaines ont été abordés : l'organisation, le contexte, les relations avec les collègues, les relations avec le responsable direct, la fonction et le bien-être mental. L'analyse et les résultats de l'enquête ont été communiqués à tous les employés en toute transparence. Ces résultats ont en outre servi de base à un plan d'action qui sera déployé au cours de 2024.

#### Développement de nos employés

# 717€

**Coût de formation moyen par FTE**  
(100 % FTE coverage)

# 21 uren

**Durée de formation moyenne par FTE**  
(100 % FTE coverage)

# -2 heures

**de formation moyenne par FTE (a/a)**

#### Type de formations

Développement personnel	799 h
IT/humérisation	477 h
Technique	459 h
Financier	266 h
Juridique	97 h
Administration	106 h
Immobilier	356 h
Fiscal	0 h
Commercial	0 h

#### #TeamWDP

(y compris Comité de gestion)

# #123

#### Gender

● Homme 58 % ● Femme 42 %

#### Nouveaux talents

# #18

#### Durée moyenne de publication des offres d'emploi

3,8 mois

ajouter le coût moyen du recrutement : 14 000 euros

0 % des postes vacants a été pourvu en interne

#### Parrainage et marrainage

100 %

#### Region

WDP BE	11
WDP NL	4
WDP RO	3
WDP DE	0

#### Gender

● Homme 55 % ● Femme 45 %

#### Age

● <30 ans 5 % ● 30-39 ans 55 %  
● 40-49 ans 22 % ● 50+ ans 18 %

#### Employés sur le départ

# #10

#### Total employee turnover

8,6 %

#### Voluntary employee turnover

4,3 %

#### Motifs de rotation

licenciements	5
ont choisi de relever un nouveau défi	4
fin de contrat	1

#### Region

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

#### Gender

● Homme 60 % ● Femme 40 %

#### Age

● <30 ans 20 % ● 30-39 ans 60 %  
● 40-49 ans 10 % ● 50+ ans 10 %

## VITALLY ENGAGED

### Plans de développement axés sur la personne

Des plans de développement axés sur la personne et la possibilité de mobilité interne favorisent la performance et le développement de l'employé comme de l'entreprise. Des formations individuelles ou collectives (dont 12 heures de formation obligatoire par FTE et 9 heures de formation non obligatoire par FTE) garantissent (l'échange de) l'expertise, par exemple via des sessions Learn@lunch en interne. En outre, WDP prévoit également des projets d'accompagnement visant à développer certaines compétences, tant techniques que non techniques. Pendant la journée annuelle de l'équipe, des ateliers sont également organisés dans le cadre du développement. La journée annuelle de l'équipe a pour objectif d'encourager la collaboration entre les pays, de renforcer l'esprit d'équipe, de s'inspirer les uns des autres et de travailler ensemble comme une seule équipe sur les thèmes principaux du plan de croissance à long terme.

### Moments de feed-back

Des moments de feed-back formels avec le responsable direct sont organisés chaque année pour tous les employés. Outre l'évaluation des objectifs de performance assignés individuellement, une grande attention est également accordée à l'exécution du travail, à l'ambiance dans l'équipe, aux modes de travail, à la formation et à la poursuite du développement personnel. Grâce à des moments de concertation informels réguliers, chacune et chacun a la possibilité de transmettre ou de recevoir un feed-back supplémentaire. En 2024, ces moments de feed-back feront l'objet d'un suivi dans le HRHub.

### HSES Corporate Action Plan

Un environnement de vie et de travail sûr et sain pour #TeamWDP, les clients, les investisseurs, les fournisseurs et l'ensemble de la communauté est un élément essentiel de la gestion opérationnelle de WDP. WDP continue systématiquement d'améliorer la santé, le bien-être physique et mental et la sécurité au travail, en tenant compte des risques et dangers spécifiques, toujours dans l'esprit du [#HealthyAndSafe Statement](#) de WDP. Dans chaque pays, une analyse de l'environnement de travail est réalisée par le service de prévention interne et les RH, en collaboration avec un service de prévention externe, accompagnée d'une proposition de plan d'action local. Ces points d'action prendront forme en 2024.



## Journée internationale de l'équipe 2023

En juin, tous les employés se sont réunis à Anvers pour une journée d'inspiration et de teambuilding. Sous la conduite de la Vlerick Business School, nous avons abordé les thèmes de l'appropriation et de l'engagement de l'équipe, deux éléments clés qui soutiennent le plan de croissance de WDP. Au cours d'ateliers actifs, nos employés ont été encouragés à partager leurs idées sur ces sujets. Cette journée a bien entendu aussi été l'occasion de passer un agréable moment de détente dans la dynamique ville d'Anvers.

Nous attendons de tous les employés, indépendamment de leur fonction, qu'ils contribuent à identifier et à prévenir les risques en matière de sécurité et de santé pour ainsi œuvrer à créer ensemble un environnement de travail sûr, sain et sans souci pour #TeamWDP et toutes les parties prenantes. Grâce à la [procédure #SpeakUp](#), chacune et chacun a la possibilité de signaler toute irrégularité.

L'enquête de satisfaction #TeamWDP, réalisée en mai 2023, a également permis de cartographier les éléments d'une analyse des risques psychosociaux dans des domaines tels que l'organisation du travail, le contenu du travail, les conditions de travail, les circonstances de travail et les relations interpersonnelles au travail. Un plan d'action a été

## VITALLY ENGAGED

proposé et sera déployé en 2024. Des séances d'inspiration sur le bien-être mental seront organisées au printemps 2024. Un plan d'action a été élaboré pour chaque pays dans le cadre de l'optimisation des bureaux en fonction de l'ergonomie et de l'expérience sur le lieu de travail.

Le Groupe WDP compte en son sein un conseiller en prévention interne. Dans tous les bureaux du WDP, plusieurs collègues ont également suivi une formation aux premiers secours. En 2023, un groupe d'employés a été formé aux techniques de lutte contre l'incendie et d'évacuation. Un appareil de DEA est disponible dans chaque bureau de WDP, ainsi qu'un cours de premiers secours pour nos employés.

L'équipe HSES de WDP, composée du Health & Safety Manager, de property managers (au moins un de chaque plateforme), d'un représentant des project managers pour chaque pays où WDP opère, du conseiller en prévention et du CTO, élabore, étape par étape, un [HSES Corporate Action Plan](#) annuel. Le Health & Safety Manager joue un rôle de premier plan dans la mise en œuvre et le peaufinement du HSES Corporate Action Plan. Des réunions seront organisées au moins sur une base trimestrielle, avec l'équipe HSES de WDP afin de mettre en œuvre et de discuter de la poursuite du déploiement du HSES Corporate Action Plan.

### Équilibre vie professionnelle/vie privée

WDP offre des plans d'emploi adapté ou des possibilités de travail à [temps partiel](#). 20 % des employés travaillent à temps partiel. 2 employés bénéficient d'un plan d'emploi de fin de carrière adapté. En Belgique, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Roumanie, une période de congé de maternité, de congé d'adoption, de congé de paternité, de congé parental, de congé de soins et de crédit-temps (uniquement en Belgique) est légalement obligatoire.

Le travail flexible est rendu possible par une combinaison de travail au bureau (minimum trois jours par semaine) et de télétravail.

### Une bonne santé

Chaque année, les employés ont la possibilité de se faire vacciner contre la grippe par le médecin du travail. 35 employés ont opté pour le vaccin contre la grippe en 2023.

Depuis #TeamWDP, les initiatives de l'Office Well-being Team et de la Move Team contribuent à une ambiance saine et sportive au bureau, et bien entendu aussi à l'esprit d'équipe. En 2023, des collègues belges et néerlandais ont participé à l'Immorun et au Bouwrun, tandis qu'en Roumanie, ils ont pris part à la Color Run Night.

## #WeMakeADifference : notre contribution sociétale

WDP applique une stratégie de Corporate citizenship - [#WeMakeADifference](#), scindée en trois piliers : #WeCare, #WeAreConscious et #WeEducate, qui visent un impact à long terme. Cette stratégie est intégralement alignée sur la stratégie d'entreprise de WDP et est centrée sur des initiatives étroitement liées au portefeuille immobilier qui contribuent aux objectifs de développement durable des Nations Unies.

### #WeCare

En apportant un soutien financier et/ou matériel à des projets locaux et des groupes vulnérables, nous renforçons nos liens avec les communautés locales et nous nous profilons comme un partenaire et une entreprise fiables.

## Initiatives sociales #WeCare

Les différentes équipes #WeCare ont également réussi à motiver leurs collègues à participer à un certain nombre d'actions au profit d'œuvres caritatives en 2023. Ainsi, l'équipe belge a collecté 20 000 euros pour les Banques alimentaires. Aux Pays-Bas, des jouets et des friandises ont été collectés pour le projet local Sint voor ieder1. Cette asbl veut faire en sorte que la Saint-Nicolas soit aussi une fête pour les enfants en situation de pauvreté.

## VITALLY ENGAGED

### #WeAreConscious

Nous sensibilisons nos clients aux modes de consommation durables. En partageant nos connaissances sur les outils de contrôle de l'énergie et en promouvant de meilleurs taux de recyclage, nous pourrions élever notre portefeuille immobilier durable et l'engagement de nos clients à un niveau supérieur. Nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances - Impact by responsibility.*

### #WeEducate

Nous soutenons les jeunes étudiants et les nouveaux travailleurs sur le marché de l'immobilier logistique. WDP s'efforce de proposer un certain nombre de programmes de formation conformes à l'esprit de l'entreprise et soutient des projets d'inclusion visant à offrir des opportunités aux jeunes travailleurs et à lutter, dans la mesure du possible, contre le chômage des jeunes.

En mai 2023, WDP a organisé un événement unique sur la biodiversité dans la zone industrielle de Stefanesti à Bucarest, en Roumanie. L'objectif de cet événement était de présenter aux étudiants l'approche exceptionnelle du PDEO en matière de biodiversité et de restauration de la nature dans une zone industrielle. Cet événement a été organisé en collaboration avec l'école I.G. Duca dans le cadre de l'initiative Green School. Pendant la journée, une classe d'élèves enthousiastes a visité la zone industrielle de Stefanesti. Les élèves se sont familiarisés avec la nature, la biodiversité et le développement durable de manière ludique et en ont appris davantage sur un mode de vie sain dans l'environnement d'une zone industrielle.

### En dialogue avec la communauté locale

WDP est consciente de l'impact du développement immobilier sur le milieu environnant et cherche à minimiser l'impact négatif de ses activités sur l'environnement immédiat. La Société fait dès lors preuve d'un engagement clair envers la communauté locale, tant sur le plan de l'impact des activités que pour soutenir le bien-être local et la croissance de l'économie. Un dialogue continu et mutuel entre le client, l'entourage et WDP revêt une importance primordiale à cet effet. Nous vous renvoyons également à l'*Engagement des parties prenantes* à la page 68.



## #WeEducate Programme de stage et de formation

Dans le cadre du financement de la BERD, WDP organise des stages et des programmes de formation pour les étudiants des hautes écoles et des universités en Roumanie. Au cours du programme qui a été mis en place à l'été 2023, 22 étudiants de l'Université du pétrole et du gaz de Ploiesti ont suivi une formation théorique et pratique, en ce compris des visites de divers chantiers WDP, et ce, sous la direction d'un certain nombre d'employés roumains. Ces initiatives seront répétées chaque année pendant une période de six ans.

# IMPACT BY RESPONSIBILITY

 Réalisations en 2023

**5,3** ans

Durée moyenne des contrats de bail

**Audit HSES**

pour tous les sites en France

**85** %

Lease renewal

**30** %

Repeat business

**HSES Sensibilisation**

Événement clients en collaboration avec LogiVille sur la sécurité et le bien-être

**Sécurité et bien-être de nos clients**

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

**Supplier Code of Conduct**

Minstens de kritische suppliers ondertekenen deze code en onderschrijven op die manier formeel de principes daarin vermeld.

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

► Lisez-en plus sur Partenariats à long terme à la p. 60

► Lisez-en plus sur Santé, sécurité et respect à la p. 61

► Lisez-en plus sur Aller au-delà de nos propres objectifs climatiques à la p. 63

“

Santé, sécurité et respect de nos clients, de nos partenaires commerciaux et de l'environnement.

**Klaas Vandamme**

## Sujets matériels

Santé, sécurité et bien-être au travail  
Droits de l'homme  
Émissions de gaz à effet de serre  
Choix et rareté des matériaux

## Notre réponse à ces risques clés

Transition climatique  
Chaîne d'approvisionnement  
Développements de projets



## IMPACT BY RESPONSIBILITY

60

 Objectifs

## Maintien de 80 % minimum de lease renewal

Le pourcentage de contrats arrivant à échéance au cours de l'année de reporting et qui sont renouvelés est un indicateur de la satisfaction des clients.  
AMBITION 2024 MAINTAIN

### BIEN-ÊTRE DU CLIENT

AMBITION 2025 Poursuite de l'expansion et de la mise en œuvre de Services with Brains, la solution de service complète pour les clients qui se concentre sur la sécurité et le bien-être, entre autres.

## Maintien d'au moins 1 audit HSES

Un audit HSES annuel pour ce qui concerne les biens, projets ou bureaux existants de WDP.  
AMBITION 2024 MAINTAIN

### CONSOLIDATION DE LA GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

AMBITION 2025 Poursuite de la formalisation de la gestion de la chaîne d'approvisionnement, en tenant compte des futures exigences légales en matière de due diligence dans la chaîne de valeur.

## Partenariats à long terme

Notre stratégie d'entreprise repose sur des partenariats à long terme avec toutes les parties prenantes. Nos clients sont au cœur de notre stratégie et nos partenaires commerciaux sont essentiels pour atteindre nos objectifs.

### Clients

WDP veut avant tout être un partenaire pour ses clients, développer avec eux une relation fructueuse à long terme et les soutenir dans leurs activités. Une écoute attentive des besoins du client, combinée à notre expertise et à notre connaissance de longue date du marché de la logistique et de ses processus, nous permet de proposer le bien immobilier qui convient le mieux sur le site le plus adapté. Nous voulons en outre être en mesure de servir nos clients dans tout le pays. La concertation hebdomadaire entre les trois country managers au sein du comité de gestion et les ateliers internationaux garantissent l'échange de connaissances et des réponses appropriées aux besoins de nos clients dans toutes les régions. Les contrats de bail à long terme, le taux d'occupation élevé, le fort taux de rétention et la part importante du « repeat business » dans la croissance externe reflètent cette stratégie. Tant sur le plan du développement de projets que du property management, nos clients apprécient notre approche orientée solutions, notre accessibilité, notre flexibilité, nos lignes de communication courtes et notre approche proactive.

Le portail client numérique MyWDP est le lien intelligent entre nos clients et #TeamWDP, qui transforme les données en temps réel en informations précieuses. Grâce à cette plateforme - tant via le web que via l'app -, les clients peuvent accéder en temps réel à des informations importantes sur les bâtiments, les contrats, les factures et les documents. Ils peuvent aussi signaler très rapidement des problèmes et contacter facilement leur responsable WDP.

En tant que pivot crucial de la chaîne d'approvisionnement de nos clients, nos sites d'entrepôt sont bien plus que des biens immobiliers à leur disposition : nos solutions énergétiques soutiennent leurs ambitions en matière de décarbonation et nos Services with Brains offrent un large portefeuille de services qui soulagent les clients et optimisent leurs opérations.

## IMPACT BY RESPONSIBILITY

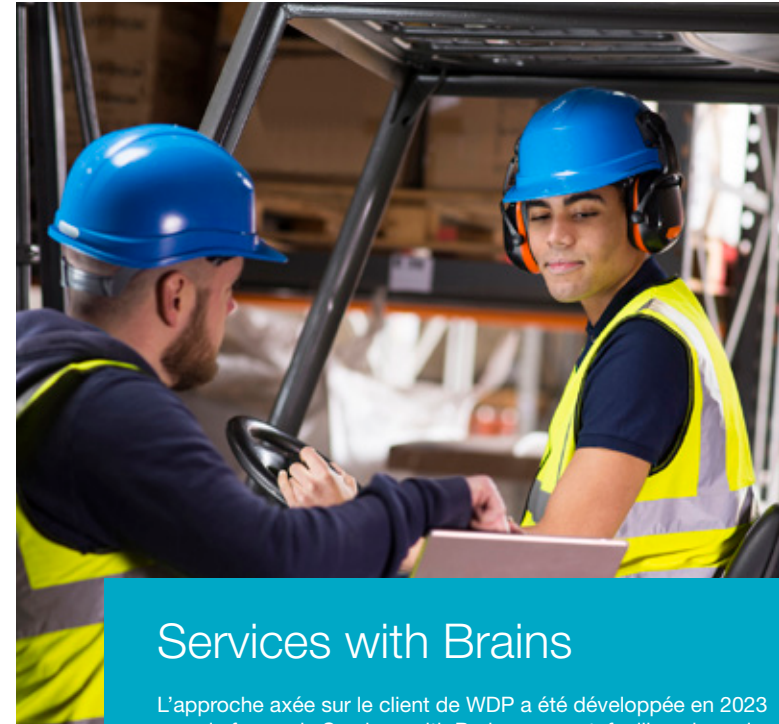
### Chaîne d'approvisionnement

Pour atteindre nos objectifs, nous dépendons d'un solide réseau de partenaires commerciaux, de fournisseurs de matériaux, de produits et de services. WDP travaille chaque jour avec des partenaires du secteur de la construction tels que des entrepreneurs, des architectes et des bureaux d'étude, mais aussi avec des consultants spécialisés et des partenaires financiers.

Ici aussi, WDP souhaite établir un partenariat à long terme plutôt qu'une collaboration ponctuelle. Une telle relation de confiance garantit la qualité, la continuité et la proactivité dans le développement de projets et la réalisation de rénovations, assure un service clientèle de haute qualité et donne lieu à un échange permanent de connaissances et de bonnes pratiques. WDP choisit en principe des partenaires qui ont une expérience adéquate (par exemple, des partenaires de construction qui connaissent bien le secteur du développement logistique et qui ont une longue et solide expérience). WDP collabore avec des fournisseurs sains sur le plan financier et opérationnel et, le cas échéant, choisit des partenaires qui offrent des garanties (par ex. la garantie décennale) et des sûretés financières. WDP soumet ses partenaires potentiels à un examen préalable, non seulement d'un point de vue financier, mais aussi sur le plan de leurs activités, qualité, réputation et antécédents en termes de clients, d'activités, de règles de sécurité et de responsabilité sociétale des entreprises. En 2023, l'équipe a été renforcée par un Sustainable Procurement Manager qui contribuera à la réalisation de nos objectifs en matière de gestion de la chaîne d'approvisionnement.

### Santé, sécurité et respect

Lors du développement de nouveaux entrepôts ou de la mise en œuvre de mesures énergétiques, une vigilance constante et des mesures de précaution adéquates garantissant la santé et la sécurité de toutes les personnes impliquées dans le processus de construction sont une priorité absolue pour nous. L'environnement de travail de chacun et chacune doit se conformer aux réglementations pertinentes en matière de santé et de sécurité et à la [#HealthyAndSafe Statement](#) de WDP. En 2023, une attention particulière a été accordée à la coordination de la sécurité des chantiers, notamment lors de l'installation de panneaux solaires et d'infrastructures de recharge. Le [HSES Corporate Action Plan](#), revu chaque année et élaboré par la WDP HSES Team, analyse en détail



## Services with Brains

L'approche axée sur le client de WDP a été développée en 2023 sous la forme de Services with Brains, un portefeuille unique de services pour nos clients. Grâce à cette plateforme innovante, WDP offre des solutions qui augmentent l'efficacité opérationnelle durable et rendent la fréquentation de nos sites plus agréable pour les employés de nos clients et toutes les personnes qui y travaillent ou y passent. Cette plateforme facilite les solutions de branding, favorise le bien-être et la sécurité, optimise la mobilité, inclut l'ensemble des énergies renouvelables et des solutions énergétiques et soulage le client grâce au service Handyman.

► [Services with Brains](#)

## IMPACT BY RESPONSIBILITY

62

l'environnement de travail de toutes les parties prenantes, formule d'éventuelles actions d'amélioration, veille à la réalisation d'un audit externe annuel et mise sur la sensibilisation de toutes les parties prenantes à l'aide de livres blancs ou d'événements, par exemple. Ainsi, en juin 2023, WDP a organisé un événement pour ses clients en collaboration avec Log!Ville dans le cadre de la sécurité et du bien-être au travail. Optimiser le bien-être et la sécurité de nos clients et de leurs employés dans nos bâtiments est également l'un des services de la palette de Services with Brains.

Le WDP [Supplier Code of Conduct](#) accorde une attention particulière à la santé et à la sécurité ainsi qu'aux droits de l'homme. Sur la base d'une évaluation interne des risques économiques, sociaux et environnementaux, il est demandé à certains fournisseurs d'approuver formellement ce code par leur signature et de le respecter, tandis que les principes de ce code sont recommandés à d'autres fournisseurs. Comme l'indique clairement le code, WDP veut continuer d'avancer avec ses fournisseurs dans un esprit de collaboration, de dialogue et de soutien afin de garantir le respect des principes établis. C'est pourquoi WDP entretient des contacts très étroits avec les fournisseurs pendant l'exécution de leurs services (que ce soit ou non sur le chantier). Nous supervisons les fournisseurs notamment par des visites de nos project managers sur place pendant la phase de construction d'un développement de projet. Les thèmes de la santé, de la sécurité et du respect du code font également l'objet d'un suivi lors des réunions de chantier d'un projet.

Le [Grievance Mechanism](#) de WDP permet aux employés, aux clients, aux fournisseurs et à toutes les parties prenantes de signaler formellement leurs préoccupations ou des infractions commises sur le lieu de travail.

En tant que maillon essentiel de la chaîne d'approvisionnement, le respect des droits de l'homme dans le cadre des activités de WDP ou de celles de ses fournisseurs et clients revêt une importance primordiale. WDP s'efforce d'atteindre une exposition nulle aux risques liés aux droits de l'homme et a formellement exprimé son engagement dans la [Human Rights Policy](#). Ces risques sont identifiés par une procédure de due diligence qui est intégrée dans la politique de gestion des risques de WDP.

En amont de nos activités, nous sommes vigilants dans le choix de nos matériaux. Là encore, le respect des droits de l'homme et de la santé entre en jeu, ainsi que l'éventuel impact négatif de certains matériaux sur les écosystèmes ou la biodiversité. Au cours de la phase de conception d'un projet, il convient d'opter pour des matériaux durables, tant en ce qui concerne la manière dont ils sont produits et transportés que l'impact de leur production sur l'utilisation de l'eau, les émissions ou des pollutions éventuelles. Ces matériaux doivent être mis en œuvre de manière aussi efficace que possible, en gardant à l'esprit leur durabilité et leurs possibilités de recyclage. Les mesures figurant dans le [Supplier Code of Conduct](#), la [Human Rights Policy](#) et le [Climate Action Plan](#) doivent être respectées par toutes les parties prenantes.





## IMPACT BY RESPONSIBILITY

## Aller au-delà de nos propres objectifs climatiques

Sous l'impulsion du Green Deal européen et de notre objectif ambitieux d'atteindre la neutralité carbone (net zéro) d'ici 2040 en ce qui concerne la consommation énergétique de nos bâtiments, nous nous engageons encore plus activement dans des partenariats avec nos clients afin de continuer à améliorer leur prise de conscience et leurs performances en matière de durabilité.

Le portail client numérique et l'application mobile MyWDP donnent à nos clients un aperçu en temps réel de leur consommation d'énergie via un système de surveillance énergétique. De cette manière, notre client est parfaitement au courant de sa consommation d'énergie et peut utiliser ces données comme base pour élaborer sa stratégie de durabilité. Cette surveillance énergétique constitue par ailleurs l'un des piliers de la stratégie de corporate citizenship de WDP : avec #WeAreConscious, WDP veut encourager chaque client à avoir une gestion plus responsable de l'énergie. Grâce à des données concrètes, nous engageons le dialogue pour réduire ensemble la consommation d'énergie de leurs activités et rendre notre portefeuille immobilier plus durable. C'est ainsi que nous avons un impact sur la réduction de CO<sub>2</sub> en ce qui concerne le scope 3 downstream leased assets.

Notre contribution aux objectifs climatiques va au-delà de nos propres activités en amont et en aval. Nous impliquons aussi la communauté au sens large dans notre stratégie de décarbonation. Ainsi, la production d'énergie et l'infrastructure des Green Mobility Hubs (qui aident les clients à électrifier et à décarboner leurs activités - nous vous renvoyons à cet effet au chapitre 4. *Performance et tendances* – Future Logistics) permettront également aux utilisateurs externes d'utiliser l'énergie verte produite via des bornes de recharge publiques.

### Perspectives

À long terme, WDP veut organiser sa chaîne d'approvisionnement de manière à ce que les exigences opérationnelles, financières, de réputation et de durabilité reçoivent l'attention requise à tous les niveaux. Un système de management doit permettre de saisir les opportunités qui se présentent au sein de cette chaîne d'approvisionnement et d'atténuer efficacement les risques. À cette fin, nous devons établir d'ici 2025 une feuille de route qui facilitera une approche uniforme dans l'ensemble du Groupe WDP.





# 05

NOTRE  
APPROCHE  
EN MATIÈRE  
D'ESG

## SETTING DIRECTION

### Une boussole pour une gestion efficace

Une analyse de matérialité est le fondement même d'une approche de corporate sustainability, car elle identifie et classe par priorité les thèmes les plus pertinents pour notre entreprise et son modèle économique. Cette analyse tient compte de la vision de nos parties prenantes concernant le rôle que WDP peut jouer vis-à-vis de la communauté et de l'environnement. Cela nous permet de nous concentrer sur ces matérialités dans notre stratégie et de mettre en place des actions adéquates, afin de faire la différence et d'avoir un impact positif sur l'homme, l'environnement et la société. Les matérialités sont la boussole d'une gestion et d'une création de valeur efficaces.

La fréquence à laquelle une analyse de matérialité est réalisée dépend des changements survenant dans l'environnement immédiat, des changements macroéconomiques ou internes et des évolutions (naturelles) au niveau de l'entreprise.

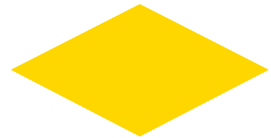
“

En identifiant nos matérialités et en les classant par priorité, nous parvenons à une stratégie qui a un impact maximal sur nos parties prenantes et sur notre entreprise.

### Notre approche en matière de durabilité

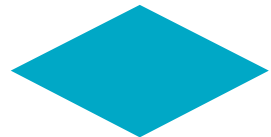


## La matrice



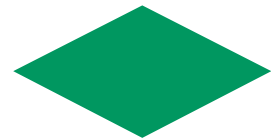
### Priorités de transformation

Matérialités essentielles pour la création de valeur à long terme et la force concurrentielle en fonction des mégatendances sociétales



### Thèmes continus pour renforcer l'ESG

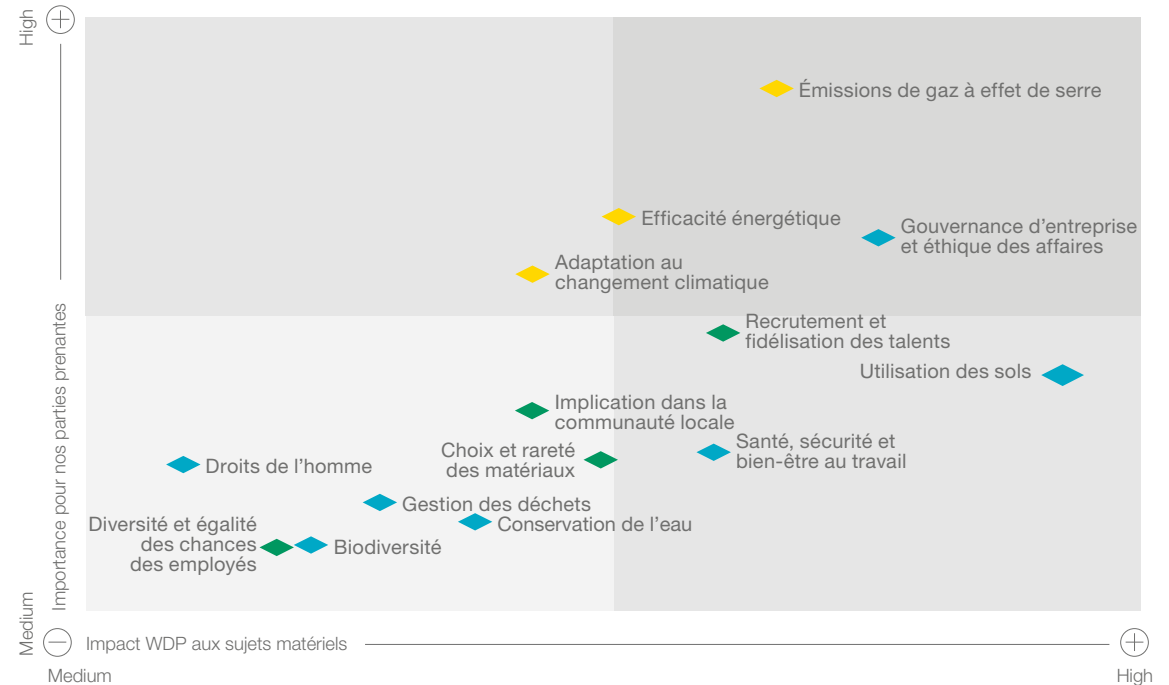
Matérialités activement suivies à des fins de conformité et d'atténuation des risques



### Sustainability enablers

Matérialités permettant à l'entreprise d'aborder les principaux thèmes sur lesquels WDP souhaite effectivement se concentrer

Cette matrice a été approuvée par le Conseil d'Administration de WDP



## Impact de WDP sur les SDGs



- Émissions de gaz à effet de serre
- Efficacité énergétique



- Efficacité énergétique
- Utilisation des sols
- Santé, sécurité et bien-être au travail

- Conservation de l'eau
- Droits de l'homme
- Choix et rareté des matériaux

- Diversité et inclusion des employés



- Émissions de gaz à effet de serre
- Adaptation au changement climatique



- Recrutement, perfectionnement et fidélisation des talents



- Utilisation des sols
- Implication dans la communauté locale



- Gestion des déchets
- Biodiversité
- Choix et rareté des matériaux

## Les matérialités



### Émissions de gaz à effet de serre

Atténuation du changement climatique en décarbonant notre activité et en réduisant nos émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre, à la fois par l'achat d'énergie verte et par l'extension de notre capacité de production d'énergie renouvelable.

### Efficacité énergétique

Consommation d'énergie efficace dans nos propres activités et celles de nos clients, grâce à un système de surveillance énergétique, à l'isolation, à l'éclairage LED et à l'augmentation de la production d'énergie hors réseau.

### Adaptation au changement climatique

Adaptation de la stratégie d'entreprise et des investissements aux risques et opportunités identifiés dans le cadre du changement climatique, de manière à garantir la continuité des activités à long terme.



### Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires

Une bonne gouvernance d'entreprise qui gère efficacement les risques et l'impact en matière de durabilité. Renforcement de la culture d'entreprise qui privilégie l'intégrité, accorde une grande importance à la conduite éthique des affaires et prévient la corruption, les délits d'initiés et les violations du code de conduite.

### Utilisation des sols

Utilisation efficace des sols qui soulage la pression croissante sur les terrains disponibles et affectation de terrains existants en zones vertes et en espaces récréatifs pour les employés des clients.

### Santé, sécurité et bien-être au travail

Garantir la santé et la sécurité de nos employés, entrepreneurs et clients afin de prévenir les blessures et les accidents mortels sur le lieu de travail, en tenant compte du bien-être à la fois physique et mental des employés.

### Conservation de l'eau

Rejet en toute sécurité des eaux usées, protection des ressources en eau et utilisation efficace de l'eau pendant les activités de construction et d'exploitation.

### Gestion des déchets

Minimisation des déchets, principalement pendant la phase de construction et traitement responsable des déchets.

### Biodiversité

Amélioration de la biodiversité locale sur et autour des sites pour accroître la résilience des écosystèmes. Protection du sol, des ressources en eau et des forêts.

### Droits de l'homme

Respect des droits de l'homme dans nos propres activités, en attendant de nos fournisseurs et de nos clients qu'ils adhèrent également aux normes en matière de droits de l'homme. Cela inclut (mais sans s'y limiter) le travail forcé, le travail des enfants et la liberté d'association.



### Recrutement, perfectionnement et fidélisation des talents

Offrir un environnement de travail attractif et des possibilités de formation afin de recruter, de fidéliser et d'engager des employés et de limiter la rotation de personnel. La formation et le développement des employés permettent de s'assurer qu'ils disposent des compétences nécessaires pour continuer à faire grandir l'entreprise.

### Implication dans la communauté locale

Nous nous engageons à maintenir un dialogue permanent avec la communauté locale et les instances de réglementation afin d'évaluer la manière dont elles sont impactées par les développements de projets et de veiller à une contribution positive nette des sites pour la population locale.

### Choix et rareté des matériaux

Utilisation efficace de matériaux dont le cycle de vie a le moins d'impact possible sur l'environnement et la santé. Grâce à la récupération et au recyclage de matériaux lors de la démolition ou de la rénovation des bâtiments, nous contribuons à l'économie circulaire.

### Diversité et inclusion des employés

Une équipe diversifiée d'employés à tous les niveaux qui se sentent soutenus et intégrés dans l'entreprise. La discrimination et le harcèlement, sous quelque forme que ce soit, doivent être évités et chacun doit bénéficier de l'égalité des chances et d'un salaire égal pour le même travail.

## ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

Pour atteindre nos objectifs, nous dépendons d'un solide réseau de partenaires commerciaux et, par le biais de nos activités, nous entrons en contact avec de nombreuses parties prenantes que nous avons classées dans les catégories suivantes, accompagnées de leurs attentes et de la manière dont celles-ci sont satisfaites par WDP.

### Clients

#### Attentes

L'immobilier en tant que maillon essentiel de la chaîne d'approvisionnement, dans un souci de bien-être, de sécurité, d'écologie et d'efficacité énergétique.

#### Engagement

- ◆ Des « warehouses with brains » modernes et axés sur l'avenir - l'immobilier logistique sous toutes ses facettes, y compris les infrastructures permettant d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>

#### Engagement en 2023

- ◆ 99 % de lease renewal
- ◆ 30 % de repeat business

### #TeamWDP

#### Attentes

Un cadre de travail agréable pour soutenir la créativité, le bien-être et la motivation dans un contexte de gestion d'entreprise éthique et correcte.

#### Engagement

- ◆ Une culture d'entreprise qui garantit le développement personnel, la communication ouverte et le bien-être, et qui facilite la créativité et l'innovation

#### Engagement en 2023

- ◆ Note de satisfaction moyenne des employés de 8/10

### Investisseurs

### Financiers

### Actionnaires

### Critères de référence de tiers

### Analystes

#### Attentes

Un modèle économique à long terme avec des objectifs et une stratégie clairement définis qui garantit la création de valeur et la génération de profit dans un contexte de gestion d'entreprise durable et de transparence.

#### Engagement

- ◆ Un business plan à long terme avec des objectifs quantifiés qui privilégie la croissance et la durabilité et dont la progression est communiquée par le biais de différents canaux

#### Engagement en 2023

- ◆ Croissance rentable conforme aux objectifs du business plan. Objectif de bénéfices pour 2025 à portée un an plus tôt
- ◆ Discipline financière rigoureuse
- ◆ Performance de référence DJSI, MCSI, ISS ESG et CDP

### Fournisseurs

#### Attentes

Un partenariat fiable et à long terme qui garantit sécurité et conduite correcte des affaires et facilite la collaboration en matière d'efficacité énergétique et de solutions durables.

#### Engagement

- ◆ Une collaboration fondée sur des accords clairs et sur l'interaction

#### Engagement en 2023

- ◆ [Supplier Code of Conduct](#)
- ◆ Collaboration avec un pool permanent de fournisseurs

### Décisionnaires

#### Attentes

La connaissance et le respect de la réglementation en vigueur et la contribution aux objectifs du Green Deal de l'UE.

#### Engagement

- ◆ Le suivi et le respect permanents de la réglementation en vigueur et une stratégie claire en fonction des objectifs du Green Deal de l'UE

#### Engagement en 2023

- ◆ 49 demandes de permis de bâtir ont été déposées
- ◆ Concertation proactive avec les instances compétentes et le régulateur

### Communauté

#### Attentes

Un impact négatif minimal des activités sur l'environnement immédiat et l'utilisation du sol. Un engagement clair avec la communauté locale, tant sur le plan de l'impact des activités que pour soutenir le bien-être local et la croissance de l'économie.

#### Engagement

- ◆ Un dialogue continu et mutuel entre le client, l'entourage et WDP. Des objectifs clairs en matière de corporate citizenship

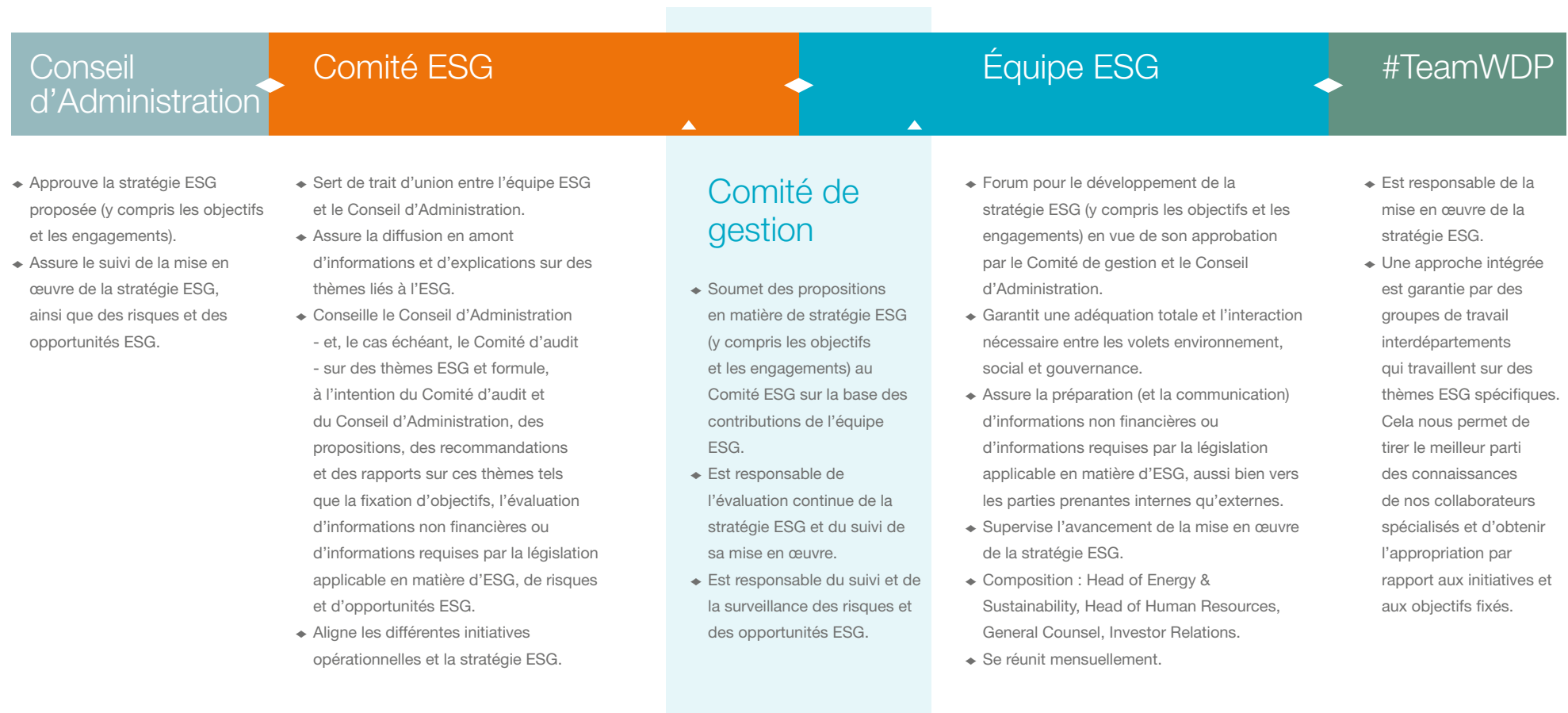
#### Engagement en 2023

- ◆ 49 demandes de permis de bâtir ont été déposées
- ◆ 258 h de soutien par #TeamWDP à la formation d'étudiants
- ◆ 70 000 euros pour des œuvres caritatives et conditions locatives avantageuses pour les clients qui proposent des emplois sociaux

## RESPONSABILITÉ ET GOUVERNANCE

L'ESG est pleinement intégré dans l'organisation quotidienne et la structure de gouvernance de l'entreprise, avec des rôles et des responsabilités clairs attribués aux équipes et aux organes de gestion impliqués. L'interaction continue entre les différents niveaux qui combine une approche top-down et bottom-up est inhérente à cette structure de gouvernance.

Nous vous renvoyons au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance* d'entreprise pour plus d'explications sur le rôle, les responsabilités et la composition du Conseil d'Administration, du Comité ESG et du Comité de gestion, ainsi que sur la politique de gestion des risques menée chez WDP.





06

ACTIONS ET  
OBLIGATIONS



## ACTIONS ET OBLIGATIONS

### L'action

En mettant l'accent sur la création de flux de trésorerie récurrents à long terme, associés à une obligation de versement élevé, une SIR telle que WDP offre aux investisseurs une alternative solide, rentable et liquide à l'immobilier détenu en direct. Dans ce contexte, WDP peut une fois de plus s'appuyer sur sa réputation et ses atouts traditionnels. Il y a tout d'abord l'importance que les investisseurs et actionnaires potentiels accordent à la valeur ajoutée que WDP a à offrir. Il s'agit entre autres de son leadership sur le marché de la logistique et de l'immobilier semi-industriel dans le Benelux et en Roumanie, ainsi que du caractère stable des bénéfices générés, le tout combiné avec le plan de croissance. À cela s'ajoute le fait que WDP est une société autogérée, à savoir que la gestion a lieu au sein de la Société et est entièrement au service des actionnaires et des autres parties prenantes. De par la taille de son portefeuille immobilier, WDP confère à ses actionnaires une dimension importante dans des régions bien définies, ainsi qu'une saine diversification. La politique de WDP vise à toujours faire évoluer le dividende en fonction du résultat EPRA par action.

EURONEXT Brussels et Amsterdam  
 IPO : 28|06|1999  
 Cotation : en continu  
 Code ISIN : BE0974349814  
 Liquidity provider : Kempen & Co et KBC Securities



### Données par action

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	219 433 809	203 980 363	184 772 193
Free float	79%	78%	76%
Capitalisation boursière (en euros)	6 253 863 557	5 446 275 704	7 793 691 101
Volume traité	56 098 783	88 782 514	55 353 642
Volume journalier moyen (en euros)	5 827 019	10 834 034	7 132 819
Vélocité free float <sup>1</sup>	32,2%	55,8%	39,3%
Cours boursier pour la période			
maximum	30,5	41,7	42,3
minimum	22,6	23,1	26,7
clôture	28,5	26,7	42,2
IFRS NAV <sup>2</sup> (en euros)	20,2	20,9	19,0
EPRA NTA (en euros)♦	20,1	20,7	20,1
Pourcentage de distribution	85%	86%	81%
Résultat EPRA/action <sup>3</sup> (en euros)	1,40	1,25	1,10
Résultat EPRA/action <sup>4</sup> (en euros)	1,32	1,16	1,08
Dividende brut/action (en euros)	1,12	1,00	0,88
Dividende net/action (en euros)	0,78	0,70	0,62

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Nous vous renvoyons au chapitre 12. *Annexes - Alternative Performance Measures* pour la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

- 1 Le nombre d'actions négociées en un an, divisé par le nombre total d'actions disponibles à la fin de l'année.
- 2 IFRS NAV : la IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette par action de la SIR publique conforme à la loi SIR.
- 3 Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.
- 4 Sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la fin du période.

## ACTIONS ET OBLIGATIONS

### Le cours de l'action

Le cours de l'action WDP a connu en 2023 une légère pression à la baisse au cours du premier semestre, mais il a rebondi à partir d'octobre pour atteindre un cours de clôture de 28,5 euros au 31 décembre 2023 (contre un cours de clôture de 26,7 euros au 31 décembre 2022). Cette évolution s'inscrit dans une série de facteurs externes, dont la volatilité des marchés, un affaiblissement des perspectives macroéconomiques, une augmentation du coût du capital et la modification du cycle de crédit, ainsi que l'aggravation des tensions géopolitiques. La baisse récente des taux d'intérêt à long terme et l'attente d'une baisse des taux par les banques centrale's ont eu un impact positif sur le cours de l'action sur le marché immobilier au sens large.

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

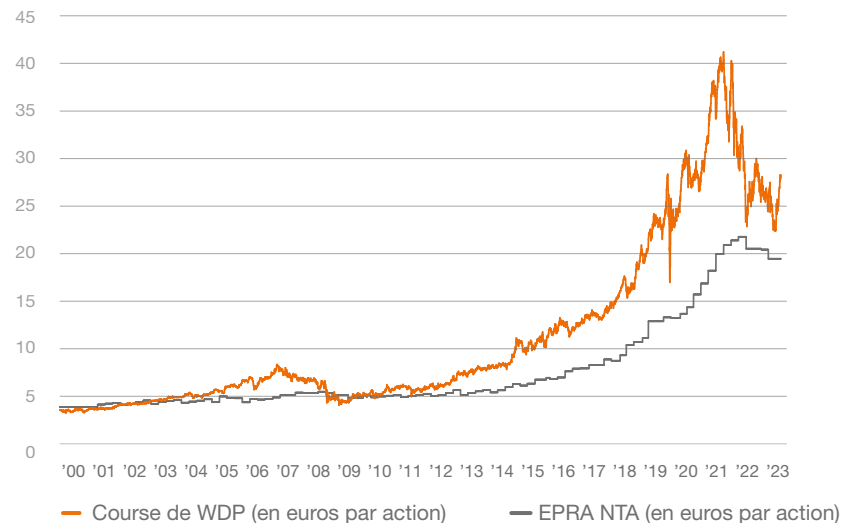
Le rendement total<sup>1</sup> pour 2023 de l'action WDP s'élève à +10,5%, par rapport à un rendement moyen de +17,4 % réalisé dans le secteur (indice EPRA des actions immobilières européennes).

Grâce à son bilan robuste, sa forte position de liquidité et son porte-feuille immobilier diversifié avec un profil de flux de trésorerie résistant à l'inflation, les chiffres EPRA montrent que, depuis l'introduction en bourse fin juin 1999, avec un rendement total annualisé de +10,9%, WDP continue d'afficher des performances nettement supérieures à celles des indices des actions immobilières européennes (+6,0%), des actions immobilières dans la zone euro (+6,7%) et des actions immobilières belges (+6,9%).

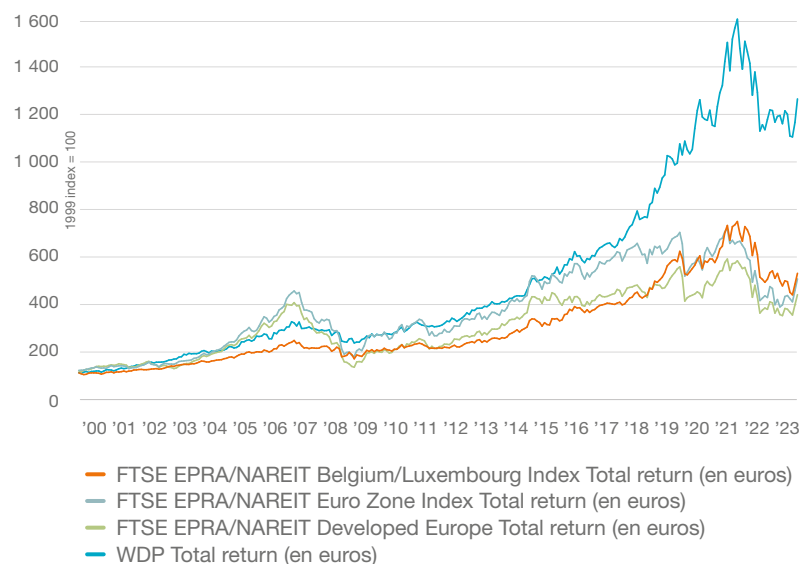
<sup>1</sup> Le rendement d'une action au cours d'une période donnée est égal au rendement brut. Ce rendement brut représente la somme des éléments suivants :

- la différence entre le cours de l'action à la fin et au début de la période ;
- le dividende brut (à savoir le dividende avant déduction du précompte mobilier) ;
- le rendement brut du dividende perçu lorsqu'il est réinvesti dans la même action.

### Comparaison du cours boursier par rapport à l'EPRA NTA



### Rendement de l'action WDP par rapport aux indices EPRA



## ACTIONS ET OBLIGATIONS

73

## Dividende

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

Grâce à une forte croissance du résultat EPRA par action de 10,3 %, WDP a atteint une croissance annuelle moyenne du dividende de 9,8 % pour la période 2015-2023. En 2023, WDP a réalisé un résultat EPRA par action de 1,40 euro (+12 % en glissement annuel) et propose un dividende brut par action de 1,12 euro (payable en 2024) (soit une hausse de +12 % par rapport à 1,00 euro par action en 2022). Sur la base d'un résultat EPRA attendu de 1,47 euro par action en 2024 (soit une hausse de +5 % par rapport à 1,40 euro par action en 2023), on présuppose un dividende par action pour 2024 (payable en 2025) de 1,18 euro brut, sur la base d'une augmentation comparable.

## Actionnariat

L'aperçu ci-dessous reflète la situation de l'actionnariat au 31 décembre 2023.

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	174 182 280		79,4%
Sociétés liées à BlackRock <sup>1</sup>	9 448 417	12.02.2021	4,3%
AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>	4 738 986	02.11.2018	2,2%
Norges Bank <sup>1</sup>	6 350 449	18.09.2023	2,9%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire <sup>2</sup>	153 644 428	15.12.2023	70,0%
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) <sup>3</sup>	45 251 529	15.12.2023	20,6%
<b>Total</b>	<b>219 433 809</b>		<b>100%</b>

- 1 Le pourcentage est défini sur l'hypothèse que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la déclaration de transparence la plus récente et compte tenu du nombre total d'actions de WDP en circulation.
- 2 Le nombre d'actions aux mains du public a été défini sur l'hypothèse que, depuis les déclarations de transparence, aucun changement n'a été apporté à la composition du portefeuille d'actions des actionnaires tenus de publier des participations importantes en vertu de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
- 3 Le 26 octobre 2012, l'Actionnaire de Référence, la famille Jos De Pauw, a intégré en indivision dans une structure de société familiale dans laquelle le commun accord existant a été institutionnalisé, la totalité de ses actions WDP, qui étaient détenues en concertation par la famille Jos De Pauw. Les détenteurs des droits de vote sont les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA, à l'exception de tout autre détenteur de droits de participation.

## ACTIONS ET OBLIGATIONS

## Les obligations

WDP fait également appel au marché des capitaux pour financer ses projets d'investissement. Ce financement est composé comme suit au 31 décembre 2023 :

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

## Agenda financier

10 avril 2024	Date d'enregistrement des actions pour la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 24 avril 2024
19 avril 2024	Publication des résultats du T1 2024
18 avril 2024	Date limite pour la confirmation de la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 24 avril 2024
24 avril 2024	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2023
25 avril 2024	Date ex-dividende 2023
26 avril 2024	Date d'enregistrement du dividende 2023
15 mai 2024	Date de paiement du dividende 2023
26 juillet 2024	Publication des résultats semestriels 2024 et publication du rapport semestriel
18 octobre 2024	Publication des résultats du T3 2024
30 janvier 2025	Publication des résultats annuels 2024
31 mars 2025	Publication du rapport annuel relatif à l'exercice 2024
30 avril 2025	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2024



DECATHLON.ro

# 07

RÉSULTATS  
FINANCIERS  
ET PORTEFEUILLE  
IMMOBILIER

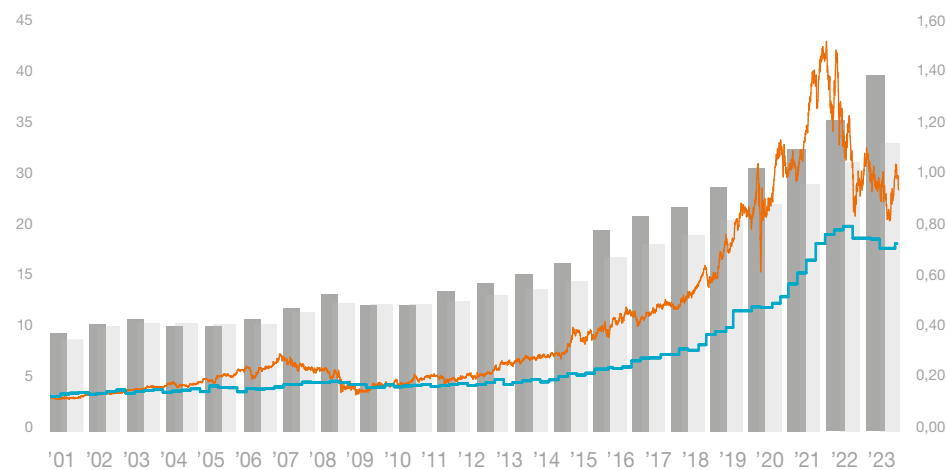
## RÉSULTATS FINANCIERS

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

	31.12.2023	31.12.2022
EPRA NTA (en euros par action)	20,1	20,7
EPRA NRV (en euros par action)	22,0	22,6
EPRA NDV (en euros par action)	20,8	21,8
EPRA LTV (en %)	34,6	36,7
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,3	5,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,3	5,0
Taux de vacance EPRA (en %)	1,5	0,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,9	10,0

<sup>1</sup> Les indicateurs clés de performance EPRA sont accompagnés de leur définition et de leur réconciliation au chapitre 10. Reporting selon les normes reconnues.

### Performance des actions



— Cours de bourse (en euros par action) — EPRA EPS (en euros par action, Rhs)  
— EPRA NTA (en euros par action) — DPS (en euros par action, Rhs)

+22% **289,0** mio €

Résultat EPRA

**6,8** mia €

Juste valeur du portefeuille

+12% **1,40** €

Résultat EPRA  
par action

**98,5** %

Taux d'occupation

**20,1** €

EPRA NTA par action

**6,0** %

Croissance des loyers  
sur une base comparable

**90,4** %

Marge  
opérationnelle

**5,3** ans

Durée moyenne  
des contrats de bail

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### Chiffres clés

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Opérationnel</b>										
Juste valeur des investissements immobiliers (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	1 567,3	1 930,0	2 203,8	2 669,8	3 449,6	4 175,8	4 766,5	6 054,3	6 656,0	6 766,6
Superficie totale (en m <sup>2</sup> ) (y compris terrains en concession)	5 701 562	6 613 567	7 309 128	8 767 182	11 843 174	12 475 388	13 170 851	14 911 239	16 785 359	17 159 308
Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	2 432 230	3 081 943	3 375 482	3 756 983	4 485 050	5 038 303	5 490 697	5 931 807	6 681 997	7 095 200
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	8,0	7,6	7,5	7,1	6,7	6,3	6,1	5,2	5,7	6,1
Durée moyenne des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en années)	6,6	6,0	5,7	5,6	5,4	5,6	5,7	5,6	5,5	5,3
Taux d'occupation (en %)	97,4	97,4	96,7	97,1	97,3	97,7	98,5	98,5	99,1	98,5
Marge opérationnelle (en %)♦	91,8	92,1	93,3	92,5	91,3	91,6	90,7	90,7	91,3	90,4
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>										
Résultat immobilier	101,8	129,1	139,7	154,5	187,9	216,6	242,7	278,4	319,6	357,4
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	93,5	119,0	130,2	142,8	171,6	198,3	220,1	252,6	291,8	323,0
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-25,4	-27,1	-30,3	-25,7	-33,0	-40,2	-38,7	-39,9	-43,4	-41,4
Résultat EPRA♦	67,3	90,9	100,8	121,4	134,4	152,4	174,5	201,2	236,3	289,0
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	19,7	47,4	31,2	101,5	208,3	277,4	187,9	730,5	-101,9	-175,5
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-19,4	7,8	1,8	16,5	-9,0	-29,9	-31,0	52,4	224,6	-76,0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-2,9	-3,4	-3,5	-4,2	-4,8	-6,2	-6,8	-1,8	-7,2	-15,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	64,7	142,7	130,2	235,2	328,8	393,7	324,6	982,3	351,7	22,3

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

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

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

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Financier</b>										
Total du bilan (en millions d'euros)	1 570,3	1 907,3	2 182,6	2 675,3	3 483,3	4 222,8	4 790,4	6 106,2	7 053,8	7 072,3
Capitaux propres (en millions d'euros)	682,5	829,4	1 091,7	1 238,4	1 580,5	2 103,9	2 353,9	3 510,3	4 273,4	4 442,9
Dette financière nette (en millions d'euros)	863,6	1 041,8	1 045,6	1 348,6	1 696,0	1 851,2	2 108,2	2 184,4	2 393,3	2 303,6
Loan-to-value (en %)♦	56,0	55,2	48,4	51,3	50,0	45,0	45,0	36,7	35,4	33,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR-SIR) (en %)	56,7	56,8	50,5	53,1	51,8	46,7	46,6	38,1	37,6	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	8,8	8,5	7,9	8,6	9,0	8,0	8,3	7,9	7,1	6,4
Coût moyen des dettes (en %)♦	3,5	2,9	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,9	1,9
Interest Coverage Ratio <sup>2</sup> (en x)	3,3	4,2	4,1	5,2	4,6	4,5	4,9	5,6	5,9	6,6
<b>Données par action (en euros)</b>										
Dividende brut	0,49	0,57	0,61	0,64	0,69	0,74	0,80	0,88	1,00	1,12
Résultat EPRA♦	0,59	0,71	0,76	0,80	0,86	0,93	1,00	1,10	1,25	1,40
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,17	0,37	0,23	0,67	1,33	1,69	1,08	4,00	-0,54	-0,85
Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe	-0,17	0,06	0,01	0,11	-0,06	-0,18	-0,18	0,29	1,19	-0,37
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires – part du Groupe	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,04	-0,04	-0,01	-0,04	-0,07
Résultat net (IFRS) – part du Groupe	0,56	1,12	0,98	1,55	2,10	2,40	1,87	5,38	1,86	0,11
EPRA NTA♦	5,6	6,4	7,3	8,3	10,2	12,8	14,3	20,1	20,7	20,1
IFRS NAV <sup>3</sup>	5,0	5,9	6,9	8,0	9,8	12,2	13,5	19,0	20,9	20,2
Cours de bourse	9,0	11,6	12,1	13,3	16,5	23,2	28,3	42,2	26,7	28,5

Certains chiffres ont été arrondis. Par conséquent, il est possible que les chiffres des totaux reproduits dans certains tableaux ne correspondent pas exactement à la somme arithmétique des chiffres originaux.

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). La définition et la réconciliation de ces indicateurs sont présentées au chapitre 10. Reporting selon les normes reconnues et au chapitre 12. Annexes - Alternative Performance Measures.

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

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



## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1 000)

	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	336 617	292 940	43 677	14,9%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	159	0	159	n.r.
Produits de l'énergie solaire	24 056	22 902	1 154	5,0%
Autres produits/charges opérationnels	-3 430	3 782	-7 212	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>357 402</b>	<b>319 624</b>	<b>37 778</b>	<b>11,8%</b>
Charges immobilières	-15 573	-11 594	-3 979	34,3%
Frais généraux de la société	-18 795	-16 189	-2 606	16,1%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>323 034</b>	<b>291 841</b>	<b>31 193</b>	<b>10,7%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-41 398	-43 449	2 052	-4,7%
Impôts sur le résultat EPRA	4 513	-13 573	18 086	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-3 030	0	-3 030	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	13 700	8 705	4 995	n.r.
Intérêts minoritaires	-7 790	-7 250	-540	7,4%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>289 028</b>	<b>236 273</b>	<b>52 755</b>	<b>22,3%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-222 537	-157 754	-64 783	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1 253	519	734	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	59 152	34 389	24 763	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-16 400	25 469	-41 869	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-178 532</b>	<b>-97 376</b>	<b>-81 155</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	3 051	-4 569	7 620	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-175 480</b>	<b>-101 945</b>	<b>-73 535</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-75 966	220 091	-296 057	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-37	4 475	-4 513	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-76 003</b>	<b>224 566</b>	<b>-296 057</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>-76 003</b>	<b>224 566</b>	<b>-300 570</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-15 566	-7 255	-8 312	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-779	-5	-774	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-16 345</b>	<b>-7 260</b>	<b>-9 086</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	1 100	77	1 022	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-15 246</b>	<b>-7 182</b>	<b>-8 063</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>25 938</b>	<b>363 453</b>	<b>-337 516</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-3 639	-11 742	8 103	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>22 299</b>	<b>351 711</b>	<b>-329 413</b>	<b>n.r.</b>

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

80

**Ratios clés**

(en euros par action)	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	1,40	1,25	0,15	12,0%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,85	-0,54	-0,31	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,37	1,19	-1,55	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,07	-0,04	-0,04	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,11	1,86	-1,75	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	1,32	1,16	0,16	13,7%
Distribution proposée	245 765 866	203 980 363	41 785 503	20,5%
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) <sup>3</sup>	85,0%	86,3%	-1,3%	n.r.
Dividende brut	1,12	1,00	0,12	12,0%
Dividende net	0,78	0,70	0,08	11,4%
Nombre moyen pondéré d'actions	206 892 358	189 421 171	17 471 187	9,2%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	219 433 809	203 980 363	15 453 446	7,6%

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

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

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

**Résultat immobilier**

Le résultat immobilier se monte à 357,4 millions d'euros pour 2023, soit une augmentation de +11,8% par rapport à l'année précédente (319,6 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la forte croissance organique des loyers combinée aux nouveaux projets prélués et aux acquisitions. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de +6,0 %, une hausse imputable à l'indexation des contrats de bail et soutenue par le taux d'occupation toujours élevé.

Le résultat immobilier comprend également 24,1 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 22,9 millions d'euros l'année précédente, ce qui constitue, malgré une capacité plus élevée, une augmentation limitée due à la baisse des prix de l'électricité par rapport à l'année précédente, ainsi qu'aux mauvaises conditions climatiques. Le programme continuera à être déployé au cours des prochains trimestres. Toutefois, cela prendra du temps et les revenus seront tempérés par la baisse des prix de l'électricité, de sorte que WDP s'attend à un chiffre d'affaires stable en 2024, et ne prévoit pas de nouvelle augmentation avant 2025.

**Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)**

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 323,0 millions d'euros pour 2023, soit une augmentation de +10,7% par rapport à la même période l'année précédente (291,8 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 34,4 millions d'euros pour 2023, ce qui représente une augmentation sous-jacente en glissement annuel de +23,7% conforme à la croissance du portefeuille et à l'indexation des salaires. WDP parvient à maintenir une marge d'exploitation élevée, notamment 90,4 %.

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

81

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

Malgré le renforcement de la position de liquidité (notamment par des lignes de crédit supplémentaires) et la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (de 2,1 % au 1er janvier 2022 à 3,9 % au 31 décembre 2023 pour l'Euribor 3 mois), le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'est amélioré, passant de -43,4 millions d'euros l'année précédente à -41,4 millions d'euros. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille), cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts, qui passe à 6,6x (contre 5,9x au 31 décembre 2022). Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -3,5 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le Résultat financier. Cette amélioration est le résultat de la gestion financière proactive de WDP, par laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt. L'encours moyen de la dette financière est en outre resté quasi inchangé en raison du financement en fonds propres des investissements.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 316,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 2 401,9 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Le coût d'intérêt moyen reste stable à 1,9 % pour 2023 malgré la forte hausse des taux d'intérêt.

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

Le résultat de 13,7 millions d'euros pour 2023 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena de 9,5 millions d'euros depuis le T2 2022, laquelle est comptabilisée dans les comptes IFRS selon la méthode de mise en équivalence.

### Impôts

Lors de l'établissement du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude de l'époque concernant le ruling fiscal qui a été retiré depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment.<sup>1</sup>

Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour pouvoir appliquer le régime FBI et que WDP estime qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés, la société continuera à déposer ses déclarations fiscales en tant que FBI. Début juillet 2023, WDP Nederland a reçu sa cotisation à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2021 en tant que FBI. Cela a permis de confirmer que toutes les conditions liées au statut de FBI sont remplies pour 2021. Sur cette base, et compte tenu des faits et circonstances inchangés pour le moment, WDP estime que la société continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel. WDP s'attend donc aussi à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné le récent amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.

En conséquence, WDP a annulé en 2023 la provision qui a été comptabilisée en 2021 et 2022 et qui était prévue pour 2023. Cela se traduit par un impact positif exceptionnel sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action) pour 2023. En outre, cela a entraîné un résultat du portefeuille de l'ordre de 50 millions d'euros (0,24 euro par action) via la reprise d'un impôt latent sur l'immobilier. Pour l'avenir (à partir de 2025), cela entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée de 11 millions d'euros (0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA.

<sup>1</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023.

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

82

### Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2023 s'élève à 289,0 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de +22.3% par rapport au résultat de 236,3 millions d'euros en 2022. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de +12% à 1,40 euro, en ce compris une augmentation de +9,2 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au renforcement du capital (T4 2022 : 300 millions d'euros ABB, T2 2023 : 77 millions d'euros dividende optionnel et T4 2023 : 300 millions d'euros ABB).

Cette augmentation du résultat EPRA est due à la forte croissance organique des loyers par le biais de l'indexation des loyers et de la réception de projets préloqués, combinée à un coût de la dette en légère baisse malgré la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (en raison de la couverture totale de la dette et du financement de la croissance en capitaux propres). Le résultat EPRA par action en année courante a augmenté de +8 % à 1,35 euro, hors impact positif unique de +0,05 euro par action (soit 11 millions d'euros), lié au statut de FBI.

### Résultat sur portefeuille – part du Groupe

Le résultat sur le portefeuille (participation des coentreprises incluse et après impôts) – part du Groupe pour 2023 atteint -175,5 millions d'euros, soit -0,85 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à -102,0 millions d'euros, soit -0,54 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (-70,6 millions d'euros), Pays-Bas (-62,3 millions d'euros), France (-13,0 millions d'euros), Roumanie (-17,3 millions d'euros), Allemagne (-2,3 millions d'euros), Luxembourg (-0,9 millions d'euros) et Suède (-9,1 millions d'euros).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint -230,5 millions d'euros, soit une baisse de -3,5% en cumul annuel (-0,5 % ou -34,1 millions au T4 2023). Cela s'explique principalement par une hausse du rendement du portefeuille existant de +54 pb dans les taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers, partiellement compensée

par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +11 % pour 2023. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,3 % (+26 pb en glissement annuel).

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

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe<sup>2</sup> s'élèvent à -76,0 millions d'euros, soit -0,37 euro par action pour 2023 (par rapport à 224,6 millions d'euros, soit 1,19 euro par action en 2022).

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

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

Les panneaux solaires sont valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les fonds propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -15,5 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 d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

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

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 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 2023 de 22,3 millions d'euros (par rapport à 351,7 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 22,3 millions d'euros et le résultat EPRA de 289,0 millions d'euros est principalement due à la diminution de valeur du portefeuille et à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

## COMMENTAIRES SUR LE BILAN

### Bilan consolidé

(en euros x 1 000)

	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 198	860	337	n.r.
Immeubles de placement	6 439 464	6 351 916	87 548	1,4%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	166 037	166 351	-315	-0,2%
Actifs financiers non courants	86 476	169 308	-82 832	-48,9%
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 764	5 098	-3 334	-65,4%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	303 750	296 973	6 777	2,3%
<b>Actifs non courants</b>	<b>6 998 688</b>	<b>6 990 506</b>	<b>8 182</b>	<b>0,1%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	8 624	-8 624	n.r.
Créances commerciales	23 848	14 814	9 034	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	22 807	22 657	150	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 029	8 040	4 989	n.r.
Comptes de régularisation	13 914	9 206	4 708	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>73 598</b>	<b>63 342</b>	<b>10 257</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 072 286</b>	<b>7 053 848</b>	<b>18 439</b>	<b>0,3%</b>

(en euros x 1 000)

	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	226 860	215 006	11 854	5,5%
Primes d'émission	2 023 908	1 660 132	363 776	21,9%
Réserves	2 169 857	2 046 525	123 332	6,0%
Résultat net de l'exercice	22 299	351 711	-329 413	-93,7%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 273 375</b>	<b>169 549</b>	<b>4,0%</b>
Intérêts minoritaires	77 647	74 576	3 071	4,1%
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 520 571</b>	<b>4 347 951</b>	<b>172 620</b>	<b>4,0%</b>
Dettes financières non courants	2 232 638	2 221 997	10 641	0,5%
Autres passifs financiers non courants	122 418	165 205	-42 788	-25,9%
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 355 056</b>	<b>2 387 202</b>	<b>-32 146</b>	<b>-1,3%</b>
Dettes financières courantes	84 038	179 904	-95 866	-53,3%
Autres passifs courants	112 621	138 790	-26 169	-18,9%
<b>Passifs courants</b>	<b>196 659</b>	<b>318 694</b>	<b>-122 035</b>	<b>-38,3%</b>
<b>Passifs</b>	<b>2 551 715</b>	<b>2 705 896</b>	<b>-154 181</b>	<b>-5,7%</b>
<b>Total du passif</b>	<b>7 072 286</b>	<b>7 053 848</b>	<b>18 439</b>	<b>0,3%</b>

## COMMENTAIRES SUR LE BILAN

## Ratios clés

(en euros per action)	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,2	20,9	-0,7	-3,4%
EPRA NTA♦	20,1	20,7	-0,6	-2,7%
Cours de l'action	28,5	26,7	1,8	6,7%
Agio / Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	41,5%	28,9%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	6 766,6	6 656,0	110,6	1,7%
Loan-to-value♦	33,7%	35,4%	-1,7%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup> ♦	35,8%	37,6%	-1,9%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,4x	7,1x	-0,7x	n.r.

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

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

## Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>3</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 31 décembre 2023<sup>6</sup> 596,7 millions d'euros contre 6 492,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique Actifs détenus en vue de la vente). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>4</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 6 766,6 millions d'euros contre 6 656,0 millions d'euros fin 2022.

3 Pour la méthode de valorisation précise, nous vous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

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

5 Y compris un droit d'utilisation de 81 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

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

Cette valeur de 6 766,6 millions d'euros inclut 6 252,1 millions d'euros d'immeubles réceptionnés (standing portfolio).<sup>5</sup> Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 155,5 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 189,0 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été valorisés au 31 décembre 2023 à une juste valeur de 170,0 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,1%<sup>6</sup>. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,3 %. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 13 % au loyer du marché. Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement de réversion net est de<sup>7</sup> 6,2 %.

Il reste jusqu'à présent suffisamment d'intérêt et de capitaux disponibles pour investir dans l'immobilier logistique en raison de ses solides fondamentaux à long terme. Le marché a connu une période de recalibrage depuis le deuxième semestre 2022, après laquelle on observe les premiers signes de stabilisation, avec des rendements autour de 5 % (en tenant compte du potentiel de révision des loyers).

## NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 20,1 euros au 31 décembre 2023. Cela représente une baisse de -0,6 euro (-2,7%) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,7 euros au 31 décembre 2022 sous l'effet du résultat EPRA généré (+1,40 euro), du paiement du dividende (-1,00 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (- 1,25 euro), de l'augmentation de capital en 2023 (+0,32 euro) et autres (-0,03 euro). L'IFRS NAV par action<sup>8</sup> s'élève à 20,2 euros au 31 décembre 2023 contre 20,9 euros à la date du 31 décembre 2022.

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

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

## COMMENTAIRES SUR LE BILAN

86

## Contributions au Trésor

En 2023, WDP et ses filiales ont contribué au Trésor à hauteur de 86,1 millions d'euros en charges sociales, impôts et taxes propres au secteur.

(en euros x 1 000)	FY 2023	FY 2022
Impôts sur les sociétés	5 604	6 157
Exit tax	4 981	0
Précompte mobilier	61 945	47 008
Taxe d'abonnement	251	0
Cotisation de sécurité sociale (cotisation patronale)	1 691	1 352
TVA non récupérable	737	604
Précomptes immobiliers et autres taxes sur les biens immobiliers à charge du propriétaire	10 663	7 976
Taxes de transfert	0	1 205
Autres impôts	205	110
<b>Total</b>	<b>86 077</b>	<b>64 413</b>



## GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

**6,4**<sup>x</sup>

Net debt /  
EBITDA (adjusted)

**33,7** %

Loan-to-value

**1,9** %

Coût  
des dettes

**119** %

Hedge ratio

**5,9** ans

Durée  
des dettes

**5,7** ans

Durée des  
couvertures

**Baa1**

Moody's

**BBB+**

Fitch

**Stable  
Outlook**

**~1,8** € mia

Facilités de crédit  
non utilisées

**100** %

Besoin de financement  
couvert

**Entièrement couvert :**

100% refinancement jusqu'à au moins fin 2025

100% d'engagement CAPEX

100% de billets de trésorerie

**83** %

Green Financing

**6,6**<sup>x</sup>

ICR

### Bilan robuste

Après l'ABB en novembre 2023, un bilan historiquement solide avec une couverture complète des dettes à long terme



### Notation de crédit

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

### Forte liquidité

Grande solidité financière malgré de la volatilité des taux d'intérêt



## GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

88

## Politique de financement

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

Dans ce contexte, les principaux objectifs sont les suivants :

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

## Chiffres clés financiers

	31.12.2023	31.12.2022
Loan-to-value◆	33,7	35,4
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	35,8	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)◆	6,4	7,1
Interest Coverage Ratio (en x) <sup>1</sup>	6,6	5,9
Coût moyen de l'endettement (en %)◆	1,9	1,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	5,9	5,6
Hedge ratio (in %)◆	119	97
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) <sup>2</sup>	5,7	6,6

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP sont accompagnées d'un symbole (◆). Chapitre 12. Annexes - Alternative Performance Measures de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

- 1 Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires.
- 2 Durée restante des dattes à frais d'intérêt fixe et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

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

Accès solide  
aux capitaux

>18mois

Coussin de liquidité minimum

Structure de  
capital stable

~8x

Net debt / EBITDA (adj.)

Volatilité limitée  
des revenus

>85%

Hedge ratio minimum

Maximisation de la  
réservation des bénéfices

<50%

Pay-out effectif

Loan-to-value

<50%

Tout au long du cycle

Libre de sûretés

0%

Actifs grevés

## GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

## Structure de l'endettement

WDP tente de garantir au maximum un équilibre entre ses actifs et ses passifs tout au long du cycle. Le graphique ci-dessous montre qu'au moins 50 % de la croissance du portefeuille sur la période 2010-2023 a été financée par des fonds propres.

Le portefeuille génère un rendement brut de 6,1%, basé sur une très haute visibilité, ainsi qu'une durée moyenne des contrats de bail de 5,3 ans jusqu'à la première échéance, et de 6,5 ans jusqu'à l'échéance finale. Ceux-ci sont ensuite financés par des dettes qui ont

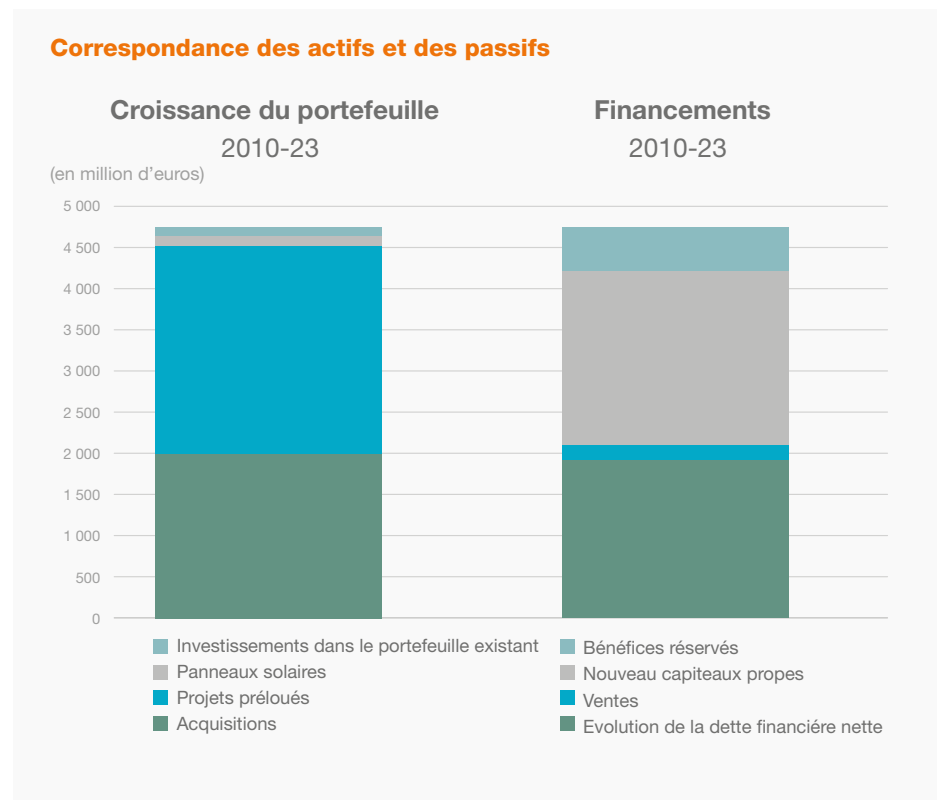
aujourd'hui un coût moyen de 1,9 %, sur la base d'un taux de couverture élevé avec des instruments de couverture à long terme (en moyenne 5,7 ans). Cette marge élevée entre rendement et coût garantit une capacité adéquate pour satisfaire aux charges financières, ce qui se traduit par un Interest Coverage Ratio de 6,6x. Par ailleurs, la visibilité tant au niveau des recettes que des coûts se traduit par un flux de revenus solide.

### Taux d'endettement

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

Au 31 décembre 2023, l'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a diminué à 2 316,7 millions d'euros, contre 2 401,9 millions d'euros à la fin de 2022. Le total du bilan a évolué de 7 053,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 7 072,3 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Conformément à l'ABB de novembre 2023, le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille<sup>1</sup> s'est considérablement amélioré de 33,7 % au 31 décembre 2023 par rapport à 38,1 % au T3 2023 (35,4 % au 31 décembre 2022). Le ratio d'endettement (proportionnel) a baissé pour s'établir à 35,8 % au 31 décembre 2023 par rapport à 37,6 % au 31 décembre 2022.

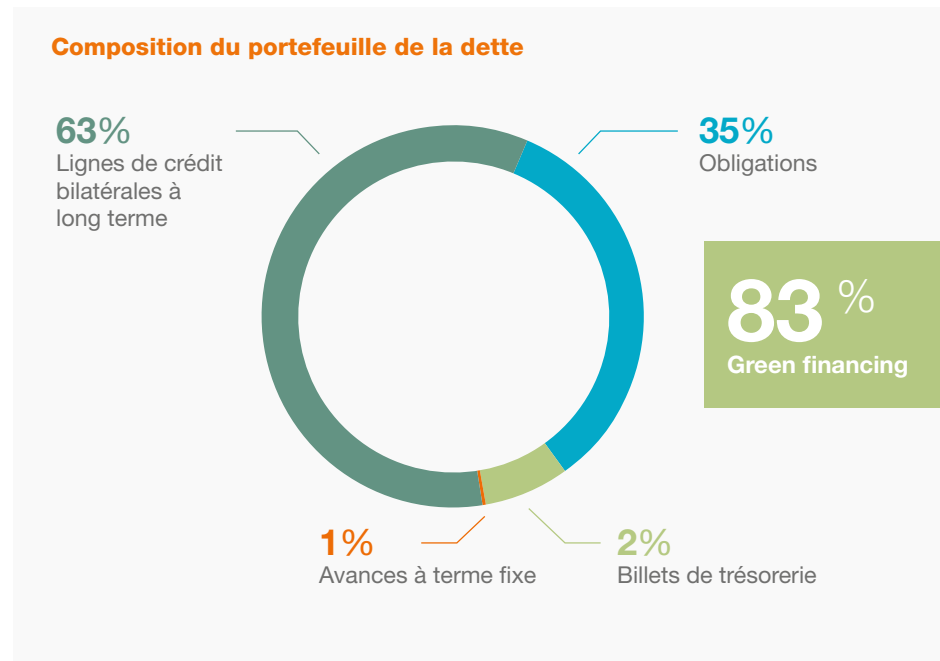


<sup>1</sup> Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participations dans les joint ventures inclus.

## GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

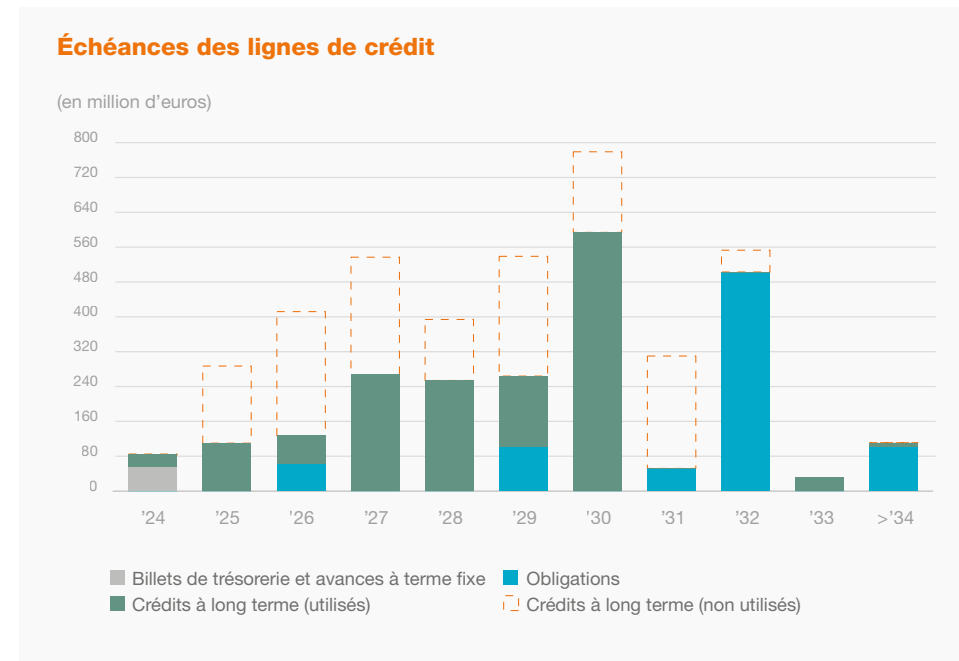
## Composition des dettes

L'échelle à laquelle WDP exerce ses activités, combinée à une réglementation contraignante à laquelle une SIR est tenue de se conformer et au degré élevé de visibilité sur les flux de revenus locatifs, confère à WDP un avantage sur ses concurrents dans la recherche de sources de financement adéquates. Ces aspects sont extrêmement importants dans un environnement de financement en constante évolution, où la solvabilité et la diversification occupent une place déterminante. Le graphique ci-dessous présente une répartition des encours de dettes financières consolidées entre les sources de financement au 31 décembre 2023.



## Échéances

La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que des intérêts sont dus sur le principal pendant toute la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance. Les échéances sont étalées de manière équilibrée. 40 % des dettes ont une durée entre un et cinq ans et 58 % ont une échéance à plus de cinq ans. Les autres dettes financières à court terme de 84,0 millions d'euros comprennent principalement le programme de billets de trésorerie (40,9 millions d'euros), des avances à terme fixe (12,2 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (31,0 millions d'euros). La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières est de 5,9 ans<sup>2</sup> au 31 décembre 2023.



<sup>2</sup> Y compris les dettes à court terme.

## GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

91

## Coût des dettes

Malgré la forte hausse des taux d'intérêt Euribor (de 2,1 % au 1er janvier 2022 à 3,9 % au 31 décembre 2023 pour l'Euribor 3 mois), WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif grâce à sa gestion financière proactive dans laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt. Le coût d'intérêt moyen reste stable à 1,9 % pour 2023.

## Couvertures

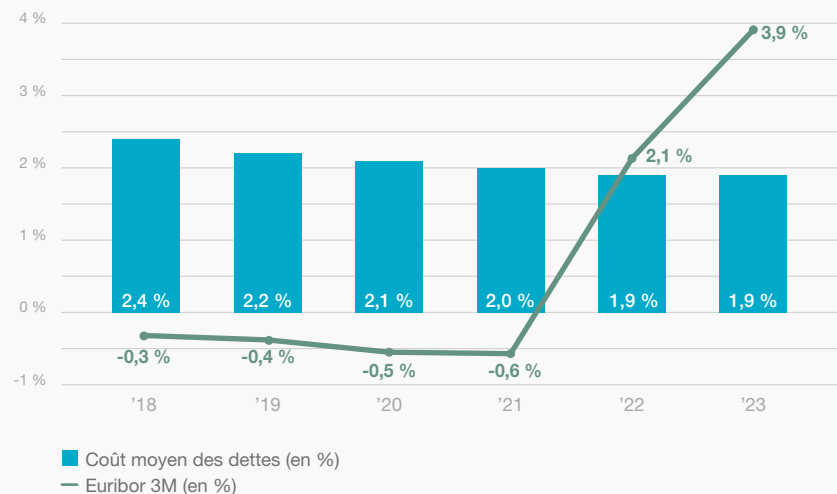
La politique de risque de WDP en matière de taux d'intérêt vise à absorber autant que possible les fluctuations des taux d'intérêt et à optimiser le coût de l'endettement. Elle passe par la mise en œuvre d'une politique centralisée de macro-hedging dans laquelle les dérivés de taux d'intérêt servent exclusivement à la couverture des dettes financières.

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de produits dérivés à des fins commerciales (trading).

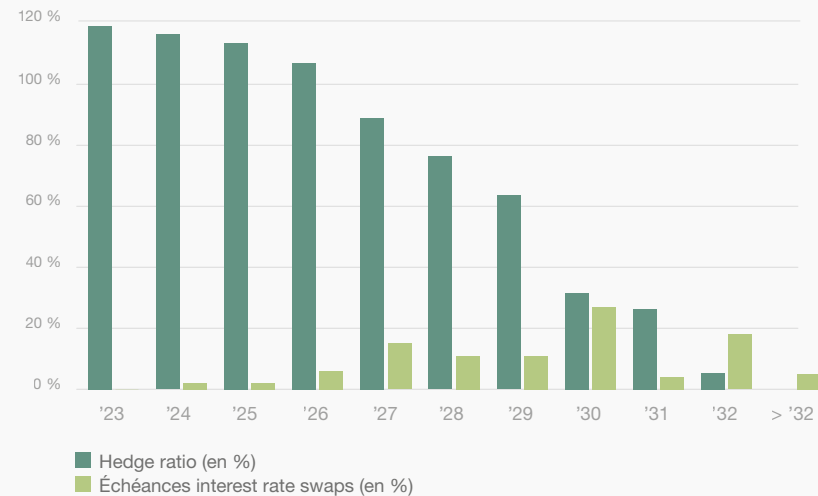
Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 119 % au 31 décembre 2023 avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 5,7 ans. Ce ratio est temporairement supérieur à 100 % en raison de l'augmentation de capital à la fin de 2023 qui a permis de rembourser des emprunts à taux variable. Comme, au cours des prochains trimestres, la dette sera tirée pour financer les projets en cours et les acquisitions, ce ratio devrait évoluer vers les 100 % d'ici à la fin de 2024.

Le résultat de WDP reste cependant soumis à des fluctuations (nous vous renvoyons aussi au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier - Perspectives* pour une analyse de sensibilité relative aux taux d'intérêt à court terme).

## Évolution du coût moyen de l'endettement



## Évolution du ratio de couverture à endettement constant



# GREEN FINANCING

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

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

Le WDP Green Financing Framework définit les projets écologiques admissibles au financement et/ou au refinancement, à savoir les projets classés dans les catégories suivantes : Bâtiments écologiques, Énergies renouvelables, Efficacité énergétique et Transports propres.



## Green Financing Framework

**83 %**  
Green financing

**49 %**  
Green certified assets

## Green Impact Report

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

Pour plus d'informations sur les indicateurs d'impact du Green Financing Framework, nous vous renvoyons au chapitre 10. Reporting selon les normes reconnues. Tous les indicateurs marqués d'un ✓ ont été vérifiés par Deloitte dans le cadre d'une assurance limitée pour 2023.

## GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

## Notation de crédit

Fitch et Moody's confirment respectivement la note d'émetteur à long terme de WDP à BBB+ et la note d'émetteur à long terme de WDP à Baa1 avec une perspective stable.

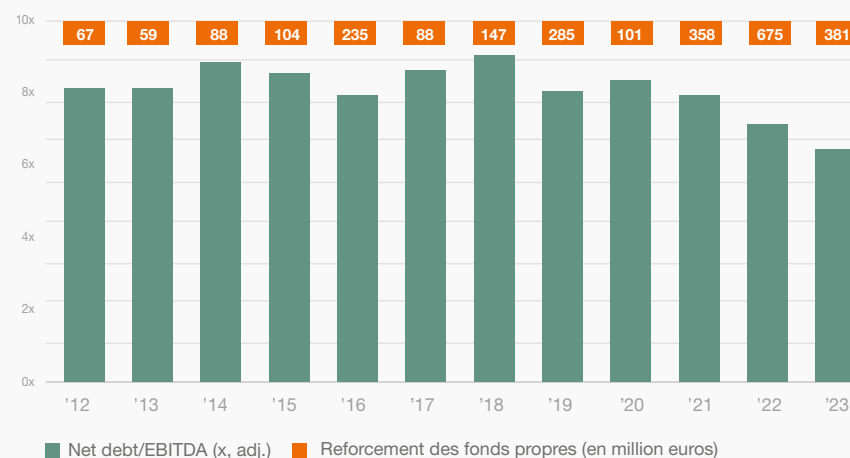
En août 2023, Fitch a confirmé la note de défaut d'émetteur à long terme de WDP à BBB+ avec une perspective stable. La notation est étayée par un portefeuille moderne avec des augmentations de loyer indexées sur l'IPC et des caractéristiques écologiques. La note reflète également la politique financière solide de WDP et sa flexibilité financière continue pour financer les développements et les acquisitions.

En novembre 2023, Moody's a publié une mise à jour de l'analyse de crédit de WDP. La note d'émetteur à long terme de WDP à Baa1 avec une perspective stable reflète les caractéristiques modérées de la dette de WDP et son RCI solide malgré la hausse des taux d'intérêt du marché, combinée à un track record en matière de politique financière prudente.

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

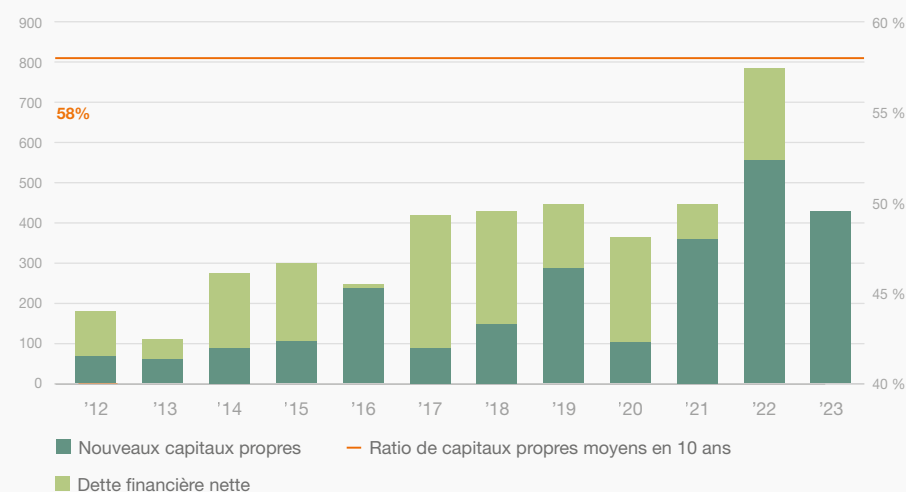
Baa1 Moody's	BBB+ Fitch
Investment grade et perspective stable	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Portefeuille de qualité en Europe occidentale et en Roumanie</li> <li>◆ Demande structurelle constante</li> <li>◆ Accent sur la création de flux de trésorerie à long terme</li> <li>◆ Clientèle diversifiée</li> <li>◆ Maintien d'un taux d'occupation élevé et de revenus locatifs stables (liés à l'IPC)</li> <li>◆ Bilan solide et indicateurs de couverture des intérêts</li> <li>◆ Accès solide aux capitaux tout au long du cycle</li> </ul>	

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



## Mix de financement des investissements

(en millions d'euros)



## GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

### Engagements et sûretés

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

WDP confirme que toutes ces conditions ont été remplies pendant toute la durée de l'exercice 2023. Le tableau ci-dessous résume les engagements.

	Covenant	FY 2023	FY 2022	FY 2021
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR) (en %)	< 65	35,8	37,6	38,1
Interest Coverage Ratio (en x)	> 1,5	6,6	5,9	5,6
Development Property Ratio (in %)	< 15	0,1	0,1	0,3
Subsidiary Financial Debt Ratio (in %)	< 30	2,2	2,5	1,5

### Réalisation de la stratégie de financement

En 2023, un volume d'investissement de 462 millions d'euros a pu être identifié et se compose aussi bien de nouveaux projets et terrains que d'achats de bâtiments existants et d'investissements dans la transition énergétique. Outre le financement des dépenses de capital nettes, les liquidités ont été renforcées en 2023 jusqu'à une réserve tampon de 1,8 milliard d'euros<sup>3</sup> de lignes de crédit inutilisées et confirmées. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours d'exécution et les acquisitions (460 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (40 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance au cours des 24 mois à venir (320 millions d'euros), y compris une marge de manœuvre pour répondre aux opportunités du marché. Cela exclut les bénéfices réservés et le dividende optionnel (prévu à 165 millions d'euros en 2024) ainsi que le refinancement des crédits.

À cette fin, une stratégie de financement adaptée avait été préalablement mise au point afin de maintenir la solide structure de capital de l'entreprise. En 2023, l'entreprise a renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

- ◆ Dividende optionnel d'un montant d'environ 77 millions d'euros<sup>4</sup>

Les actionnaires de WDP ont opté pour environ 54 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit pour WDP à une augmentation de capital d'environ 77 millions d'euros par la création de 3 137 703 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 24,50 euros par action.

- ◆ Augmentation de capital par apport en nature pour 4,6 millions d'euros<sup>5</sup>

Le 20 septembre 2023, la transaction de sale and lease back du site multimodal à Anvers (Wijnegem) a été finalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 199 426 actions nouvelles de WDP. Le prix d'émission a été fixé à 23,10 euros (arrondi) et a entraîné un renforcement des fonds propres de 4,6 millions d'euros.

- ◆ Augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré pour 300 millions d'euros<sup>6</sup>

WDP a réalisé fin novembre 2023 une augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels internationaux avec constitution d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuild ou ABB).

Le montant brut de cette augmentation de capital s'est élevé à 300 millions d'euros avec l'émission de 12 116 317 actions nouvelles au prix d'émission de 24,76 euros par action. Ces actions nouvelles correspondent à environ 5,8 % du capital engagé avant l'augmentation de capital. Le prix d'émission représente une réduction de 2,1 % par rapport au cours de clôture avant l'ABB.

<sup>3</sup> À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

<sup>4</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 17 mai 2023.

<sup>5</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 20 septembre 2023.

<sup>6</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 29 novembre 2023.



## GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

95

### ◆ Nouveaux financements et refinancements

En 2023, WDP a pu d'environ 400 millions d'euros prolonger un financement en lignes de crédit existantes et assurer des financements additionnels auprès de différentes banques belges et étrangères.

## Risques financiers

En 2023, WDP a continué à surveiller l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Il s'agit notamment du risque de contrepartie (insolvabilité ou risque de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (indisponibilité du financement ou options de financement très coûteuses), d'une variation négative de la juste valeur des bâtiments ainsi que des risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours du change.

## Faits postérieurs à la date du bilan

WDP et IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale, ont conclu un nouveau programme de financement d'environ 300 millions d'euros. Ce financement concerne un prêt vert et lié au développement durable d'une durée maximale de huit ans et sera utilisé exclusivement pour financer de nouveaux projets de construction de bâtiments logistiques en Roumanie. Deux indicateurs clés de performance ont été sélectionnés, qui portent sur la certification des bâtiments écologiques et la capacité solaire installée dans le portefeuille roumain, conformément à la stratégie de développement durable du Groupe, et qui sont liés à un mécanisme de tarification des prêts.

# PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ



Portefeuille diversifié  
et de haute qualité

**67 %**

Développements  
propres

**49 %**

Certifié  
vert

**98,5 %**

Taux d'occupation

**8** jaar

Age moyen du  
portefeuille

Valeur à long terme

**100 %**

Contrats de location liés  
à l'IPC

**1,7 mio** m<sup>2</sup> GLA

Potentiel de  
développement

**13 %**

Potentiel de réversion  
des loyers

**0,6 mio** m<sup>2</sup> GLA

En développement  
(71 % pré-loué)

“

Important portefeuille immobilier de 6,6 mia d'euros avec une portée régionale et une taille répartie sur plus de 7 millions de m<sup>2</sup> de GLA et environ 300 bâtiments.

**Andreas Vermost**



## PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ

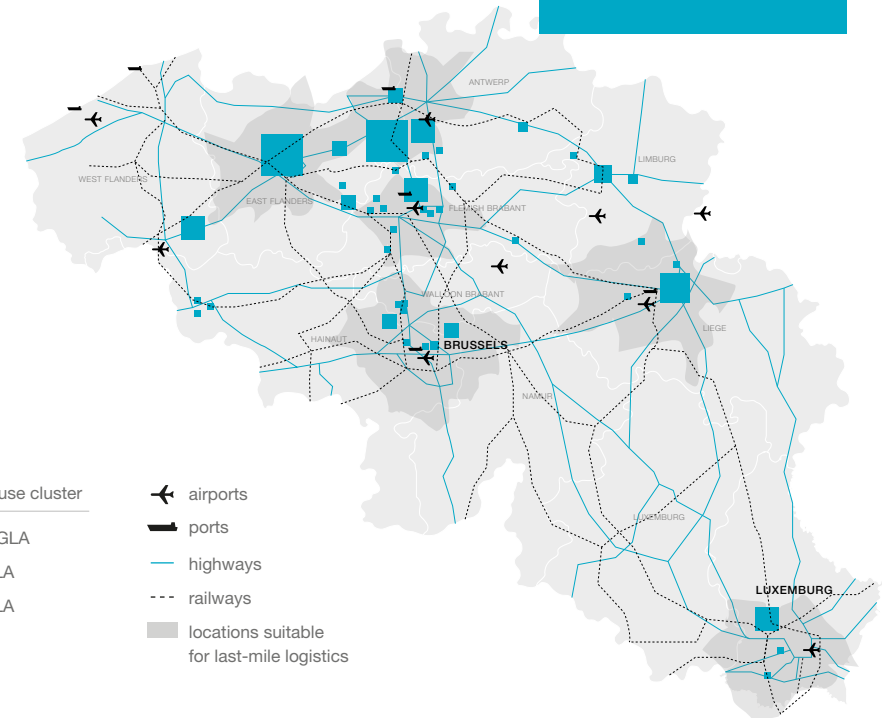
# RÉSEAU WDP EN BELGIQUE ET AU LUXEMBOURG

WDP occupe une position unique en Belgique et au Luxembourg, avec un portefeuille de 2,3 milliards d'euros, répartis sur plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup> de superficie locative. Ces points stratégiques, répartis sur 105 sites, sont situés le long d'axes essentiels. Cela se traduit par une pénétration du marché correspondant à une part de marché de plus de 15 %.

Lisez en plus sur la page 38

## Macrostatistiques Belgique et Luxembourg

<b>1,4 %</b> Taux de croissance du PIB 2024E	<b>5,6 %</b> Taux de chômage 2023
<b>16 %</b> Taux de pénétration du e-commerce 2023	<b>3,2 %</b> Taux d'inflation 2024E



## Top 5 des sites en Belgique et au Luxembourg

	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Revenus locatif 2023 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	WAULT (en années)	Taux d'occupation 31.12.2023
Lokeren, Ambachtenstraat 2	70 242	5,5	2021	9	100%
Bornem, Oude sluisweg 32	108 905	4,4	2011	2	97%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	76 399	4,8	1994 (2001)	1	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	56 208	3,3	2008 (2015)	1	100%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6	64 081	2,4	2016 (2022)	9	100%

## Situation du marché 2023

<b>1,3</b> millions de m <sup>2</sup> Take-up	<b>0,35</b> millions de m <sup>2</sup> Nouvel espace en construction
<b>5,0 %</b> Prime yield	<b>2,5 %</b> Taux d'occupation du marché
<b>70</b> €/m <sup>2</sup> pa Prime Rent	

## PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ

# RÉSEAU WDP AUX PAYS-BAS

WDP occupe une position particulière aux Pays-Bas, avec un portefeuille de 2,8 milliards d'euros, répartis sur plus de 2,8 millions de m<sup>2</sup> de superficie locative. Ces points stratégiques, répartis sur 112 sites, sont situés dans des centres logistiques clés. WDP détient une part de marché de plus de 7 %.

Lisez en plus sur la page 38

## Top 5 des sites aux Pays-Bas

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

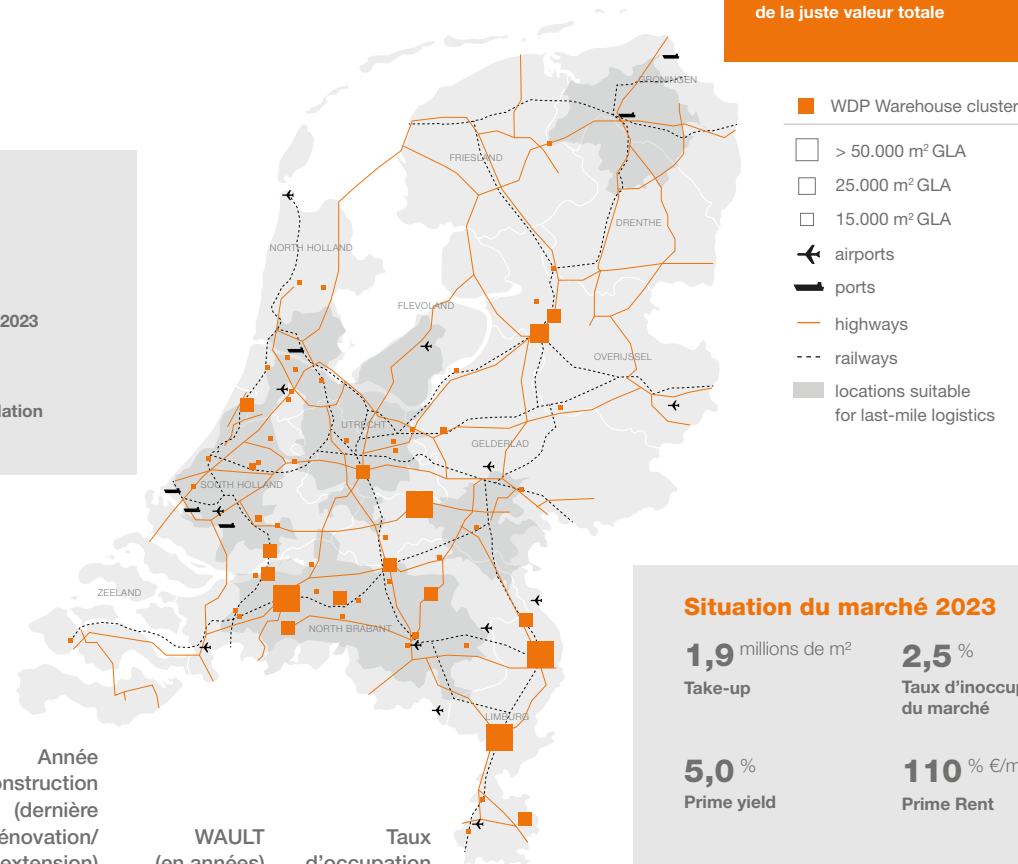
### Macrostatistiques Pays-Bas

**1,1 %**  
Taux de croissance du PIB 2024E

**5,6 %**  
Taux de chômage 2023

**19 %**  
Taux de pénétration du e-commerce 2023

**2,7 %**  
Taux d'inflation 2024E



**43 %**

de la juste valeur totale

### Situation du marché 2023

**1,9** millions de m<sup>2</sup>  
Take-up

**2,5 %**  
Taux d'inoccupation du marché

**5,0 %**  
Prime yield

**110 %** €/m<sup>2</sup> pa  
Prime Rent

## PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ

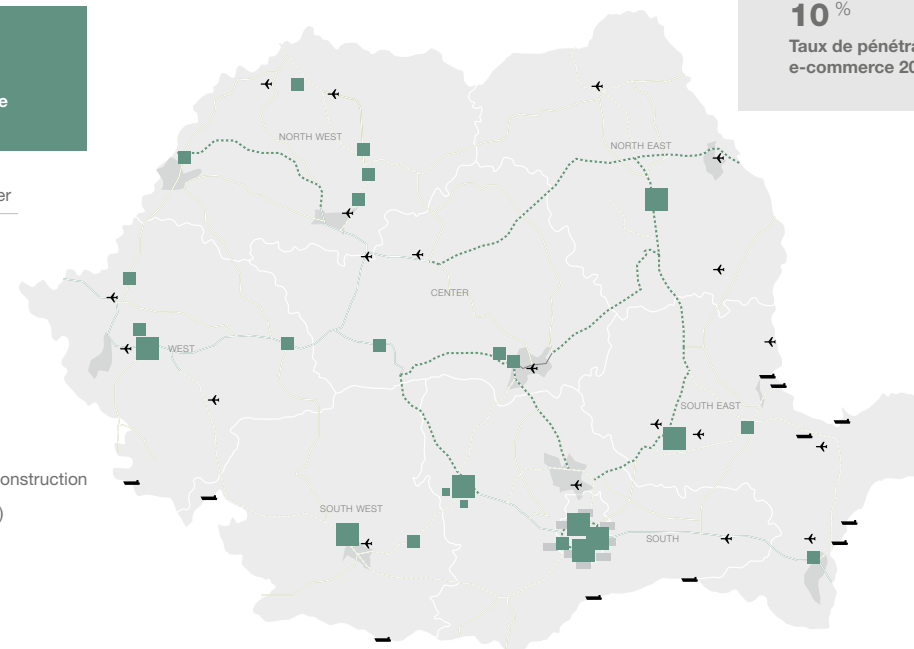
# RÉSEAU WDP EN ROUMANIE

WDP occupe une position unique en Roumanie, avec un portefeuille de 1,2 milliard d'euros, répartis sur plus de 1,6 million de m<sup>2</sup> de superficie locative. Cette superficie locative est répartie sur 70 sites stratégiques. Cela se traduit par une pénétration du marché correspondant à une part de marché de plus de 25 %.

Lisez en plus sur la page 38

**18 %**  
de la juste valeur totale

- WDP Warehouse cluster
- > 50.000 m<sup>2</sup> GLA
- 25.000 m<sup>2</sup> GLA
- 15.000 m<sup>2</sup> GLA
- ✈ airports
- ⚓ ports
- European routes
- Existing highways
- Planned highways/in construction
- Expressways (planned)
- locations suitable for last-mile logistics



## Macrostatistiques Roumanie

**3,1 %**  
Taux de croissance du PIB 2024E

**5,4 %**  
Taux de chômage 2023

**10 %**  
Taux de pénétration du e-commerce 2023

**2,7 %**  
Taux d'inflation 2024E

## Situation du marché 2023

**0,75** millions de m<sup>2</sup>  
Take-up

**0,3** millions de m<sup>2</sup>  
Nouvel espace en construction

**7,2 %**  
Prime yield 2023

**4,5 %**  
Taux d'inoccupation du marché

**54** €/m<sup>2</sup> pa  
Prime Rent

## Top 5 des sites en Roumanie

	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Revenus locatif 2023 (en millions d'euros)	Année construction (dernière rénovation/extension)	WAULT (en années)	Taux d'occupation
Slatina (Olt), Draganesti 35A - bâtiment 1	88 896	4,3	2020 (2023)	10	100%
Sag 2 (Timis) CF 406546 – bâtiment 1	75 362	3,4	2021 (2022)	9	100%
Stefanestii de Jos 2 (Ilfov), Sinaia 50B - bâtiment 1	59 036	3,6	2020	6	100%
Almaj - Craiova (Dolj)- CF 37091 - bâtiment 1	58 027	3,0	2021	11	100%
Roman (Neamt), Magurei 2, Roman - bâtiment 1	68 052	3,0	2018 (2022)	11	100%

## PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ

# RÉSEAU WDP EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE

WDP opère à proximité de centres de distribution stratégiques et/ou de possibilités de transport multimodal en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et le long de l'axe logistique près de Lille. WDP vise à développer et à ancrer sa présence sur les marchés français et allemand afin de continuer à créer de la valeur pour ses clients.

Lisez en plus sur la page 38

## Macrostatistiques France

**1,2 %**

Taux de croissance du PIB 2024E

**7,2 %**

Taux de chômage 2023

**14 %**

Taux de pénétration du e-commerce 2023

**2,6 %**

Taux d'inflation 2024E

## Situation du marché 2023

**2,7 millions de m<sup>2</sup>**

Take-up

**0,35 millions de m<sup>2</sup>**

Nouvel espace en construction

**4,5 %**

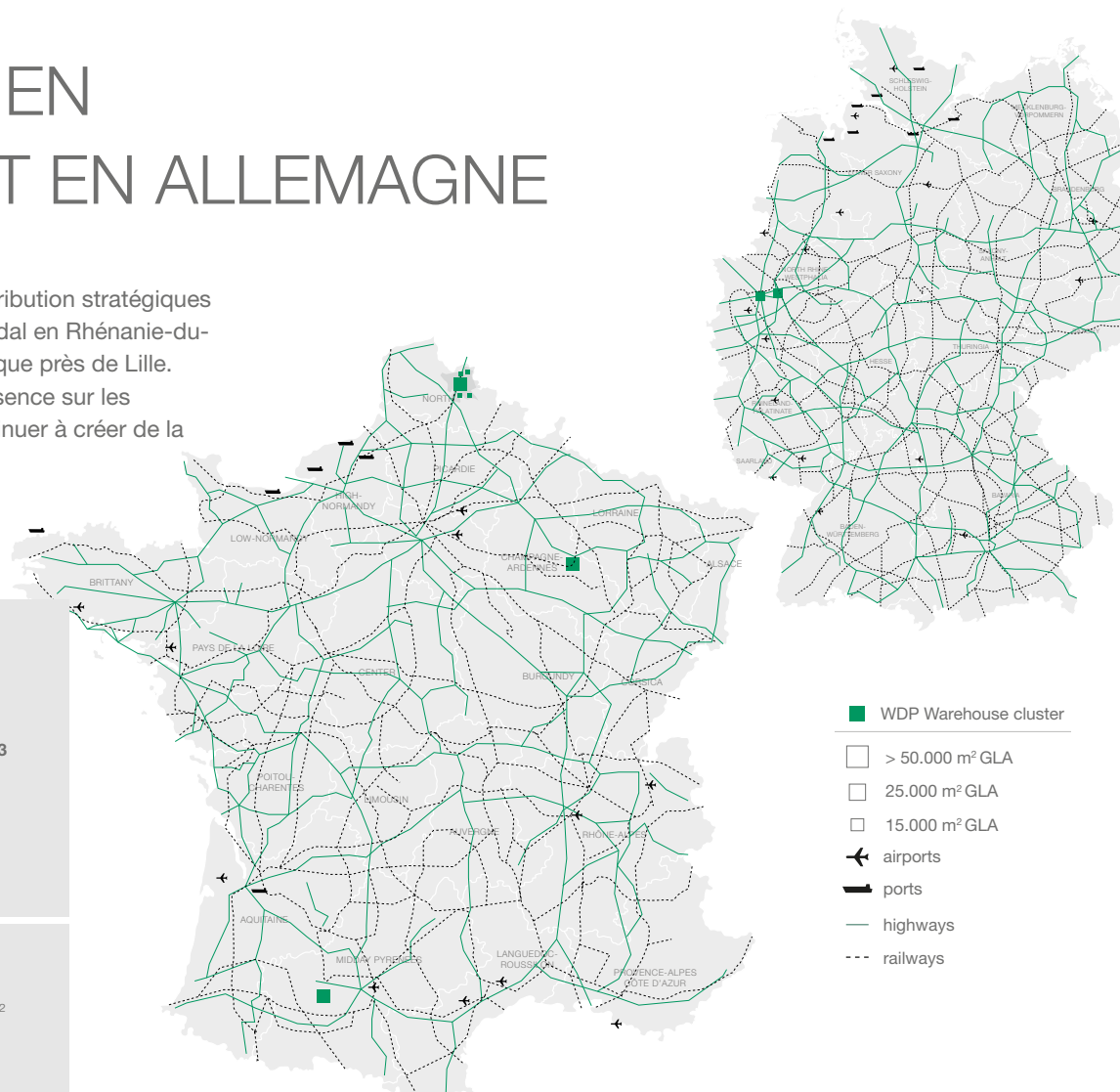
Prime yield

**4,7 %**

Taux d'inoccupation du marché

**70,0 €/m<sup>2</sup> pa**

Prime rent



**3 %**

de la juste valeur totale

**1 %**

de la juste valeur totale

## Macrostatistiques Allemagne

**0,8 %**

Taux de croissance du PIB 2024E

**3,1 %**

Taux de chômage 2023

**16 %**

Taux de pénétration du e-commerce 2023

**2,7 %**

Taux d'inflation 2024E

## Situation du marché 2023

**5,4 millions de m<sup>2</sup>**

Take-up

**100 €/m<sup>2</sup> pa**

Prime rent

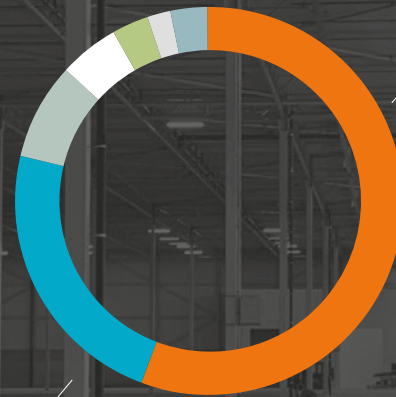
**4,3 %**

Prime yield

**2,5 %**

Taux d'inoccupation du marché

# RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EXISTANT



“

WDP propose tous les types de bâtiments dans la catégorie des biens logistiques, chaque bâtiment pouvant être aménagé en fonction des activités du client. Les entrepôts ont une qualité de construction robuste et haut de gamme, intégrant la durabilité et la flexibilité tout au long du cycle de vie des bâtiments.



- 56% General warehouse
- 23% Big box/XXL (> 50.000 m<sup>2</sup>)
- 8% Manufacturing
- 5% High bay & Multiple floor
- 3% Cross-dock
- 2% Futurs redéploiements
- 3% Autre



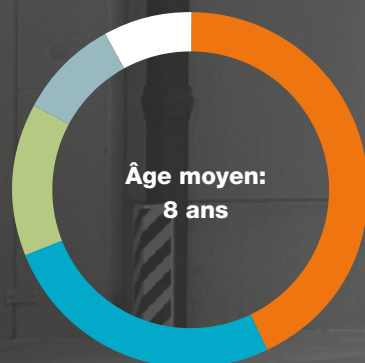
**52%**

## Part de la logistique urbaine dans le portefeuille immobilier total

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

# RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EXISTANT

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



43%	0 à 5 ans
26%	5 à 10 ans
14%	10 à 15 ans
9%	15 à 20 ans
8%	Plus de 20 ans

Répartition de la juste valeur par niveau de qualité du bâtiment



49%	Class A green certified warehouse <sup>2</sup>
35%	Class A warehouse
9%	Class B warehouse
2%	Class C warehouse
4%	Autre

## 49%

Class A green certified warehouse

“

La proportion d'immeubles dotés d'un certificat de durabilité a fortement augmenté, pour atteindre 49 % en 2023 (39 % en 2022). WDP est donc en bonne voie pour augmenter la part des entrepôts certifiés verts dans son portefeuille total à 75 % au moins.

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

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



## PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ

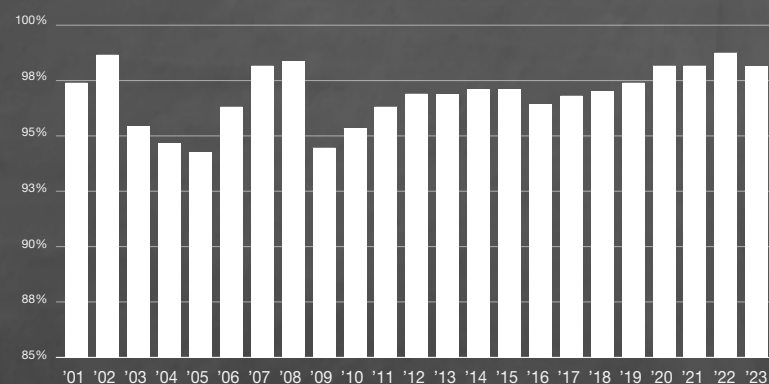
103

# APPROCHE 100 % AXÉE SUR LE CLIENT

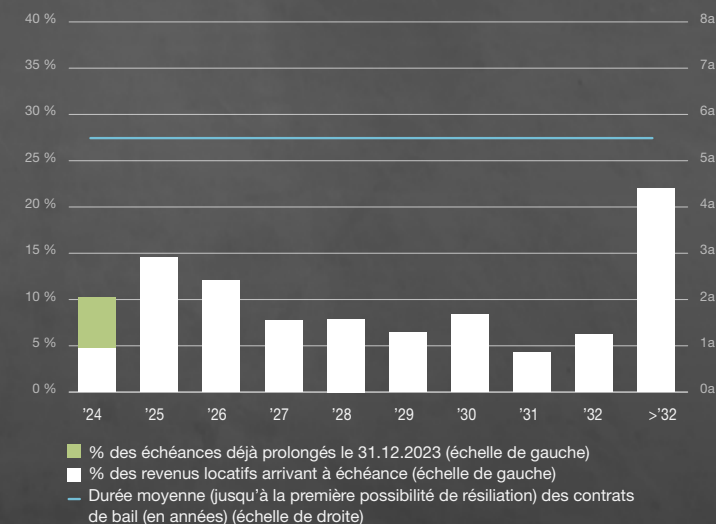
“

La stratégie commerciale de WDP, qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients, se concrétise par un taux d'occupation toujours élevé et un taux de rétention moyen de 97 % au cours des cinq dernières années.

### Taux d'occupation historique du portefeuille WDP



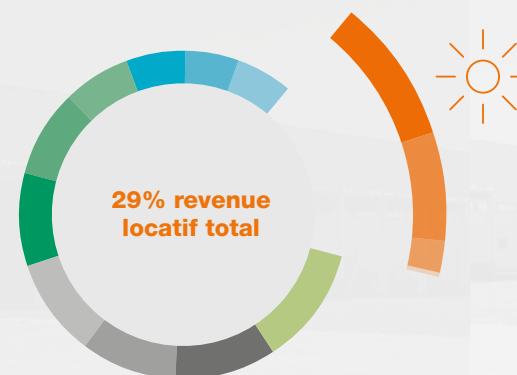
### Échéances des revenus locatifs (jusqu'à la première possibilité de résiliation)



# TOP 10 DES LOCATAIRES

“

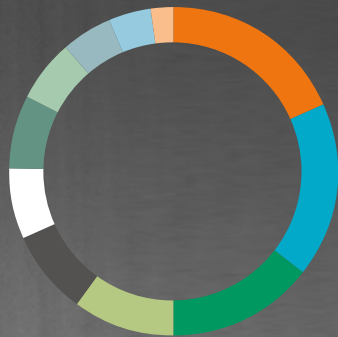
WDP a une clientèle diversifiée, composée principalement de grandes entreprises (inter) nationales. Les dix principaux clients locataires totalisent une part de 29% du patrimoine total et utilisent chacun plusieurs sites WDP dans plusieurs pays ou non.



4,2 % **Kuehne + Nagel**  
 3,6 % **Profi**  
 3,4 % **Ahold Delhaize**  
 3,4 % **Distrilog Group**  
 3,3 % **Ceva Logistics**  
 3,1 % **Greenyard**  
 2,4 % **Carrefour**  
 2,1 % **LIDL**  
 1,9 % **Greenery**  
 1,9 % **Pirelli**

6,5 % **Solar Panels**  
 3,2 % **Belgique**  
 2,4 % **Pays-bas**  
 0,8 % **Roumanie**  
 0,1 % **Luxembourg**

## REVENUS LOCATIFS PAR CATÉGORIE D'UTILISATEUR FINAL



“ La part du commerce électronique dans le portefeuille de WDP (16%) correspond au taux de pénétration du commerce électronique dans les pays où WDP opère.

**18%** Industrial

**17%** Retail (Food)

**14%** FMCG

**10%** Retail (Non-food)

**8%** Food, fruit & vegetables

**7%** Automotive

**7%** Other

**6%** Healthcare

**5%** Post & parcel delivery

**4%** Wholesale

**2%** Technology, media & telecom



**62%**  
Utilisateur final

**38%**  
3PL

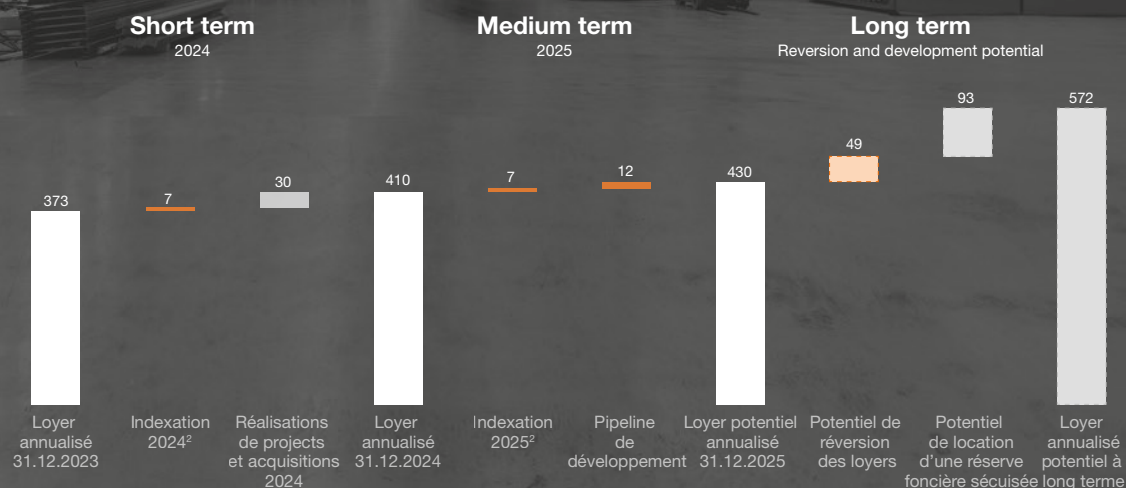
“

Nos entrepôts accueillent un large éventail de secteurs. En outre, il existe également un mélange sain d'utilisateurs finaux et de prestataires logistiques.

## PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ

106

# FORT POTENTIEL GRÂCE À LA CROISSANCE ORGANIQUE ET EXTERNE<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Les informations contenues dans ce graphique ne constituent pas des prévisions de bénéfices ou des conseils de quelque nature que ce soit. Elles ne peuvent donc pas être interprétées comme telles et sont fournies exclusivement à titre d'illustration. Elles montrent l'impact à court et moyen terme de l'indexation sur la base des prévisions économiques et l'impact du pipeline de développement annoncé, ainsi que le potentiel théorique de réversion des loyers et de location de la superficie constructible de projets non identifiés sur la banque foncière.

<sup>2</sup> Hypothèse basée sur le swap d'inflation à 5 ans de 2 % à la fin de 2023.

**100 %**

Contrats de location  
liés à l'IPC

**+49** mio € / **+13 %**

Reversionary  
potential

**550.000** m<sup>2</sup> GLA

Pipeline de  
(re)développement pré-loué

“

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

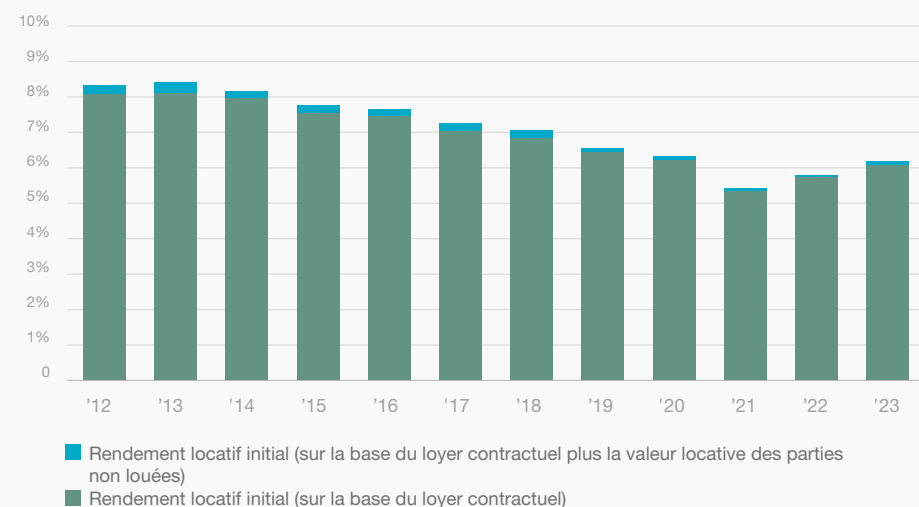
## PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ

### Fair value<sup>1</sup>

(en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Bâtiments existants	2 180,6	2 745,1	163,0	75,9	92,6	994,6	6 251,9
Projets en exécution	36,9	51,6	3,1	0,0	2,3	61,7	155,5
Réserve foncière	24,4	51,0	0,3	0,0	0,0	113,4	189,0
Actifs détenus en vue de la vente	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
<b>Total</b>	<b>2 242,1</b>	<b>2 847,7</b>	<b>166,4</b>	<b>75,9</b>	<b>94,9</b>	<b>1 169,7</b>	<b>6 596,7</b>

1 La juste valeur à laquelle les investissements immobiliers sont évalués se compose de la valeur d'investissement, moins les frais de transaction. En moyenne, les frais de transaction locaux théoriques qui sont déduits de la valeur d'investissement sont les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 10,4 %, France : 6,9 %, Luxembourg : 7,0 %, Allemagne : 7,8 % et Roumanie : 1,5 %.

### Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP



### Variation du portefeuille immobilier au cours de 2023



## PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ

108

## Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	100	112	7	2	5	70	296
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	2 354 058	2 833 817	192 500	60 590	70 682	1 583 554	7 095 200
Terrains (en m <sup>2</sup> )	4 593 200	4 953 181	439 027	105 776	116 797	6 951 327	17 159 308
Juste valeur (en millions d'euros)	2 242	2 848	166	76	95	1 170	6 597
% de la juste valeur totale	34%	43%	3%	1%	1%	18%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-3,1%	-4,2%	-7,8%	-3,4%	0,0%	-2,1%	-3,5%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	2,7%	0,2%	1,9%	0,0%	1,3%	2,8%	1,5%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	5,0	5,1	2,8	5,3	6,6	6,3	5,3
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	5,4%	6,1%	5,0%	4,8%	5,5%	7,8%	6,1%
Effet de vacance	-0,2%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	4,8%	5,1%	4,5%	4,3%	4,8%	7,3%	5,3%

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

2 Panneaux solaires non compris.

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

## Affectation au 31 décembre 2023

	Surface construite (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m <sup>2</sup> (en euros)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	6 303 499	361,5	57,3	86%
Bureaux attenants aux entrepôts	465 511	48,3	103,7	12%
Destinations diverses	326 190	9,9	30,3	2%
<b>Total</b>	<b>7 095 200</b>	<b>419,6</b>	<b>59,1</b>	<b>100%</b>

## PERSPECTIVES

Les perspectives décrites ci-dessous contiennent les prévisions pour l'exercice 2024, en ce qui concerne le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé de WDP. Elles ont été établies et préparées sur une base comparable à celle des exercices 2023 et 2022, et ce en adéquation avec la politique comptable de WDP conformément aux normes IFRS<sup>1</sup>.

- ◆ Ces perspectives ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 décembre 2023. Les prévisions relatives au bilan consolidé et au résultat EPRA sont des prévisions dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie ainsi que des marchés financier et immobilier. Ces informations prospectives, prédictions, opinions et estimations faites par WDP concernant la performance future, actuellement prévue, de WDP et de son marché ne constituent pas un engagement pour l'entreprise. Par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques inhérents, des incertitudes et des hypothèses (à la fois générales et spécifiques). Le risque existe que des déclarations prospectives ne se concrétisent pas.

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

- ◆ **Inflation** : un niveau d'inflation moyen pondéré de 2,4 %, basé sur le consensus en matière de prévisions économiques au 31 décembre 2023. Combiné aux indexations réalisées en 2023, il en résulte une croissance organique de 3 % en 2024 sur la base des clauses d'indexation des contrats de bail.
- ◆ **Taux d'intérêt** : un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor à un mois, trois mois et six mois de respectivement 3,37 %, 3,47 % et 3,37 %.
- ◆ **Instruments de couverture financiers** : compte tenu de leur volatilité, il n'a pas été tenu compte des variations des valeurs de marché. Ces variations ne sont pas pertinentes pour les perspectives relatives au résultat EPRA.
- ◆ **Prix de l'électricité** : un prix de l'énergie de 93 euros par MWh, basé sur le marché à terme de l'électricité sur un an fin 2023, est utilisé comme base pour les revenus de l'énergie solaire.
- ◆ **Valorisation du portefeuille immobilier et des panneaux solaires** : aucune prévision n'est faite quant aux variations de la juste valeur du portefeuille immobilier et des panneaux solaires. De telles prévisions ne seraient pas fiables et dépendraient d'une multitude

de facteurs externes sur lesquels l'entreprise n'a aucune influence. Ces variations ne sont pas non plus pertinentes pour les perspectives relatives au résultat EPRA.

- ◆ **Événements externes** : on part du principe qu'il n'y a eu aucun changement important dans le climat (géo)politique et/ou économique qui pourrait exercer un impact substantiel sur le Groupe.
- ◆ **Cadre fiscal et réglementaire** : on part également du principe qu'il n'y a aucun changement substantiel dans la législation fiscale ou les exigences réglementaires qui pourrait influencer les résultats du Groupe ou les méthodes comptables utilisées par celui-ci.
- ◆ **Risques** : les perspectives peuvent être influencées, entre autres, par les risques du marché et les risques opérationnels, financiers et réglementaires décrits au chapitre 9. *Facteurs de risque.*

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

- ◆ **Résultat locatif net** : l'augmentation est essentiellement soutenue par la croissance externe et la croissance organique via l'indexation des contrats de bail. Le volume des investissements nets d'environ 340 millions d'euros, réalisés en 2023, contribuera en grande partie au résultat durant l'exercice 2024. Par ailleurs, comme annoncé, plusieurs projets de construction pré loués sont en cours d'exécution avec une réception par phases en 2024<sup>2</sup>. En ce qui concerne la croissance organique, il est tenu compte de l'indexation des contrats de bail (voir ci-dessus). En 2024, 10 % des contrats arrivent à leur prochaine échéance, dont plus de 55 % ont déjà pu être prolongés au moment de la publication des résultats 2023 ; les loyers actuels sont dès lors connus. Pour les 45 % restants, il est tenu compte des prolongations et/ou renouvellements de bail après une éventuelle période de vacance. WDP se base sur un taux d'occupation moyen minimum de 98 % pour 2024 et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- ◆ **Revenus de l'énergie solaire** : estimés à environ 24 millions d'euros, malgré une capacité plus élevée, les revenus de l'énergie solaire devraient rester stables par rapport à 2023. Ils sont en effet tempérés par la baisse des prix de l'électricité.

<sup>1</sup> Pour le rapport du commissaire sur les prévisions du résultat EPRA, nous vous renvoyons au chapitre 12. *Annexes* - *Vérification externe.*

<sup>2</sup> Pour un aperçu des projets en cours d'exécution, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances.*

## PERSPECTIVES

- ◆ **Autres produits/charges d'exploitation** : ce poste comprend l'effet net des impôts fonciers, les honoraires de gestion des biens immobiliers que WDP facture ainsi que plusieurs indemnités non récurrentes.
- ◆ **Coûts immobiliers** : ces frais comprennent surtout les charges nettes (donc après d'éventuelles refacturations) d'entretien et de réparation, de contrats d'assurance et de commissions. Pour 2024, ces coûts ont été estimés sur la base du portefeuille actuel, des investissements prévus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.
- ◆ **Frais généraux** : ces frais évoluent en ligne avec la croissance du portefeuille. À cet égard, nous poursuivons la mise en œuvre de la plateforme opérationnelle dans une optique de maîtrise des coûts, notamment avec le maintien de la marge d'exploitation élevée qui dépasse les 90 %. Ces coûts englobent les frais de fonctionnement de WDP, principalement les salaires, le loyer des bureaux, les honoraires des conseillers externes et les coûts liés à la cotation en bourse et à la communication externe.
- ◆ **Résultat financier** : on part de l'hypothèse d'une évolution des dettes financières en fonction du programme d'investissement. Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt à court terme et d'un taux de couverture de 119 % sur la base de la situation au 31 décembre 2023, on prévoit un coût moyen de l'endettement de 1,8 % pour 2024. On part du principe qu'aucun emprunt n'est remboursé anticipativement et qu'aucun contrat IRS ne sera annulé anticipativement. Les coûts financiers totaux ont ensuite été diminués des intérêts capitalisés qui sont inclus dans le coût d'investissement des développements de projets existants à un taux équivalent au coût de financement supplémentaire estimé (notamment estimé à 4,5 % contre 2,0 % en 2023). Ce chiffre est cohérent avec les coûts réels encourus par WDP, sur lesquels sont également basés les budgets et les rendements des projets. Le coût récurrent des concessions de 3,3 millions d'euros (pour les sites dont WDP ne détient pas la nue-propriété, mais l'usufruit) a également été comptabilisé dans les charges financières.

- ◆ **Impôts** : ils comprennent l'impôt des sociétés dû chaque année et le précompte mobilier sur les dividendes, en fonction du statut fiscal de chaque entité. Pour les opérations aux Pays-Bas, 2024 est la dernière année où WDP pourra appliquer le statut de FBI. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné le récent amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.
- ◆ **Participation au résultat des joint ventures et des sociétés associées** : ce résultat comprend le résultat des joint ventures WDPort of Ghent Big Box et WDP Luxembourg et la contribution suite à la participation dans Catena.

## Prévision des résultats consolidés

Sur la base des perspectives actuelles et des hypothèses ci-avant, WDP prévoit pour 2024 un résultat EPRA par action de 1,47 euro (environ 325 millions d'euros), soit une hausse de 5 % par rapport à 1,40 euro en 2023, ce qui inclut une augmentation du nombre moyen d'actions de 7 %. Sans tenir compte de l'impact positif unique de +0,05 euro par action lié au statut de FBI en 2023, il s'agit d'une augmentation de 9 % par rapport à 1,35 euro par action en 2023.

Sur la base des prévisions de bénéfices actuelles, WDP a l'intention de verser pour l'exercice 2024 un dividende brut (payable en 2025) de 1,18 euro brut par action, ce qui représente également une hausse de 5 %.

Ces perspectives pour 2024 sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues dans le contexte d'un environnement macroéconomique volatil.



## PERSPECTIVES

## Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1 000)	FY 2023 Actual	FY 2024 Budget
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	336 617	378 624
Indemnités de rupture anticipée de bail	159	-
Produits de l'énergie solaire	24 056	23 774
Autres revenus/charges d'exploitation	-3 430	-785
<b>Résultat immobilier</b>	<b>357 402</b>	<b>401 612</b>
Charges immobilières	-15 573	-16 736
Frais généraux	-18 795	-23 009
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>323 034</b>	<b>361 867</b>
Résultat financier	-41 398	-36 224
Impôts sur le résultat EPRA	4 513	-6 531
Impôts différés sur le résultat EPRA	-3 030	-2 084
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	13 700	17 283
Intérêts minoritaires	-7 790	-8 956
<b>Résultat EPRA</b>	<b>289 028</b>	<b>325 354</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	206 892 358	221 727 624
<b>Résultat EPRA (par action)</b>	<b>1,40</b>	<b>1,47</b>
<b>Dividende (par action)</b>	<b>1,12</b>	<b>1,18</b>

## Bilan consolidé prévisionnel

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

- ◆ **Actif - portefeuille immobilier** : il est tenu compte des investissements mentionnés ci-dessus.
- ◆ **Actif - panneaux solaires** : valorisation à la juste valeur, en prenant en compte les mêmes hypothèses qu'au 31 décembre 2023, sauf pour ce qui est du prolongement du modèle d'évaluation sur un an<sup>3</sup>.
- ◆ **Passif - capitaux propres** : il a été tenu compte de la distribution du dividende de 2023 avec l'hypothèse de prise en actions de 50 % sous la forme d'un dividende optionnel et de l'évolution du résultat EPRA durant l'exercice 2024.
- ◆ **Passif - dettes financières** : évolution en fonction du volume d'investissement attendu et de la partie qui sera vraisemblablement financée par des capitaux propres (via les bénéfices mis en réserve et le dividende optionnel). On s'attend ainsi à un loan-to-value qui, sur la base de la valorisation actuelle du portefeuille, devrait rester sous les 40 % au 31 décembre 2024 et à un coût moyen de dettes avoisinant 1,8 % pour 2024. Au 31 décembre 2023, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées a été sensiblement renforcé et s'élève à environ 1,8 milliard d'euros<sup>4</sup>. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours (460 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (150 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance en 2024-25 (320 millions d'euros), y compris une marge de manœuvre pour répondre aux opportunités du marché. Cela exclut les flux de trésorerie prévus par le biais des bénéfices réservés et du dividende optionnel et le refinancement des crédits.

<sup>3</sup> Voir également l'annexe XIII. Autres immobilisations corporelles.

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

## PERSPECTIVES

## Bilan consolidé

(en euros x 1 000)	31.12.2023 Actual	31.12.2024 Budget
<b>Actifs non courants</b>	<b>6 998 688</b>	<b>7 458 613</b>
Immeubles de placement	6 439 464	6 851 681
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	166 037	196 017
Actifs financiers non courants	86 476	86 476
Autres actifs non courants	2 962	1 592
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	303 750	322 848
<b>Actifs courants</b>	<b>73 598</b>	<b>79 013</b>
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 029	13 029
Autres actifs courants	60 569	65 983
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 072 286</b>	<b>7 537 625</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 520 571</b>	<b>4 680 047</b>
Capitaux propres - part du Groupe	4 442 924	4 594 308
Intérêts minoritaires	77 647	85 739
<b>Passifs</b>	<b>2 551 715</b>	<b>2 857 578</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 355 056</b>	<b>2 681 176</b>
Dettes financières non courantes	2 232 638	2 555 302
Autres passifs non courants	122 418	125 875
<b>Passifs courants</b>	<b>196 659</b>	<b>176 402</b>
Dettes financières courantes	84 038	84 505
Autres passifs courants	112 621	91 897
<b>Total du passif</b>	<b>7 072 286</b>	<b>7 537 625</b>
Taux d'endettement (proportionnel)	35,8%	37,9%
Loan-to-value (IFRS)	33,7%	36,0%

## Sensibilité

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

## Analyse de sensibilité basée sur les chiffres consolidés au 31 décembre 2023

	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
<b>Δ Inflation (en %)</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,0%</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-7,5	-3,8	0,0	3,8	7,5
<b>Δ Taux d'occupation (en %)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,0%</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-3,8	-1,9	0,0	1,9	3,8
<b>Δ Euribor (en %)</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,0%</b>
Δ Résultat EPRA (en millions d'euros)	-3,8	-1,9	0,0	1,9	3,8
<b>Δ Juste valeur des investissements immobiliers (en %)</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,0%</b>
Δ Taux d'endettement (en %)	1,7%	0,9%	0,0	-0,8%	-1,6%
<b>Δ Investissements (en millions d'euros)</b>	<b>-100</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
Δ Taux d'endettement (en %)	-0,9%	-0,5%	0,0	0,4%	0,9%
<b>Δ Juste valeur des investissements immobiliers (en %)</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,0%</b>
Δ Juste valeur des immeubles de placement et capitaux propres (en millions d'euros)	-329,8	-164,9	0,0	164,9	329,8
<b>Δ Taux d'intérêt (en %)</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,00%</b>	<b>2,00%</b>
Δ Juste valeur des instruments de couverture et capitaux propres (en millions d'euros)	-144,1	-69,7	0,0	65,4	126,9

## PERSPECTIVES

## Lancement du nouveau plan de croissance 2024-27

Avec un résultat EPRA attendu de 1,47 euro par action pour 2024, l'objectif visé de 1,50 euro pour 2025 est à portée un an plus tôt, ce qui inclut en outre un bilan sensiblement renforcé. Stimulée par des tendances structurellement positives dans le secteur de l'immobilier logistique, et malgré un contexte macroéconomique et géopolitique incertain, WDP entrevoit d'autres opportunités de croissance interne et externe. La création de valeur à l'avenir dépendra plus que jamais de la combinaison de différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques), en mettant l'accent sur la rentabilité et la réalisation performante.

Avec #BLEND2027, WDP lance donc un nouveau plan de croissance quadriennal. WDP vise une croissance des bénéfices alimentée par différents moteurs, pour l'ensemble de nos opérations et notre présence géographique : développements, acquisitions, croissance interne et solutions énergétiques sur nos principaux marchés existants et poursuite du déploiement des opérations en France et en Allemagne. En outre, nous avons été en mesure d'augmenter notre solidité financière, dans la mesure où WDP dispose déjà de fonds suffisants pour financer ce plan, en ce compris les bénéfices réservés et le dividende optionnel attendus.

WDP vise une augmentation annuelle moyenne du résultat EPRA par action de +6 % à 1,70 euro en 2027 (par rapport à 2023)<sup>5</sup> sur la base d'un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros (à savoir 500 millions d'euros par an avec une contribution totale en 2027)<sup>6</sup> Sur la base de ces objectifs, on présume un dividende par action de 1,36 euro pour 2027, sur la base d'une augmentation comparable.

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

<sup>5</sup> Une augmentation annuelle sous-jacente de +6 %, par rapport à un résultat EPRA par action de 1,35 euro en 2023 (à savoir 1,40 euro rapporté et ajusté pour le revenu unique de +0,05 euro par action, lié au statut de FBI).

<sup>6</sup> Y compris le cost to come pour les projets en cours de développement et les acquisitions prévues de 500 millions d'euros et hors réévaluations du portefeuille. Le volume d'investissement comprend également les investissements pour l'entretien, la modernisation et la rénovation du portefeuille ainsi que les investissements en faveur du développement durable.

## #BLEND2027

EPRA EPS

1,70 €

+6 % CAGR<sup>5</sup>

DPS

1,36 €

CAPEX

1,5 mia d'euros<sup>6</sup>

COÛT DES DETTES

&lt;2,5 %

Net debt / EBITDA (adj.)

~8x

### Une approche multi-moteurs sur plusieurs marchés (géographiques)

**BUILD** | Les tendances positives structurelles persistantes sur le marché de l'immobilier logistique.

**LOAD** | Des investissements par le biais d'une combinaison de développements durables.

**EXTRACT** | La création d'une plus-value au sein du portefeuille existant.

**NEUTRALIZE** | Les investissements en faveur du développement durable contribuent à la décarbonation de la chaîne d'approvisionnement.

**DISCIPLINED** | La poursuite d'une allocation stricte du capital et une position financière solide.

### Présomptions et hypothèses sous-jacentes

- ◆ Une demande structurelle soutenue d'immeubles logistiques, avec un ralentissement conjoncturel temporaire et une stratégie de décision prudente de la part du client.
- ◆ Des mesures opérationnelles stables (taux d'occupation élevé, contrats de bail à long terme et rétention élevée des clients).
- ◆ L'abolition du régime de REIT Néerlandais implique un impact annuel sur le résultat EPRA par action de -0,05 euro à partir de 2025.
- ◆ Ces ambitions sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues telles que des chocs externes ou des facteurs susceptibles d'influencer la rentabilité, la complexité et le temps d'exécution des projets.



# 08

DÉCLARATION DE  
GOUVERNANCE  
D'ENTREPRISE

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Principes de gouvernance

La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour WDP depuis sa constitution, et ce toujours sur la base de nos valeurs fondamentales. WDP s'efforce d'appliquer les normes les plus exigeantes en matière de gouvernance d'entreprise, sur la foi de sa conviction que cela contribue à la réussite à long terme de la Société et à la protection des intérêts de toutes les parties prenantes. Le Conseil d'Administration veille à ce que les principes et processus de gouvernance d'entreprise développés à cette fin soient à tout moment appropriés pour la Société et conformes à la réglementation ou aux normes de gouvernance d'entreprise applicables.

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

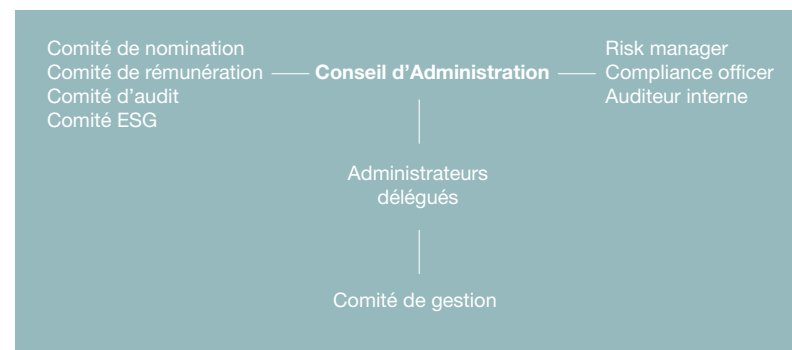
#### Réglementation :

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

#### Politiques internes :

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

### Structure de gouvernance WDP



### Code de référence | Code de gouvernance d'entreprise 2020

Conformément à l'article 3:6, § 2 du Code des sociétés et des associations et à l'arrêté royal du 12 mai 2019 portant désignation du code de gouvernement d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, WDP applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (Code 2020), en tenant compte des particularités liées à la législation SIR. Le Code 2020 est disponible sur le site web [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Le Code 2020 applique le principe « se conformer ou s'expliquer (comply or explain) », selon lequel tout écart par rapport aux recommandations doit être justifié. À la date du présent rapport annuel, WDP se conforme aux dispositions du Code 2020, à l'exception des principes suivants :

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

116

**Les principes 3.19 à 3.21 du Code 2020 traitent de la désignation d'un secrétaire au sein de la Société.**

**EXPLICATION** | Au vu de la taille plutôt limitée du Conseil d'Administration et aux fins d'utiliser les ressources de la Société de la manière la plus efficace possible, le Conseil d'Administration a décidé, pour le moment, de ne pas attribuer la fonction de secrétaire à une personne spécifique. La fonction de secrétaire est exercée au sein de WDP par, d'une part, le CFO, qui assiste également aux Conseils d'administration, et par le General Counsel, qui dispose des compétences et des connaissances nécessaires en matière d'administration :

- ◆ soutenir le Conseil d'Administration et ses comités pour toutes les questions liées à l'administration de la Société ;
- ◆ préparer la Charte de gouvernance d'entreprise et la Déclaration de gouvernance d'entreprise ;
- ◆ assurer une bonne circulation de l'information au sein du Conseil d'Administration et de ses comités, ainsi qu'entre le management exécutif et les administrateurs non exécutifs ;
- ◆ consigner avec précision dans les procès-verbaux la teneur des discussions et des décisions des réunions du Conseil ; et
- ◆ faciliter la formation initiale et soutenir le développement professionnel si nécessaire.

Chaque administrateur peut contacter individuellement le CFO ou le General Counsel.

**Le principe 7.6 du Code 2020 stipule que les administrateurs non exécutifs doivent recevoir une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la Société.**

**EXPLICATION** | WDP déroge à ce principe et n'accorde pas de rémunération en actions aux administrateurs non exécutifs. Compte tenu des montants actuels de la rémunération ainsi que du caractère indépendant des administrateurs non exécutifs, WDP est d'avis que l'octroi (d'une partie) de la rémunération en actions ne contribuerait pas nécessairement à l'objectif du Code 2020 de faire en sorte que ces administrateurs agissent dans la perspective d'un actionnaire à long terme. En tant que SIR/REIT, WDP s'efforce de générer un bénéfice et un dividende par action solides, conformément à la perspective d'un actionnaire à long terme. Depuis son entrée en Bourse en 1999, WDP met l'accent sur la création de flux de trésorerie stables à long terme, qui, conjugués avec l'obligation de distribution élevée en tant que SIR, font de WDP une alternative à part entière, rentable et liquide aux investissements directs dans l'immobilier reposant sur des revenus locatifs. Telle est la base de sa stratégie, telle que déterminée par le Conseil d'Administration, laquelle se reflète clairement aussi dans son plan de croissance stratégique.

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

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

117

**Le principe 7.9 du Code 2020 stipule que le Conseil d'Administration doit fixer un seuil minimum d'actions que les membres du Comité de gestion doivent détenir.**

**EXPLICATION |** WDP déroge à ce principe et ne fixe pas de seuil minimum explicite pour la détention d'actions WDP par les membres du Comité de gestion. En tant que SIR/REIT, WDP s'efforce de générer un bénéfice et un dividende par action solides, conformément à la perspective d'un actionnaire à long terme. Depuis son entrée en Bourse en 1999, WDP met l'accent sur la création de flux de trésorerie stables à long terme, qui, conjugués avec l'obligation de distribution élevée en tant que SIR, font de WDP une alternative à part entière, rentable et liquide aux investissements directs dans l'immobilier reposant sur des revenus locatifs. Telle est la base de sa stratégie, telle que déterminée par le Conseil d'Administration, laquelle se reflète clairement aussi dans son plan de croissance stratégique. C'est cette stratégie qui doit être mise en œuvre sur le plan opérationnel par les membres du Comité de gestion. WDP est donc d'avis que la politique de rémunération établit un lien clair avec la création de flux de trésorerie à long terme stables et qu'elle conduit déjà les membres du Comité de gestion à agir dans la perspective d'un actionnaire à long terme. WDP encourage toutefois les membres du Comité de gestion à constituer et à maintenir une participation en actions dans WDP. Plusieurs membres du Comité de gestion ont depuis accumulé une telle participation.

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

## Conseil d'Administration

### Administration moniste

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

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

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

Le Conseil d'Administration évaluera, au moins une fois tous les trois ans, la structure de gouvernance qu'il a choisie afin de déterminer si elle est toujours appropriée et, dans la négative, proposera une nouvelle structure de gouvernance à l'Assemblée Générale. La dernière évaluation de la structure de gouvernance par le Conseil d'Administration a eu lieu en décembre 2022, lorsqu'il a été décidé qu'une administration moniste est encore à ce jour la structure de gouvernance appropriée pour WDP.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Composition

#### Principes

Les statuts de WDP prévoient que la Société doit être administrée par un Conseil d'Administration composé d'au moins trois administrateurs, nommés par l'Assemblée Générale pour un maximum de quatre ans. Le Conseil d'Administration est composé majoritairement d'administrateurs non exécutifs et compte également un nombre approprié d'administrateurs indépendants. Les statuts prévoient, conformément au Code 2020, qu'au moins trois administrateurs ont le statut d'administrateur indépendant conformément aux critères décrits dans le Code 2020 et la présente Charte de GE. En plus, l'objectif de WDP est de parvenir à un Conseil d'Administration qui est composé majoritairement d'administrateurs indépendants.

Le Conseil d'Administration est composé de manière à ce que WDP puisse être administrée conformément à son statut et aux activités autorisées (telles que décrites à l'article 4 de la loi SIR).

Les membres du Conseil d'Administration doivent satisfaire aux exigences fixées par la réglementation applicable aux SIR, ce qui inclut une composition formée exclusivement de personnes physiques satisfaisant aux exigences des articles 14 et 15 de la loi SIR (test d'aptitude des administrateurs).

Le Conseil d'Administration dans son ensemble doit être composé de manière à ce que la combinaison de l'expérience, des connaissances et des compétences de ses membres individuels lui permette de remplir son rôle aussi bien que possible. Dans son ensemble, le Conseil d'Administration doit nécessairement présenter les caractéristiques suivantes :

- ◆ une composition équilibrée de connaissances, de compétences et d'expérience, fondée sur les exigences d'une conduite des affaires efficace sur les marchés où la Société est active ;
- ◆ sa composition doit garantir qu'il fonctionne à tout moment comme un organe flexible et fonctionnel, animé par un esprit entrepreneurial ;

- ◆ lorsqu'il prend des décisions concernant sa composition, le Conseil d'Administration s'efforce également de respecter la diversité (concernant tant le genre que l'âge et la nationalité), ainsi que de limiter au maximum les conflits d'intérêts (futurs ou non) entre les membres et le Groupe WDP (tant sur le plan juridique, que commercial, économique et éthique).

La Charte de gouvernance d'entreprise définit également les exigences qualitatives spécifiques que les membres individuels doivent posséder, à savoir une personnalité indépendante et entrepreneuriale, une réputation irréprochable et une bonne éthique commerciale.

En outre, les principes suivants doivent également être respectés :

- ◆ le respect des exigences en matière de diversité (article 3:6 CSA) ;
- ◆ le respect des exigences spécifiques en matière de diversité de genre (article 7:86 CSA) ;
- ◆ le respect de la limite d'âge fixée à 70 ans, en ce sens que le mandat d'un administrateur expire à l'issue de l'assemblée annuelle de l'année au cours de laquelle il atteint l'âge de 70 ans, sauf décision contraire du Conseil d'Administration sur la proposition du Comité de nomination ;
- ◆ pour les administrateurs non exécutifs : un maximum de cinq mandats d'administrateur dans des sociétés cotées en Bourse, sauf moyennant l'approbation du Conseil d'Administration (et avec l'application du principe « se conformer ou s'expliquer »).

#### Droit de proposition obligatoire

Les statuts de WDP prévoient un droit de proposition obligatoire pour toute personne physique, personne morale ou société (avec ou sans personnalité juridique) qui détient individuellement et directement au moins 10 % des actions de la Société dans les conditions spécifiques telles que décrites à l'article 15 des statuts de WDP.

En vertu de ce droit de proposition obligatoire, Tony De Pauw a été nommé administrateur de WDP par l'Assemblée Générale Extraordinaire de WDP du 11 septembre 2019 avec effet au 1er octobre 2019, et ce sur la proposition de l'actuel Actionnaire de Référence de la Société, la société simple RTKA. Tony De Pauw a été renommé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale de WDP le 26 avril 2023 et donc, à la date du présent rapport annuel, il est l'unique administrateur nommé sur la base de cette proposition obligatoire.



## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

119

### Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2023

Le Conseil d'Administration est composé de 6 administrateurs (personnes physiques) :

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

Nom	Qualité	Indépendant	Première nomination <sup>1</sup>	Fin du mandat	No mbre d'années	Présences au Conseil d'Administration 2023
Rik Vandenberghe	Administrateur non exécutif	X	Avril 2019	Avril 2027	5	24/24
Anne Leclercq	Administratrice non exécutive	X	Avril 2015	Avril 2026	9	24/24
Cynthia van Hulle	Administratrice non exécutive	X	Février 2015	Avril 2026	9	23/24
Jürgen Ingels	Administrateur non exécutif	X	Avril 2018	Avril 2026	6	24/24
Tony de Pauw	Administrateur exécutif		Mai 1999	Avril 2027	25	18/24 <sup>2</sup>
Joost Uwents	Administrateur exécutif		Avril 2002	Avril 2026	22	24/24
Durée moyenne des mandats					13	

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

<sup>2</sup> Tony De Pauw n'a pas assisté à 6 des 24 réunions du Conseil d'administration en raison du respect de la réglementation concernant la prévention des conflits d'intérêts. Les administrateurs de WDP respectent tous les principes légaux et courants en matière de conflits d'intérêts, et ils suivent la politique de prévention des conflits d'intérêts de WDP. Pour des informations détaillées sur ce sujet, veuillez consulter "Prévention des conflits d'intérêts" à la page 144.

### Nomination d'un administrateur à l'Assemblée Générale du 24 avril 2024

Le Conseil d'Administration propose - sur l'avis du Comité de nomination - monsieur Patrick O comme administrateur non exécutif indépendant (au sens de l'article 7:87 CSA). En cas d'approbation, son mandat courra jusqu'au 26 avril 2028. Patrick O a une formation d'ingénieur industriel.

Patrick O a débuté sa carrière auprès du producteur de chauffage Sapragez. Il a ensuite travaillé pendant de nombreuses années chez Viessmann (également une entreprise de chauffage) où il a occupé plusieurs fonctions, dont celle de CEO Benelux et une fonction de groupe international. Il est actuellement responsable des affaires publiques à l'ATTB, l'association pour les techniques thermiques en Belgique. Il siège également au conseil consultatif du spécialiste de la protection solaire Harol et au comité consultatif externe

d'ING. Animé par sa passion pour l'énergie et le chauffage, Patrick O a acquis une solide connaissance de la transition énergétique, de l'électrification et des investissements durables. Ces expériences variées contribuent à la diversification des connaissances au sein du Conseil d'administration. Étant donné les ambitions de WDP en matière de solutions énergétiques et d'infrastructures – un moteur important du plan de croissance 2024-27 – son expertise et son expérience dans ce domaine revêtent également une grande importance. De plus, son expérience professionnelle internationale, en particulier son affinité avec le marché allemand sur lequel WDP souhaite fortement se concentrer, constitue un ajout précieux à l'expertise du Conseil d'administration. La mentalité pratique, l'expérience pratique et la connaissance approfondie de Patrick O seront d'une grande valeur ajoutée pour WDP et aideront à atteindre avec succès les objectifs fixés.

Sa candidature d'administrateur est soutenue par le Conseil d'Administration et sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale de WDP. Sa nomination sera soumise à l'approbation préalable de la FSMA.



## Conseil d'Administration

De gauche à droite

**Tony De Pauw**  
Né en 1954

**Anne Leclercq**  
Né en 1956

**Jürgen Ingels**  
Né en 1971

**Joost Uwents**  
Né en 1969

**Cynthia Van Hulle**  
Né en 1956

**Rik Vandenberghe**  
Né en 1961

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



**Rik Vandenberghe**

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

De 2017 à 2021, il a été le CEO de Besix Group, une entreprise de construction et d'immobilier multidisciplinaire de premier plan, active dans vingt-cinq pays sur les cinq continents, où il a contribué à renforcer l'offre multidisciplinaire de l'entreprise. Rik Vandenberghe a débuté sa carrière dans le secteur bancaire et a été actif chez ING pendant trente ans, où il a travaillé en étroite collaboration avec d'importants acteurs du marché immobilier et acquis une vaste expérience internationale en occupant de nombreuses fonctions de direction et en tant que CEO d'ING Luxembourg et d'ING Belgique. Chez ING Belgique, il a dirigé le département Real Estate & Development Financing (1991-97), un département qui a en outre relevé de ses compétences élargies jusqu'en 2007. En tant que CEO, il a également été membre du Comité des risques d'ING Luxembourg (2007-2013) et du Comité des risques de marché d'ING Belgique (2013-2017). Son expérience en tant que président, entre autres, de Febelfin et de filiales de Besix Group et d'ING, sa connaissance de l'immobilier, des finances et de la Bourse, son esprit d'entreprise et son sens de l'innovation soutiennent le management de WDP et la poursuite de la croissance de l'entreprise.

### Autres mandats actifs au 31 décembre 2023 Sociétés cotées

–  
Sociétés non cotées  
T.P.F.  
New Vision  
Next Day Capital Holding  
Next Day Asset Management (président)  
Next Day Investment Management (président)  
Orientalis Nex Day Smart Living (président)  
High Five Next Day Smart Living (président)

### Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018

ING Banque Belgique  
ING Luxembourg  
Entreprises Jacques Delens  
Établissements Jean Wust  
Franki Foundations Belgium  
LUX T.P.  
Olympiades Brussels Hotel  
Socogetra  
Différentes sociétés dans la groupe Besix  
Olympic Invest  
Vanhout  
Compagnie Belge de Bâtiment (président)  
Six Construct  
Watpac  
Van den Berg  
Les News 24  
Besix Group

### Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024

10 491



**Anne Leclercq**

est administratrice non exécutive indépendante depuis avril 2015. Elle a étudié le droit à la KUL et obtenu un diplôme à la Kellogg School of Management, ainsi qu'un MBA à la Vlerick Business School. En 2020, elle a suivi la formation Business Sustainability Management à l'University of Cambridge Institute for Sustainability Leadership.

De 1980 à 1998, elle a travaillé dans plusieurs banques en tant que directrice de la Trésorerie, responsable de la Trésorerie et des Trading Books ainsi que du portefeuille d'investissement. Elle a également été membre du comité ALM (asset and liability management). De 1998 à 2019, elle était attachée à l'Agence belge de la Dette, où elle occupait, depuis 2008, la fonction de Director Treasury and Capital Markets. À ce titre, elle était chargée de définir la politique de financement de la dette publique belge et l'organisation des marchés secondaires. Elle a été membre du comité stratégique qui définit la stratégie et la gestion des risques en ce qui concerne le financement de la dette nationale. En tant que Director Treasury and Capital Markets, elle a présidé le comité de marché et était responsable du financement et de son évaluation continue par rapport au cadre de risque. Ces postes lui ont permis d'acquérir de nombreuses connaissances et une grande expérience en entreprise risk management. Son expérience

générale en management, ses connaissances et son expérience des marchés financiers et de la gestion financière efficace et basée sur les risques (debt capital markets) offrent ainsi une grande valeur ajoutée à la politique de financement de WDP. Elle a également effectué diverses missions pour le compte d'institutions supranationales telles que le FMI, la Banque mondiale et l'OCDE.

### Autres mandats actifs au 31 décembre 2023

Sociétés cotées  
–  
Sociétés non cotées  
BNP Paribas Fortis (présidente comité risk)  
Fluxys Belgium  
De Warande  
AZ Sint-Maria-Ziekenhuis Halle

### Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018

Argenta Bank- en Verzekerings-groep  
Argenta Assuranties  
Argenta Spaarbank  
KU Leuven (présidente du comité d'audit)  
LRD (présidente du comité d'audit)  
Plexus  
UZ Leuven (présidente du comité d'audit)  
Z.org Leuven (présidente du comité d'audit)

### Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024

0



**Cynthia Van Hulle**

est administratrice non exécutive indépendante depuis février 2015. Elle est titulaire d'un doctorat en sciences économiques appliquées et des sciences de gestion. Elle a également étudié à l'université de Yale et à l'université de Chicago, entre autres, et a enseigné à l'université Columbia. Par ailleurs, elle a été titulaire de la chaire Francqui à l'université de Gand.

La finance d'entreprise, les restructurations et les questions de gouvernance forment des domaines d'expertise importants dans son travail académique. Elle possède une connaissance approfondie de la comptabilité et de l'audit. Sa grande expérience et sa vaste expertise sont un atout précieux pour WDP.

### Autres mandats actifs au 31 décembre 2023

Sociétés cotées  
Miko (présidente du comité d'audit)  
Sociétés non cotées  
Argen-Co  
Argenta Bank- en Verzekerings-groep  
Argenta Assuranties  
Argenta Spaarbank  
Rega

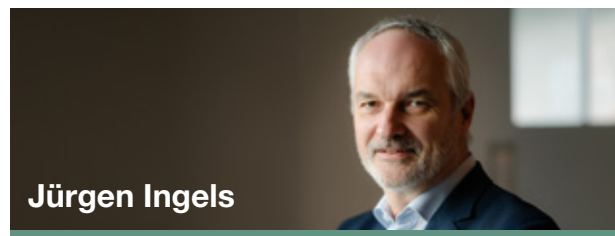
### Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018

ASL

### Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024

0

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



**Jürgen Ingels**

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

Il a débuté sa carrière en tant que gestionnaire d'investissements chez Dexia Ventures, le fonds de capital-risque de Dexia. Il a franchi une étape majeure dans sa carrière avec Clear2Pay, une entreprise pionnière en matière de technologie financière. Aujourd'hui, Jürgen est managing partner chez SmartFin, un fonds de capital-risque qui finance et soutient des entreprises technologiques européennes en pleine croissance.

Il est le moteur de plusieurs start-ups et scale-ups, ainsi que de deux grands événements technologiques belges (SuperNova et The Big Score).

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

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2023**

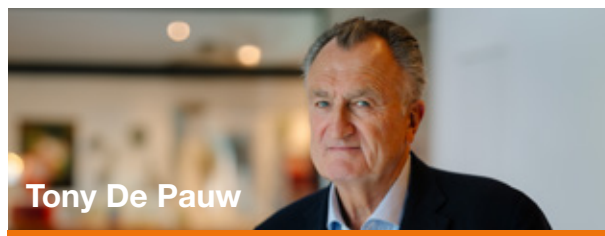
**Sociétés cotées**  
Materialise  
**Sociétés non cotées**  
Smartfin  
Willemen Groep  
Ghelamco  
GS Pledge Co.  
Itineris  
Bright Analytics  
Projective  
Mensura  
Maria DB  
Startups.be / Scaleups.eu  
Akinon  
Deliverect  
Royal Antwerp Football Club  
Recharge.com

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023 mais exercés à compter de 2018**

B\_Hive Europe  
Trendminer  
The Glue  
NG Data Europe  
Newtec  
Silverfin  
Exellys  
Finsight Solutions  
Innovis  
Itiviti AB  
Unifiedpost Group  
Pay-Nxt  
Vavato  
NG Data

**Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024**

25 714



**Tony De Pauw**

est administrateur exécutif et CEO depuis 1999 et représente l'Actionnaire de Référence, à savoir la famille Jos De Pauw (via la structure de société simple familiale RTKA).

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

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2023**

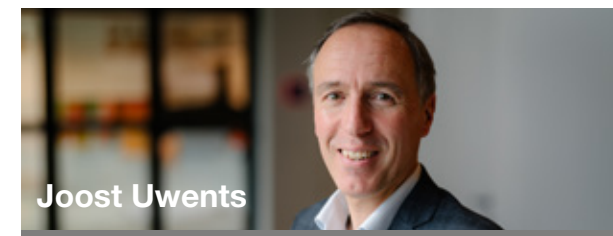
**Sociétés cotées**  
–  
**Sociétés non cotées**  
RSC Anderlecht

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018**

Le Concert Olympique  
VBO (lid strategisch comité)

**Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024**

101 147



**Joost Uwents**

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

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

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2023**

**Sociétés cotées**  
Xior Student Housing  
Catena  
**Sociétés non cotées**  
nanoGrid  
Logistics in Wallonia  
EPRA (membre de l'Advisory Board)  
VBO (lid strategisch comité)

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018**

Unifiedpost Group

**Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024**

206 282

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

123

### Rôle et responsabilités du Conseil d'Administration

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

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

Le Conseil d'Administration agissant de manière collégiale représente la Société dans tous les actes en justice et ailleurs. La Société est également valablement représentée dans tous les actes en justice et ailleurs par deux administrateurs agissant conjointement. Le Conseil d'Administration a délégué la gestion journalière aux deux CEO, chacun pouvant agir individuellement, au sens de l'article 7:121 du Code des sociétés et des associations. La Société peut également être représentée par un mandataire spécial.

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

### Rapport d'activités du Conseil d'Administration en 2023

Le Conseil d'Administration a tenu 24 réunions en 2023 pour discuter, entre autres, des points énumérés ci-dessous :

- ◆ le reporting opérationnel et financier ;
- ◆ la politique de communication ;
- ◆ la stratégie et la politique d'investissement ;
- ◆ la politique de financement ;
- ◆ la politique de gestion des risques ;
- ◆ la composition et l'évaluation du Conseil d'Administration ;
- ◆ l'analyse et l'approbation du budget 2024 ;
- ◆ la stratégie à long terme et l'analyse et l'approbation du nouveau plan de croissance Blend 2024-27 ;
- ◆ le suivi de l'ESG Roadmap, y compris les objectifs concrets du WDP Climate Action Plan ;
- ◆ l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement, de désinvestissement et de développement ;
- ◆ l'analyse et l'approbation de certains contrats de crédit ;
- ◆ l'audit interne, la numérisation et les processus d'exploitation ;
- ◆ l'analyse et l'approbation d'une matrice de délégation (delegation matrix) ;
- ◆ l'analyse, l'évaluation et l'adoption de certaines mesures concernant des risques spécifiques tels que le risque réglementaire lié au statut de FBI, la cybersécurité, le climat macroéconomique général ;
- ◆ l'analyse et l'approbation de la proposition de fusion de Sigo par WDP ;
- ◆ l'analyse et l'approbation de la proposition de joint venture entre WDP et Gosselin ;
- ◆ la rédaction de rapports du Conseil d'Administration relatifs à l'apport en nature d'une créance (dans le cadre du dividende optionnel) ;
- ◆ l'approbation de l'augmentation de capital par un accelerated bookbuild (ABB) dans le cadre du capital autorisé ;
- ◆ les augmentations de capital par apport en nature de biens immobiliers de Power Solutions dans le cadre du capital autorisé ;
- ◆ la réalisation des transactions précitées et la détermination des augmentations de capital qui en résultent dans le cadre du capital autorisé ; et
- ◆ la préparation et l'approbation du Document d'Enregistrement Universel 2022.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Évaluation

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

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

- évaluer le fonctionnement du Conseil d'Administration ou du comité concerné ;
- vérifier que les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- évaluer la contribution effective de chaque administrateur au travers de sa présence aux réunions du Conseil d'Administration ou du comité concerné et de sa participation constructive aux discussions et à la prise de décision. Dans le cadre de cette évaluation, un taux de présence minimum de 75 % (à titre individuel) est pris en compte, sauf s'il y a une explication satisfaisante pour un taux de présence plus faible (par exemple à cause de problèmes de santé ou de la situation familiale) ;
- vérifier que la composition effective du Conseil d'Administration et des comités correspond à ce qui est souhaitable.

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

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

D'autre part, tous les administrateurs sont évalués individuellement chaque année et, le cas échéant, plus souvent par le Comité de nomination, en tenant compte d'éléments tels que leur assiduité au Conseil d'Administration et aux comités concernés, leur niveau



### Réalisations 2023

#### Plan de croissance de WDP

Objectifs du plan de croissance 2022-25 à portée de main avec un an d'avance

Nouveau plan de croissance #Blend2027 proposé

#### Risk Management

Cybersecurity roadmap on track

#### Taux de présence

Conseil d'Administration 95 %

d'intervention pendant les réunions, leur engagement, leurs suggestions faites hors des réunions, l'apport d'idées innovantes enrichi par leur expérience dans d'autres conseils ou comités, leur implication constructive dans les discussions et la prise de décision et leur sens de l'identification et de la maîtrise des risques. Le Comité de nomination évalue également si la contribution de chaque administrateur est adaptée à l'évolution des circonstances.

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

**EN 2023** | Le Comité de nomination est parvenu pour 2023 à la conclusion commune que la collaboration actuelle entre les administrateurs est bonne et proactive. Le Comité estime également que l'interaction entre le Conseil d'Administration (par l'intermédiaire de son président) et le Comité de gestion (par l'intermédiaire de ses CEO et du CFO, entre autres) fonctionne très bien et que la circulation de l'information est fluide. La structure de gouvernance semble être une base solide. Tout comme les années précédentes, le Conseil d'Administration a réussi, en tenant compte de l'évolution des conditions et des opportunités du marché, à se concerter aussi bien à distance qu'en présentiel, de façon régulière ainsi que ponctuelle au besoin.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Ceci est dû à la structure de gouvernance d'entreprise cohérente et resserrée de WDP, ainsi qu'au haut degré d'implication et de flexibilité de chaque administrateur. Le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité de nomination, conclut que chacun des administrateurs, sur une base individuelle, a rempli son mandat de manière correcte et constructive. On constate une forte implication dans les discussions et la prise de décision, faisant montre d'un sens suffisant de l'identification et de la maîtrise des risques. En outre, la complémentarité mutuelle des administrateurs fait d'eux un ensemble collectif fort.

### Déclarations

Le Conseil d'Administration de WDP déclare, sur la base des informations dont il dispose, que :

- ◆ il n'y a aucun lien familial entre les membres du Conseil d'Administration et ceux du Comité de gestion ;
- ◆ aucun administrateur et aucun membre du Comité de gestion n'a – à tout le moins au cours des cinq dernières années – été condamné en relation avec des délits de fraude ;
- ◆ aucun administrateur et aucun membre du Comité de gestion n'a – à tout le moins au cours des cinq dernières années – fait l'objet d'accusations officielles et publiques et/ou de sanctions infligées par une autorité légale ou de surveillance (en ce compris une organisation professionnelle reconnue) ou n'a, à aucun moment, été déclaré par un tribunal inapte à agir comme membre d'organes de gestion, de direction ou de surveillance d'une société ou à intervenir dans la gestion ou l'exercice des activités d'une société ;
- ◆ aucun administrateur et aucun membre du Comité de gestion n'a – à tout le moins au cours des cinq dernières années – exercé de fonction dirigeante, comme cadre de direction ou membre d'organes de gestion, de direction ou de surveillance d'une société, au moment d'une faillite, d'une curatelle ou d'une liquidation ; et
- ◆ aucun contrat de gestion ou de travail n'a été conclu avec les administrateurs ou les membres du Comité de gestion qui prévoit le versement d'une indemnité de départ à la fin du contrat, à l'exception de ce qui est mentionné ci-après sous le titre Rapport de rémunération.

### Comités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a également mis en place des comités chargés de le conseiller sur les décisions à prendre, de veiller à ce que certaines questions soient correctement traitées et, le cas échéant, de porter certaines questions à l'attention du Conseil d'Administration. Toutefois, la prise de décision continue de relever de la responsabilité collégiale du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration a créé quatre comités spécialisés au sein de WDP, chacun ayant son propre règlement intérieur : le Comité d'audit, le Comité de nomination, le Comité de rémunération et le Comité ESG. Dans la mesure requise, la composition de ces comités est conforme aux conditions imposées par le Code des sociétés et des associations et par le Code de gouvernance d'entreprise. Les règles de fonctionnement de chaque comité sont décrites en détail dans la Charte de gouvernance d'entreprise de WDP.



### Conseil d'Administration et Comités

	Conseil d'Administration	Comité d'audit	Comité de nomination	Comité de rémunération	Comité ESG
Rik Vandenberghe	◆	◆	◆	◆	◆
Anne Leclercq	◆	◆	◆	◆	◆
Cynthia Van Hulle	◆	◆	◆	◆	◆
Jürgen Ingels	◆	◆	◆	◆	◆
Tony De Pauw	◆		◆	◆	◆
Joost Uwents	◆		◆		◆

◆ Président    ◆ Membre

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Comité d'audit

<b>Composition</b>		<b>Nombre de réunions</b>	
Nombre de membres 4		5	
<b>Gender</b>		<b>Taux de présence</b>	
Nombre d'hommes 2 Nombre de femmes 2		95 %	
<b>Indépendant</b>		<b>Présences</b>	
100 %		Cynthia Van Hulle   présidente* 4/5 Anne Leclercq 5/5 Rik Vandenberghe 5/5 Jürgen Ingels 5/5	

\* Au moins un membre du Comité d'audit doit disposer de l'expertise nécessaire en matière de comptabilité et d'audit et satisfaire aux exigences de l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations en tant qu'administrateur indépendant. Actuellement, Cynthia Van Hulle répond à ces exigences.

#### Rôle et responsabilités du Comité d'audit

Le Comité d'audit aide le Conseil d'Administration à s'acquitter de ses responsabilités en matière de surveillance au sens le plus large, y compris les risques.

#### Rapport d'activités du Comité d'audit en 2023

**EN 2023** | le Comité d'audit a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- ◆ l'examen trimestriel des comptes, communiqués de presse périodiques et rapports financiers ;
- ◆ l'analyse des procédures de gestion interne et des fonctions de contrôle indépendantes ainsi que de la direction effective (sur la base de l'audit interne par l'auditeur interne externe et de l'audit par le commissaire), également en vue du reporting obligatoire envers la FSMA ;
- ◆ les risques les plus significatifs ;
- ◆ le suivi des évolutions juridiques et normatives.

### Comité de nomination

<b>Composition</b>		<b>Nombre de réunions</b>	
Nombre de membres 6		2	
<b>Gender</b>		<b>Taux de présence</b>	
Nombre d'hommes 4 Nombre de femmes 2		100 %	
<b>Indépendant</b>		<b>Présences</b>	
67 %		Rik Vandenberghe   président 2/2 Anne Leclercq 2/2 Cynthia Van Hulle 2/2 Jürgen Ingels 2/2 Joost Uwents 2/2 Tony De Pauw 2/2	

#### Rôle et responsabilités du Comité de nomination

La tâche du Comité de nomination est de conseiller le Conseil d'Administration concernant les nominations des administrateurs, des CEO et des autres membres du Comité de gestion (sur proposition du CEO).

#### Rapport d'activités du Comité de nomination en 2023

**En 2023** | le Comité de nomination a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- ◆ l'évaluation de la composition du Conseil d'Administration actuel ; et
- ◆ l'évaluation annuelle des membres du Conseil d'Administration.



## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Comité de rémunération

<p><b>Composition</b></p> <p><b>Nombre de membres</b> 4</p> <p><b>Gender</b> Nombre d'hommes 2 Nombre de femmes 2</p> <p><b>Indépendant</b> 100 %</p>	<p><b>Nombre de réunions</b> 3</p> <p><b>Taux de présence</b> 100 %</p> <p><b>Présences</b></p> <table> <tr> <td>Jürgen Ingels   président</td> <td>3/3</td> </tr> <tr> <td>Anne Leclercq</td> <td>3/3</td> </tr> <tr> <td>Cynthia Van Hulle</td> <td>3/3</td> </tr> <tr> <td>Rik Vandenberghe</td> <td>3/3</td> </tr> </table>	Jürgen Ingels   président	3/3	Anne Leclercq	3/3	Cynthia Van Hulle	3/3	Rik Vandenberghe	3/3
Jürgen Ingels   président	3/3								
Anne Leclercq	3/3								
Cynthia Van Hulle	3/3								
Rik Vandenberghe	3/3								

#### Rôle et responsabilités du Comité de rémunération

Le rôle du Comité de rémunération est d'assister et de conseiller le Conseil d'Administration dans toutes les questions concernant la politique et les techniques de rémunération des administrateurs et des membres du Comité de gestion.

#### Rapport d'activités du Comité de rémunération en 2023

**EN 2023** | le Comité de rémunération a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- ◆ la préparation du rapport de rémunération au 31 décembre 2022 ;
- ◆ la proposition d'objectifs pour les membres du Comité de gestion dans le cadre de leurs rémunérations variables pour 2023 ;
- ◆ la proposition de rémunération individuelle des administrateurs et des membres du Comité de gestion pour l'exercice 2023.

### Comité ESG

<p><b>Composition</b></p> <p><b>Nombre de membres</b> 6</p> <p><b>Gender</b> Nombre d'hommes 4 Nombre de femmes 2</p> <p><b>Indépendant</b> 67 %</p>	<p><b>Nombre de réunions</b> 2</p> <p><b>Taux de présence</b> 100 %</p> <p><b>Présences</b></p> <table> <tr> <td>Rik Vandenberghe   président</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>Anne Leclercq</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>Cynthia Van Hulle*</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>Jürgen Ingels</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>Joost Uwents*</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>Tony De Pauw</td> <td>2/2</td> </tr> </table>	Rik Vandenberghe   président	2/2	Anne Leclercq	2/2	Cynthia Van Hulle*	2/2	Jürgen Ingels	2/2	Joost Uwents*	2/2	Tony De Pauw	2/2
Rik Vandenberghe   président	2/2												
Anne Leclercq	2/2												
Cynthia Van Hulle*	2/2												
Jürgen Ingels	2/2												
Joost Uwents*	2/2												
Tony De Pauw	2/2												

\* Expertise ESG

#### Rôle et responsabilités du Comité ESG

Le rôle du Comité ESG est d'assister et de conseiller le Conseil d'Administration sur un large éventail de sujets liés à l'ESG (y compris, mais sans s'y limiter, la gouvernance d'entreprise, la gestion des risques, la cybersécurité, les programmes de développement des talents, la diversité et l'inclusion, l'utilisation des matériaux, le climat, la biodiversité, les systèmes de gestion environnementale, l'efficacité énergétique, etc.).

#### Rapport d'activités du Comité ESG en 2023

**EN 2023** | le Comité ESG a principalement traité les points suivants dans l'exercice de ses fonctions :

- ◆ les conseils dans le cadre de la mise en œuvre du Climate Action Plan ;
- ◆ le suivi de la mise en œuvre du Climate Action Plan.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

128

### Comité de gestion

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

#### Composition

##### Principes

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

La rémunération, la durée et les conditions de révocation d'un membre du Comité de gestion sont régies par une convention passée entre chaque membre du Comité de gestion et la Société (avec l'approbation du Conseil d'Administration et sur l'avis du Comité de nomination et du Comité de rémunération).

Figure, à la page suivante, la composition du Comité de gestion au 31 décembre 2023, les membres du Comité de gestion choisissant l'adresse du siège de WDP SA comme adresse de leur bureau aux fins de leur fonction au sein de WDP SA.

#### Rôle et responsabilités du comité de gestion

Le rôle du Comité de gestion est de se concerter avec le Conseil d'Administration et de le conseiller concernant la gestion journalière de WDP, toujours en accord avec les valeurs, la stratégie, la politique générale et le business plan, tels que déterminés par le Conseil d'Administration.

Le rôle des CEO consiste à collaborer avec les autres membres du Comité de gestion :

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

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

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

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

#### Évaluation du Comité de gestion

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

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

129



### Mickaël van den Hauwe

Chief Financial Officer  
Né en 1981

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

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2023**  
BE-REIT Association (président)  
nanoGrid  
YUME PROJECTS

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018**  
-

**Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024**  
49 416



### Michiel Assink

Country Manager NL - DE  
Né en 1977

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

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2023**  
-

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018**  
-

**Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024**  
0



### Marc De Bosscher

Chief Technical Officer  
Né en 1963

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

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2023**  
-

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018**  
-

**Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024**  
1 500

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



### Christoffel de Witte

Country Manager BE-LU-FR  
Né en 1967

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

Christoffel possède plus de 25 années d'expérience dans le secteur de l'immobilier d'entreprise. Il a commencé sa carrière comme agent immobilier, puis a rejoint l'entreprise logistique UK REIT Segro, où il a occupé pendant 10 ans différents postes commerciaux en Belgique. Durant la période 2007-2008, il a été Development Director Europe & Country Manager pour la Belgique au sein de l'entreprise américaine REIT First Industrial. Il a ensuite travaillé pendant 5 ans comme Managing Director auprès du promoteur immobilier belge MG Real Estate.

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2023**  
REAL ISTIC  
BM De Witte

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018**  
Comaan (co-actionnaire)

**Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024**  
0



### Jeroen Biermans

Country Manager RO  
Né en 1971

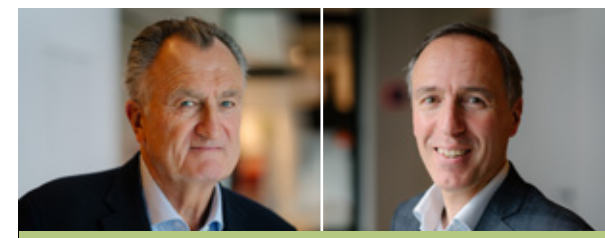
Après ses études de droit, Jeroen s'est spécialisé dans la gestion à l'exportation et la logistique. Il a d'abord travaillé pendant deux ans au barreau d'Anvers, puis occupé le poste d'International legal and financial controller chez Den Braven Sealants. En 2001, Jeroen est devenu entrepreneur international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

**Autres mandats actifs au 31 décembre 2023**

J.B. Top Pro Invest  
Vuurkruisenbizz  
Antonino Invest  
Apartementele Trandafirul  
Asta Pro Invest  
Beltech  
Brabuild Invest  
Joca Invest  
NBR Pro Invest  
Paulina Invest  
San Carlo Invest  
Mills Invest  
Lamast Invest

**Mandats ayant expiré au 31 décembre 2023, mais exercés à compter de 2018**  
-

**Actions détenues dans WDP au 25 mars 2024**  
0



### Tony De Pauw

Co-CEO  
Né en 1954

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

### Joost Uwents

Co-CEO  
Né en 1969

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

131

### Matrice de délégation

En 2022, WDP a démarré la mise en œuvre d'une matrice de délégation qui définit les pouvoirs spéciaux de décision et de représentation pour la Société. Compte tenu notamment de la forte croissance et de la poursuite de l'internationalisation de la Société, un cadre de gouvernance approprié pour la prise de décision est l'un des piliers nécessaires au renforcement de l'appropriation et de la responsabilité. Ce cadre permet d'être mieux à même d'évaluer et de gérer les risques, de prendre des décisions et d'intervenir de manière plus résolue et flexible. Le Conseil d'Administration soutient également la volonté de la direction de renforcer l'appropriation et la responsabilité dans la prise de décision au sein de la Société. Bien entendu, l'application de la matrice de délégation est assortie des garanties nécessaires, dont une application cohérente du principe des quatre yeux, une évaluation dans le cadre de l'audit interne ainsi que dans le cadre de la politique de gestion des risques.

En principe, chaque membre du Comité de gestion est individuellement responsable de certains aspects de la gestion journalière de la Société et de ses activités :

- le Conseil d'Administration délègue des pouvoirs spéciaux de décision et de représentation aux deux CEO ;
- l'octroi des pouvoirs individuels et spéciaux de décision et de représentation aux autres membres du Comité de gestion a lieu par sous-délégation émanant des deux CEO.

Cette matrice de délégation est décrite en détail dans la Charte de gouvernance d'entreprise de WDP.

### Politique de diversité

La diversité sous toutes ses facettes (culturelle, de genre, linguistique, expérience professionnelle, etc.), l'égalité des chances ainsi que le respect du capital humain et des droits de l'homme sont inhérents à la culture d'entreprise de WDP. La Société est convaincue que ces valeurs contribuent à une interaction équilibrée, à un enrichissement de la vision et des pensées, à l'innovation et à une ambiance de travail optimale.

#### Diversité au sein du Conseil d'Administration et du Comité de gestion

WDP a défini un certain nombre de lignes directrices en matière de diversité pour les membres du Conseil d'Administration et les membres du Comité de gestion. Ces lignes directrices se reflètent dans le règlement interne du Conseil d'Administration et le règlement interne du Comité de nomination, qui décrivent la procédure de nomination et d'évaluation des administrateurs et des membres du Comité de gestion. La composition du Conseil d'Administration et du Comité de gestion tend à parvenir à une complémentarité concernant **les compétences, les connaissances, l'expertise et la diversité en matière de formation, de connaissances, de genre, d'âge, d'expérience, de nationalité, etc.**

Il en résulte un Conseil d'Administration dont la composition est très équilibrée sur le plan des compétences, des connaissances et de l'expérience. La composition du Conseil d'Administration (2 femmes et 4 hommes) est également conforme aux dispositions légales concernant la diversité de genre (art. 7:86 CSA). Les membres du Comité de gestion représentent également une équipe équilibrée, chacun présentant l'expertise requise (voir infra pour leur curriculum vitae), certes pas sous l'aspect du genre. Il convient néanmoins de tenir compte du fait que le Comité de gestion est assisté par une équipe spécialisée de responsables dans les Services Partagés (Shared Services) d'entreprise.

#### Diversité au sein de TeamWDP

WDP s'appuie sur une équipe plutôt réduite avec une structure horizontale et il est donc plus correct d'envisager la diversité sur l'ensemble du groupe. Au niveau de TeamWDP, il existe une belle diversité en matière de genre, de nationalité, d'âge, d'ancienneté et de formation.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Conseil d'Administration

# #6

#### Expertise

Corporate Governance	100%
(Corporate) finance	83%
Audit	67%
Risk	67%
Innovation	50%
Real Estate	50%
ESG/Sustainability	33%
International experience	33%
Logistics	33%
REIT	33%
Sales & marketing	17%

#### Gender



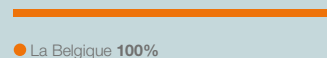
#### Durées des mandats



#### Age



#### Nationalité



### Comité de gestion

# #7

assisté par une équipe dédiée  
d'Inhouse Group Shared Services

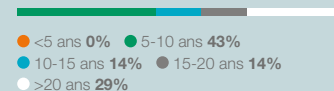
#### Capacité

Co-CEO  
Co-CEO  
CFO  
CTO  
Countrymanager NL-DE  
Countrymanager BE-LUX-FR  
Countrymanager RO

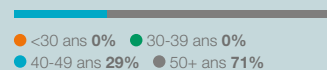
#### Gender



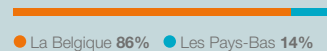
#### Ancienneté



#### Age



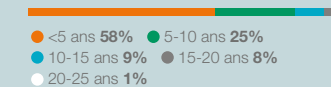
#### Nationalité



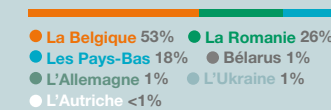
### #Team WDP

# #116

#### Ancienneté



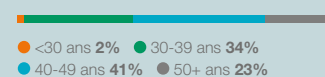
#### Nationalité



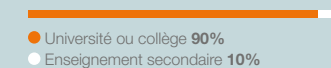
#### Gender



#### Age



#### Formation scolaire



#### Femmes dans une fonction STEM



### Heads of

# #13

faisant partie des 116 employées

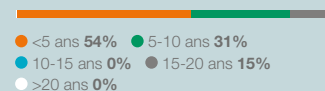
#### Shared services

Project management	Corporate finance
Marketing	Controlling
HR	Accounting
Corporate legal	Energy & Sustainability
Investor relations	Project development
IT	Property management

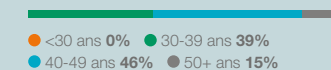
#### Gender



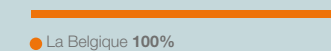
#### Ancienneté



#### Age



#### Nationalité



## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Rapport de rémunération

#### Introduction

Ce rapport de rémunération a été rédigé en suivant les dispositions de l'article 3:6, § 3 du Code des sociétés et des associations et forme un élément spécifique de la présente Déclaration de gouvernance d'entreprise de WDP. Il a également été établi dans l'esprit du projet actuel de lignes directrices non contraignantes de la Commission européenne pour la présentation standardisée du rapport de rémunération.<sup>1</sup>

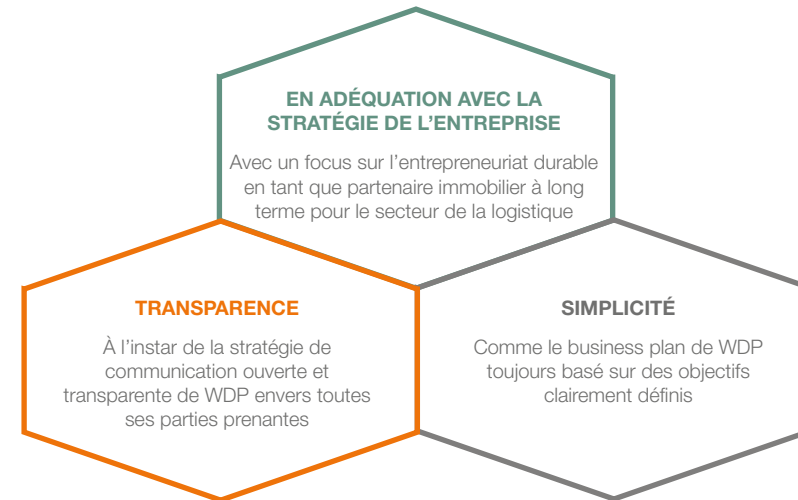
Il porte sur la période allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 inclus.

Ce rapport de rémunération rend compte de la rémunération et de l'application de la politique de rémunération aux membres du Conseil d'Administration et du Comité de gestion, ainsi que des prestations réelles des membres du Comité de gestion par rapport aux objectifs fixés.

Le 27 avril 2022, l'Assemblée Générale de WDP a approuvé la politique de rémunération actuelle à une large majorité (92,99 % des voix présentes ont donné leur approbation). Cette politique de rémunération qui a pris effet le 1er janvier 2022 s'inscrit pleinement dans le cadre du plan de croissance 2022-25 et se retrouve dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

Le 26 avril 2023, l'Assemblée Générale a approuvé le rapport de rémunération pour l'année de prestations 2022 à une large majorité de 89,99 % des voix présentes. Par ailleurs, il n'y a pas eu de commentaires spécifiques à prendre en compte en ce qui concerne la rémunération pour l'année de prestations 2023.

### Application de la politique de rémunération en 2023



Le montant total de la rémunération des **membres non exécutifs du Conseil d'Administration** correspond aux montants approuvés par l'Assemblée Générale du 26 avril 2023. Ce montant est conforme à la politique de rémunération de WDP : une rémunération d'administrateur fixe qui tient compte des responsabilités de chaque administrateur et est considérée comme suffisante pour attirer les bons profils chargés de contribuer à la stratégie de WDP.

Le montant total de la rémunération des **membres du Comité de gestion** pour 2023 est également conforme à la politique de rémunération. Cette rémunération se compose d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable.

- ◆ La rémunération fixe est conforme aux dispositions de la politique de rémunération et aux montants définis au sein du Conseil d'Administration (sur recommandation du Comité de rémunération) en janvier 2023.
- ◆ La rémunération variable à court et à long terme est également conforme aux dispositions de la politique de rémunération. Les critères relatifs à la rémunération variable à court et à long terme sont liés aux performances financières de WDP ainsi qu'aux performances en matière d'ESG. Par conséquent, la politique de rémunération est axée sur la création de flux de trésorerie stables et durables.

<sup>1</sup> Projet de lignes directrices sur la présentation standardisée du rapport de rémunération en vertu de la directive 2007/36/CE, telle que modifiée par la directive (UE) 2017/828 visant à promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

134

### Politique de rémunération du Comité de gestion

#### Rémunération fixe

Le Conseil d'Administration détermine annuellement la rémunération fixe en tenant compte, entre autres, des éléments suivants :

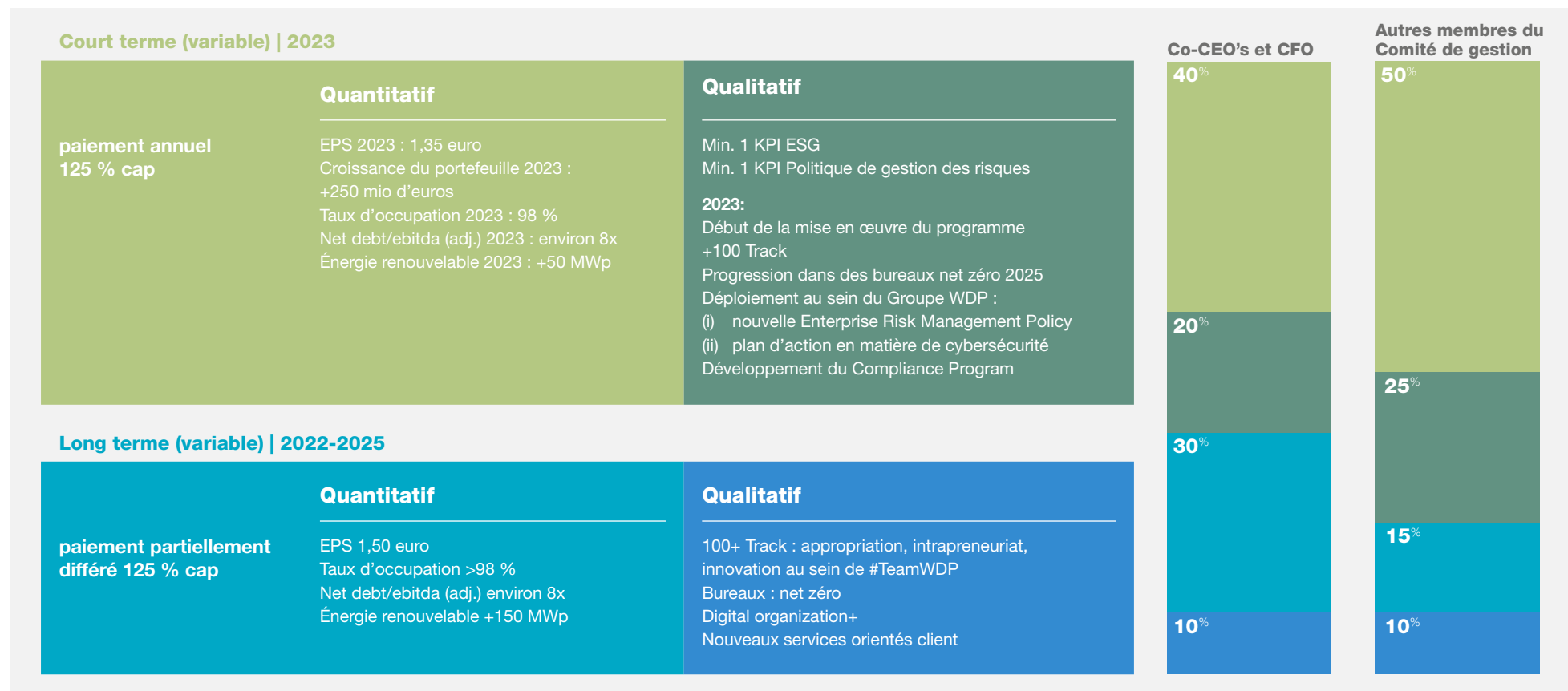
- fonction et responsabilités associées
- statut social, expérience, compétences
- réglementation locale
- benchmark réalisé par le Comité de rémunération

La rémunération annuelle peut être révisée en fonction de l'évolution des paramètres qui précèdent.

Le Conseil d'Administration détermine chaque année la rémunération variable en fonction d'un pourcentage de la rémunération fixe annuelle. La rémunération variable annuelle en cash (c'est-à-dire le montant lié à la réalisation à 100 % des objectifs) s'élève à :

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

Vous trouverez ci-après un aperçu des objectifs de performance pour 2023 (court terme) et 2022-2025 (long terme).





## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Rémunération globale (en euros)

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

Nom	Fonction	Année	Rémunération fixe		Rémunération variable		Items extra-ordinaires	Coût de la pension <sup>3</sup>	Rémunération totale	Proportion rémunération fixe et variable		
			Rémunération de base <sup>2</sup>	Rémunération de présence	Avantages additionnels <sup>4</sup>	Variable sur un an				Variables sur plusieurs années <sup>5</sup>	Fixe	Variable
Tony De Pauw	exécutif (CEO) <sup>1</sup>	2023	388 780,00	/	11 188,00	256 594,80	458 354,37	0,00	/	1 114 917,17	35,87%	64,13%
		2022	350 000,00	/	15 166,00	238 000,00	160 650,00	0,00	/	763 816,00	48,00%	52,00%
Joost Uwents	exécutif (CEO) <sup>1</sup>	2023	777 560,00	/	13 458,00	513 189,60	916 708,73	0,00	/	2 220 916,33	35,62%	64,38%
		2022	700 000,00	/	18 719,00	476 000,00	245 820,00	0,00	/	1 440 539,00	49,89%	50,11%
Rik Vandenberghe	non exécutif (président du Conseil d'Administration)	2023	110 000,00	/	/	/	/	/	/	110 000,00	100,00%	0,00%
		2022	100 000,00	/	/	/	/	/	/	100 000,00	100,00%	0,00%
Cynthia Van Hulle	non exécutive (présidente du Comité d'audit)	2023	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
		2022	50 000,00	/	/	/	/	/	/	50 000,00	100,00%	0,00%
Anne Leclercq	non exécutive	2023	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
		2022	50 000,00	/	/	/	/	/	/	50 000,00	100,00%	0,00%
Jürgen Ingels	non exécutif	2023	55 000,00	/	/	/	/	/	/	55 000,00	100,00%	0,00%
		2022	50 000,00	/	/	/	/	/	/	50 000,00	100,00%	0,00%
Comité de gestion (excl. les CEO) (conjointement)		2023	1 473 007,00	/	23 090,00	951 634,82	1 171 287,58	0,00	32 209,00	3 671 778,20	41,62%	58,38%
		2022	1 327 020,00	/	28 816,00	902 373,60	359 550,00	0,00	26 200,00	2 643 959,60	52,27%	48,72%

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

2 La rémunération de base des CEOs et des administrateurs non exécutifs contient une indemnité de débours fixe de 5 000 euros par an.

3 Les montants répertoriés ici concernent donc des cotisations d'employeur pour l'année 2023 dans l'assurance groupe de WDP (régime à cotisations définies), en plus de la rémunération variable acquise.

4 Ces avantages additionnels incluent par exemple une voiture de société et un smartphone, un avantage de toute nature étant calculé pour chacun.

5 Cela représente 60% de la rémunération variable totale prévue sur plusieurs années dans le cadre du plan de croissance 2022-25. Compte tenu de la réalisation anticipée du plan de croissance 2022-25, la rémunération variable à long terme est attribuée à chaque membre du Comité de gestion et fixée à 125 % du bonus à long terme initialement prévu sur 4 années de prestations du plan. Cette rémunération payée à hauteur de 60% en 2024 et de 40% en 2023 (à condition que les principaux objectifs du plan, à savoir le bénéfice par action (1,40 euro) et le ratio net debt/EBITDA (<8), soient atteints).

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

136

### Exposé relatif aux prestations des membres du Comité de gestion

La rémunération fixe des membres du Comité de gestion pour 2023, telle qu'indiquée dans le tableau précédent Rémunération totale, est égale à la rémunération telle qu'approuvée par le Conseil d'Administration, sur l'avis du Comité de rémunération, en janvier 2023.

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

#### Rémunération variable à court terme - 2023

##### Objectifs de performance quantitatifs

Les objectifs à court terme fixés par WDP dans son plan de croissance 2022-25 ont été soutenus en liant les objectifs de performance à court terme des membres du Comité de gestion aux performances financières de la Société, et en particulier au moins pour chacun des critères suivants : EPS, croissance du portefeuille, taux d'occupation, net debt/ebitda ; ainsi qu'aux performances ESG (+100 MWp d'énergie renouvelable). Ces derniers pèsent à raison de 40 % (co-CEO et CFO) ou de 50 % (autres membres du Comité de gestion).

**PERFORMANCE 2023** | Les critères de performance financière de WDP ont été fixés par le Comité d'audit en janvier 2024. Sur cette base, le Conseil d'Administration - sur l'avis du Comité de rémunération - a déterminé en janvier 2024 que les objectifs de performance quantitatifs à court terme avaient dépassé l'objectif.

Les seuils et plafonds de performance suivants ont été utilisés :

< seuil	seuil	cible	maximum
0	50 %	100 %	125 %

Objectif	Contribution au pilier de valeur	Réalisation	Performance mesurée par rapport à l'objectif
EPS 2023 : 1,35 euro	Sustainable Growth	1,40 euro	125 %
Croissance du portefeuille 2023 : +250 mio d'euros	Sustainable Growth	+462 mio d'euros	125 %
Taux d'occupation 2023 : 98 %	Sustainable Growth Impact by responsibility	98,5 %	100 %
Net debt/ebitda (adj.) 2023 : environ 8x	Sustainable Growth	6,4x	125 %
Énergie renouvelable 2023 : +100 MWp	Future logistics	+100 MWp	100 %

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Objectifs de performance qualitatifs

Le Conseil d'Administration a déterminé au moins un objectif de performance pour les membres du Comité de gestion concernant la mise en œuvre de l'ESG Roadmap de WDP et au moins un objectif concernant la mise en œuvre de la politique de gestion des risques de WDP. En outre, des objectifs ont également été fixés concernant les activités opérationnelles et les business lines (tant au niveau du groupe qu'au niveau individuel). Ces derniers pèsent à raison de 20 % (co-CEO et CFO) ou de 25 % (autres membres du Comité de gestion).

**PERFORMANCE 2023** | Sur la base des réalisations en 2023, qui sont expliquées en détail dans le présent rapport annuel, le Conseil d'Administration, sur l'avis du Comité de rémunération, a estimé en janvier 2024 que les objectifs de performance qualitatifs à court terme avaient été atteints.

Objectif	Contribution au pilier de valeur	Réalisation	Performance mesurée par rapport à l'objectif
Operations	Future logistics Sustainable growth	Nous vous renvoyons au chapitre 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 32 et 21	100 %
ESG - Mise en œuvre du programme +100 Track	Vitally engaged	Nous vous renvoyons au chapitre 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 51	100 %
ESG - Progression dans des bureaux net-zéro 2025	Future logistics	Nous vous renvoyons au chapitre 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 32	
ESG - Déploiement au sein du Groupe WDP : ◆ nouvelle Enterprise Risk Management Policy ◆ plan d'action en matière de cybersécurité	Sustainable growth Impact by responsibility	Nous vous renvoyons au chapitre 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 21 et 59	
ESG - Développement du Compliance Program	Sustainable growth	Nous vous renvoyons au chapitre 4. <i>Performance et tendances</i> à la page 21	
Autre(s)	Sustainable growth Future Logistics Vitally engaged Impact by responsibility	Réalisation des objectifs individuels et de groupe	100 %

### Rémunération variable à long terme - 2022-25

Les objectifs de performance à long terme ont été liés à la réalisation du business plan 2022-2025, à la fois sur la base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs sur le plan financier et de la durabilité. Pour plus de détails sur les objectifs fixés, nous vous renvoyons à la page 134.

**PERFORMANCE 2023** | WDP a lancé un nouveau plan stratégique 2024-27 : #BLEND27<sup>2</sup>. Sur la base des chiffres au 31 décembre 2023 et avec un résultat EPRA attendu de 1,47 euro par action pour 2024 avec un solide net debt / EBITDA (adj.) de 6,4x, l'objectif visé pour 2025 de 1,50 euro avec un net debt/EBITDA (adj.) de 8x est à portée un an plus tôt. En outre, l'équipe a bien progressé dans la réalisation des objectifs qualitatifs fixés dans le plan de croissance 2022-25, comme décrit au chapitre 4. *Performance et tendances* : +100 Track, net-zero corporate offices, nouveaux services orientés client et poursuite de la numérisation.

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

<sup>2</sup> Voir aussi le [communiqué de presse](#) du 26 janvier 2024.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La réalisation des objectifs de performance quantitatifs et qualitatifs débouche sur le paiement suivant pour l'année de prestations 2023 (c.-à-d. la rémunération variable à court terme pour l'année de prestations 2023 et 60 % de la rémunération variable à long terme prévue sur plusieurs années dans le cadre du plan de croissance 2022-25) :

### Performances des CEO et des autres membres du Comité de gestion

Nom	Fonction	Critères de performance	Proportion relative	Performance mesurée vs target
Joost Uwents	CEO	<b>Court terme   quantitatif</b>	<b>40%</b>	
		EPS	8%	125%
		Croissance du portefeuille	8%	125%
		Taux d'occupation	8%	100%
		Net/debt ebitda	8%	125%
		ESG target (énergie renouvelable)	8%	100%
		<b>Court terme   qualitatif</b>	<b>20%</b>	
		Opérations	4%	100%
		ESG (incl. politique de gestion des risques)	12%	100%
		Autre(s)	4%	100%
		<b>Long terme</b>	<b>40%</b>	125%
		EPS	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt	
		Croissance du portefeuille	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt	
Taux d'occupation	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt			
Net/debt ebitda	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt			
ESG	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt			
Autre(s)	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt			
<b>Rémunération totale variable 2023 (en euros)</b>		<b>100%</b>	<b>1 429 898,33</b>	

Nom	Fonction	Critères de performance	Proportion relative	Performance mesurée vs target
Tony De Pauw	CEO	<b>Court terme   quantitatif</b>	<b>40%</b>	
		EPS	8%	125%
		Croissance du portefeuille	8%	125%
		Taux d'occupation	8%	100%
		Net/debt ebitda	8%	125%
		ESG target (énergie renouvelable)	8%	100%
		<b>Court terme   qualitatif</b>	<b>20%</b>	
		Opérations	4%	100%
		ESG (incl. politique de gestion des risques)	12%	100%
		Autre(s)	4%	100%
		<b>Long terme</b>	<b>40%</b>	125%
		EPS	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt	
		Croissance du portefeuille	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt	
Taux d'occupation	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt			
Net/debt ebitda	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt			
ESG	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt			
Autre(s)	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt			
<b>Rémunération totale variable 2023 (en euros)</b>		<b>100%</b>	<b>714 949,17</b>	

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Nom	Critères de performance	Proportion relative <sup>1</sup>	Performance mesurée vs target
<b>Membres du Comité de gestion (excl. les CEO)</b>	<b>Court terme   quantitatif</b>	<b>50%   40%</b>	
	EPS	10%   8%	125%
	Croissance du portefeuille	10%   8%	125%
	Taux d'occupation	10%   8%	100%
	Net debt/ebitda	10%   8%	125%
	ESG target (renewable energy)	10%   8%	125%
	<b>Court terme   qualitatif</b>	<b>25%   20%</b>	
	Opérations	5%   4%	100%
	ESG (incl. politique de gestion des risques)	15%   12%	100%
	Autre(s)	5%   4%	100%
	<b>Long terme</b>	<b>25%   40%</b>	125%
	EPS	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt	
	Croissance du portefeuille	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt	
	Taux d'occupation	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt	
	Net debt/ebitda	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt	
ESG	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt		
Autre(s)	Les objectifs du plan de croissance pour la période 2022-2025 sont à portée de main un an plus tôt		
<b>Rémunération totale variable 2023 (en euros)</b>	<b>100%</b>	<b>2 913 256,60</b>	

<sup>1</sup> Selon le poste, avec une pondération pour le CFO de respectivement 40 % et 20 % pour le court terme et de 40 % pour le long terme. Les autres membres du Comité de gestion connaissent une pondération de respectivement 50 % et 25 % pour le court terme et de 25 % pour le long terme.

## Informations relatives aux actions

Participations en actions des administrateurs et des membres du Comité de gestion - à titre personnel	31.12.2023
Tony De Pauw <sup>1</sup>	101 147
Joost Uwents <sup>2</sup>	204 282
Rik Vandenberghe	10 491
Jürgen Ingels	25 714
Cynthia Van Hulle	0
Anne Leclercq	0
Christoffel De Witte	0
Marc De Bosscher	1 500
Mickaël Van den Hauwe	49 416
Michiel Assink	0
Jeroen Biermans	0

À toutes fins d'exhaustivité, nous renvoyons à l'explication relative à l'écart par rapport aux recommandations du Code 2020 - principes 7.6 et 7.9.

- <sup>1</sup> Ce chiffre correspond à un multiple de 7,4 fois sa rémunération de base pour 2023 (cours de clôture de l'action WDP au 31.12.2023, soit 28,50 euros). Bien entendu, Tony De Pauw détient, en tant qu'Actionnaire de référence, la majorité de sa participation dans la Société par le biais de RTKA Maatschap.
- <sup>2</sup> Ce chiffre correspond à un multiple de 7 fois sa rémunération de base pour 2023 (cours de clôture de l'action WDP au 31.12.2023, soit 28,50 euros).

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

140

### Indemnités de départ

Il n'y a eu aucun départ d'un membre du Conseil d'Administration ou d'un membre du Comité de gestion en 2023.

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

### Utilisation de droits de revendication

Il n'a pas été fait usage du mécanisme de revendication prévu contractuellement dans les contrats passés avec les co-CEO et le CFO en 2023.

Ce mécanisme permet à WDP de récupérer une rémunération variable en tout ou en partie auprès du bénéficiaire jusqu'à un an après son versement s'il apparaît, au cours de cette période, que le paiement a eu lieu sur la base d'informations incorrectes concernant la réalisation des objectifs de performance sous-jacents à la rémunération variable ou concernant les circonstances dont dépendait la rémunération variable et que ces informations incorrectes sont en outre dues à une fraude de la part du bénéficiaire.

### Écarts dans la politique de rémunération

Lors de la mise en œuvre de la politique de rémunération 2023, il n'y a eu aucune dérogation importante aux procédures y prévues, ni aucune dérogation accordée conformément à l'article 7:89/1, § 5 du CSA.

Dans un souci d'exhaustivité, nous précisons que lors de la mise en œuvre de la politique de rémunération en 2023, il est légèrement dérogé au principe du paiement échelonné de la rémunération variable à long terme. Le Conseil d'Administration - sur l'avis du Comité de rémunération et selon la procédure visée au point 7.5.1. de la politique de rémunération - a décidé que 60 % seulement de la rémunération à long terme est déjà

considérée comme acquise, alors que 40 % de la rémunération à long terme ne sera effectivement acquise que si le Comité d'audit établit en janvier 2025 que (i) l'EPS pour 2024 est égal à 1,47 euro et (ii) le net debt/ebitda (adj.) <8 est atteint. Il s'agit d'une application plus stricte du principe stipulé au point 7.5.5. de la politique de rémunération, qui prévoit un paiement différé échelonné dans le temps selon le ratio 66 %/34 %. Le Conseil d'Administration considère que le ratio 60 %/40 % est plus correct sur la base de la trajectoire qui reste à réaliser en 2024. Cette approche renforce l'engagement à long terme des membres du Comité de gestion et sert les intérêts à long terme et la durabilité de la Société dans son ensemble.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Évolution de la rémunération et des performances de WDP

	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019 <sup>1</sup>	2021 vs 2020 <sup>6</sup>	2022 vs 2021	2023 vs 2022 <sup>7</sup>	Rémunération 2023 (en euros)
<b>Rémunération totale des administrateurs - évolution annuelle en %</b>							
Rik Vandenberghe   non exécutif (président du Conseil d'Administration)	/	/	0%	0%	33%	10%	110 000
Cynthia Van Hulle   non exécutive (présidente du Comité d'audit)	9%	0%	17%	0%	43%	10%	55 000
Anne Leclercq   non exécutive	9%	0%	17%	0%	43%	10%	55 000
Jürgen Ingels   non exécutif	/	50% <sup>2</sup>	17%	0%	43%	10%	55 000
<b>Rémunération Tony De Pauw   CEO - évolution annuelle en %</b>							
Rémunération totale	5%	26%	-24%	57%	-15%	46%	1 114 917
Rémunération de base	3%	4%	12%	0%	0%	11%	388 780
Rémunération variable + items extra-ordinaires	7%	14%	-51%	158%	-25%	79%	714 949
<b>Rémunération Joost Uwents   CEO - évolution annuelle en %</b>							
Rémunération totale	7%	25%	-1%	60%	5%	54%	2 220 916
Rémunération de base	7%	8%	23%	0%	31%	11%	777 560
Rémunération variable + items extra-ordinaires	7%	14%	-25%	158%	-11%	98%	1 429 898
<b>Rémunération totale des autres membres du Comité de gestion - évolution annuelle en %<sup>3</sup></b>							
Autres membres du Comité de gestion (excl. CEO) (conjointement)	/	/	/	47%	-1%	39%	3 671 778
<b>Performances de WDP</b>							
EPRA EPS - évolution annuelle en %	7%	8%	8%	10%	14%	12%	
Croissance du portefeuille - évolution annuelle en %	29%	21%	14%	27%	10%	2%	
Taux d'occupation	97,5% vs 97,4%	98,1% vs 97,5%	98,6% vs 98,1%	98,6% vs 98,6%	99,0% vs 98,6%	98,5% vs 99,0%	
ESG target (énergie renouvelable)	/	/	/	/	/	67%	
<b>Rémunération moyenne des salariés (en ETP) - variation annuelle en %<sup>4</sup></b>							
	/	14%	-4%	12%	20%	21%	
<b>2023</b>							
<b>Ratio rémunération la plus élevée d'un membre du Comité de gestion/rémunération la plus faible des salariés (en ETP) (article 3:6 §3 CSA)<sup>5</sup></b>	76,48						
<b>Ratio rémunération annuelle totale CEO / rémunération moyenne employé</b>	20,57						

1 Les fluctuations parfois importantes au niveau des CEO sont entièrement dues au fait qu'une prime extraordinaire a été accordée en 2019 et qu'un décompte a eu lieu selon l'ancienne politique de rémunération. En outre, depuis 2020, une nouvelle politique de rémunération était en place avec une rémunération variable différée à long terme.

2 Cette augmentation s'explique par le fait que Jürgen Ingels a reçu en 2018 une rémunération proportionnelle à la rémunération de base pendant 8 mois puisque son mandat a débuté en avril 2018.

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

4 La rémunération moyenne des salariés est calculée sur la base des Rémunérations et avantages sociaux directs divisés par l'effectif en personnel moyen (en ETP), comme indiqué dans le Commentaire XXIV Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel des comptes annuels (c.-à-d. sur une base consolidée).

5 La rémunération la plus élevée est actuellement celle de Joost Uwents. La rémunération la plus basse chez les salariés est déterminée sur la base de l'effectif en personnel (en ETP), comme indiqué dans le Commentaire XXIV. Effectif moyen du personnel et répartition des frais de personnel des comptes annuels (c.-à-d. sur une base consolidée).

6 Les importantes fluctuations vers le haut sont entièrement imputables au fait qu'il existe un décompte selon la politique de rémunération pour le plan de croissance 2019-23, en vertu duquel la rémunération variable à long terme est attribuée à chaque membre du Comité de gestion et fixée à 125 % du bonus à long terme initialement prévu sur 3 années de prestations du plan. Conformément à cette même politique de rémunération, cette rémunération sera payée à hauteur de 66 % en 2022 et de 34 % en 2023. Cette rémunération variable à long terme n'a pas été payée au cours de l'année de prestations 2020, car la période de prestations pour l'acquisition de cette rémunération était encore encours à ce moment-là.

7 Les importantes fluctuations vers le haut sont entièrement imputables au fait qu'il existe un décompte selon la politique de rémunération pour le plan de croissance 2022-25, en vertu duquel la rémunération variable à long terme est attribuée à chaque membre du Comité de gestion et fixée à 125 % du bonus à long terme initialement prévu sur 4 années de prestations du plan. Cette rémunération sera payée à hauteur de 60% en 2024 et de 40% en 2025 (à condition que les principaux objectifs du plan, à savoir le bénéfice par action (1,40 euro) et le ratio net debt/EBITDA (<8), soient atteints). Les fluctuations de 10% (rémunération totale des administrateurs) et de 11% (rémunération de base des CEO's) résultent de l'indexation ponctuelle des salaires de l'ensemble du personnel, y compris les membres du Comité de gestion et les administrateurs indépendants (comme approuvé par l'Assemblée Générale de 26 avril 2023).

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

142

### Proposition de nouvelle politique de rémunération à compter du 1er janvier 2024

À l'occasion de l'examen annuel de la politique de rémunération et conformément au processus décisionnel prévu par la politique de rémunération, le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – a décidé le 23 février 2024 de soumettre une nouvelle politique de rémunération à l'approbation de l'Assemblée Générale du 24 avril 2024. Cela est dû au fait que le plan de croissance 2022-25 a été clôturé de manière anticipée et que la politique de rémunération prévoit que lorsqu'un nouveau plan stratégique est lancé, une nouvelle politique de rémunération doit être soumise à l'Assemblée Générale.

La [politique de rémunération](#) proposée, qui est reprise dans la Charte de gouvernance d'entreprise, s'inscrit pleinement dans le nouveau plan de croissance #BLEND2027. De plus, elle reste essentiellement fondée sur les mêmes principes qu'auparavant. WDP choisit à nouveau – dans l'optique d'une création de valeur durable par la Société – d'aligner pleinement les objectifs de performance à court et à long terme auxquels est liée la rémunération variable des membres du Comité de gestion sur les objectifs de son plan de croissance 2024-27. Cela couvre à la fois les données financières et les objectifs en matière d'ESG. La constitution de la rémunération variable à long terme commencera dès l'exercice 2025, car les objectifs de performance à long terme pour 2024 sont encore contenus dans le décompte du plan de croissance 2022-25.

À l'occasion de l'Assemblée Générale du 24 avril 2024, il sera à nouveau demandé d'approuver le principe du versement de la rémunération variable tel que prévu à l'article 7:91 du CSA. WDP souhaite maintenir le système où les critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sont mesurés (i) en ce qui concerne les CO-CEO et le CFO pour 60 % sur une période d'un an et pour 40 % sur une période d'au moins 3 ans et (ii) en ce qui concerne les autres membres du Comité de gestion pour 75 % sur une période d'un an et pour 25 % sur une période d'au moins 3 ans.

### Politique de rémunération #TeamWDP

Depuis le 1er janvier 2022, la méthodologie de rémunération de #TeamWDP comprend également une rémunération variable à long terme qui se compose d'une rémunération liée à des objectifs de performance collective à long terme. Ces objectifs sont également adaptés et découlent directement du plan de croissance 2024-27 de WDP. Ces objectifs de performance à long terme sont entièrement alignés sur ceux du Comité de gestion.



## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Objectifs de performance 2024

Les objectifs de performance pour 2024 et les années suivantes ont été approuvés par le Conseil d'Administration – sur l'avis du Comité de rémunération – le 23 février 2024. La rémunération continue à être liée à des paramètres défendus par WDP dans son plan pour se différencier davantage sur le marché de l'immobilier logistique.

#### Court terme (variable) | 2024

	Quantitatif	Qualitatif	Co-CEO's et CFO	Autres membres du Comité de gestion
<p><b>paiement annuel</b> 125 % cap</p>	<p>EPS 2024 : 1,47 euro Croissance du portefeuille 2024 : +500 mio d'euros Taux d'occupation 2024 : 98 % Net debt/ebitda (adj.) 2024 : environ 8x Énergie renouvelable 2024 : +75 MWp</p>	<p>Min. 1 KPI ESG Min. 1 KPI Politique de gestion des risques <b>2024:</b> Mise en œuvre des services orientés client Mise en œuvre d'un programme de leadership pour les fonctions de management Dernière étape avant les net-zero corporate offices 2025 Poursuite du déploiement du plan d'action en matière de cybersécurité au sein du Groupe WDP</p>	<p>40%</p> <p>20%</p> <p>30%</p> <p>10%</p>	<p>50%</p> <p>25%</p> <p>15%</p> <p>10%</p>

#### Long terme (variable) | 2024-2027

	Quantitatif	Qualitatif	Co-CEO's et CFO	Autres membres du Comité de gestion
<p><b>paiement partiellement différé</b> 125 % cap</p>	<p>EPS 1,70 euro Taux d'occupation : 98 % Net debt/ebitda (adj.) environ 8x Énergie renouvelable +175 MWp</p>	<p>Élargissement du leadership au sein de TeamWDP Progression dans le net-zero scope 3 downstream 2040 Digital and cyber-secure organization+ Mise en œuvre des rapports non financiers conformément à la CSRD</p>	<p>30%</p> <p>10%</p>	<p>15%</p> <p>10%</p>

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Règlementation et procédures

#### Prévention des conflits d'intérêts

En ce qui concerne la prévention des conflits d'intérêts, la Société est soumise aux dispositions du Code des sociétés et des associations et aux dispositions spéciales de la législation SIR concernant une politique d'intégrité et certaines opérations visées à l'article 37 de la Loi SIR. Les administrateurs et les membres du Comité de gestion doivent respecter tous les principes légaux et d'usage concernant les conflits d'intérêts, de même que la politique de prévention des conflits d'intérêts. En tout état de cause, WDP impose à chaque membre du Conseil d'Administration et aux membres du Comité de gestion d'éviter dans toute la mesure du possible l'apparition de conflits d'intérêts ou la perception d'un tel conflit. Lorsque le Conseil d'Administration ou les membres du Comité de gestion prennent une décision, les membres ne poursuivent pas leurs intérêts personnels. En outre, ils n'utilisent pas à leur propre avantage les opportunités commerciales destinées à la Société.

Les administrateurs ont l'obligation de défendre les intérêts de tous les actionnaires sur une base égalitaire. Chaque administrateur agit conformément aux principes de raison et d'équité. Les administrateurs proposés par un Actionnaire de référence (sur la base du droit de proposition obligatoire) doivent veiller à ce que les intérêts et les intentions de cet actionnaire soient suffisamment clairs et soient communiqués au Conseil d'Administration en temps utile.

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

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

**EN 2023** | Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 27 novembre 2023 concernant l'augmentation de capital via un placement privé exonéré

« RÈGLEMENT SUR LES CONFLITS D'INTÉRÊTS - PRISE DE CONNAISSANCE DE LA DÉCLARATION DE M. TONY DE PAUW CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7:96 DU CSA »

Avant d'entamer les débats sur l'ordre du jour, le Conseil d'Administration prend connaissance du fait que l'actionnaire de référence actuel (non contrôlant) de WDP, la société simple RTKA, à savoir la société familiale de la famille Jos De Pauw (la Famille Jos De Pauw), a exprimé son intention de déposer un ordre de 30 millions d'euros pour la souscription de nouvelles actions dans le cadre de l'Offre envisagée (voir ci-dessous) (la Demande de souscription). Compte tenu notamment des modalités de l'éventuelle Demande de souscription (y compris le fait qu'elle se ferait au prix d'émission final) et de l'intention du Conseil d'Administration de spécifier explicitement dans le « sollicitation, allocation and pricing protocol » que, lors de l'attribution des nouvelles actions, la Famille Jos De Pauw sera certainement traitée sur le même pied (c'est-à-dire avec le même pourcentage d'attribution estimé de la demande exprimée) que les investisseurs « long only » qui ont été impliqués dans le sondage réalisé avant l'Offre envisagée, le Conseil d'Administration supprimerait partiellement, pour autant que nécessaire, le droit de préférence légal des actionnaires existants en faveur de la Famille Jos De Pauw. Le Conseil d'Administration se réfère également, dans la mesure nécessaire, à la déclaration de M. Tony De Pauw établie conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations du 27 octobre 2022. Cette déclaration porte sur son éventuel conflit d'intérêts de nature patrimoniale concernant la suppression envisagée, pour autant que nécessaire, du droit de préférence légal, partiellement en faveur de la Famille Jos De Pauw, dans le cadre de l'Augmentation de capital envisagée (telle que définie ci-après), la détermination du prix d'émission final par nouvelle action et l'attribution des nouvelles actions (dont l'attribution éventuelle de nouvelles actions à la Famille Jos De Pauw à la suite de l'éventuelle Demande de souscription). Si et dans la mesure où de nouvelles actions sont attribuées à la Famille Jos De Pauw en vertu de l'éventuelle Demande de souscription et en fonction du prix d'émission final des nouvelles actions, la Famille Jos De Pauw pourra en effet souscrire à un certain nombre de nouvelles actions à ce prix d'émission final. Par conséquent, la Famille Jos De Pauw, dont M. Tony De Pauw est un des membres, aura pu limiter dans une certaine mesure la dilution de sa participation à la suite de l'Augmentation de capital envisagée. Conformément à l'article 7:96, § 1er, alinéa 4 (et à l'article 7:97, § 4, alinéa 2) du Code des sociétés et des associations, M. Tony De Pauw ne participera pas aux délibérations et/ou au vote sur ces points. Pour des raisons de gouvernance, M. Tony De Pauw a décidé, par extension, de ne participer à aucune réunion du Conseil d'Administration délibérant et/ou votant sur l'Offre envisagée.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

M. Tony De Pauw a affirmé dans sa déclaration, et les autres membres du Conseil reconnaissent, que l'approbation par le Conseil de la suppression envisagée, pour autant que nécessaire, du droit de préférence légal, partiellement en faveur de la Famille Jos De Pauw (et par extension, la détermination du prix d'émission et l'attribution des nouvelles actions) dans le cadre de l'Offre envisagée, serait dans l'intérêt de la Société, compte tenu notamment des circonstances suivantes : (i) L'intention de soumettre la Demande de souscription, qui est en partie à l'origine de la suppression envisagée, pour autant que nécessaire, du droit de préférence légal, partiellement en faveur de la Famille Jos De Pauw, soutiendrait le succès et la fixation du prix de l'Offre ; et (ii) la suppression, pour autant que nécessaire, du droit de préférence légal, partiellement en faveur de la Famille Jos De Pauw, et l'éventuelle attribution ultérieure de nouvelles actions à la Famille Jos De Pauw en vertu de la Demande de souscription n'entraîneraient, en soi, eu égard à l'Augmentation de capital par le biais de l'Offre, aucune dilution supplémentaire des droits des actionnaires existants (autres que la Famille Jos De Pauw). Elles n'entraîneraient pas non plus, en ce qui concerne l'Augmentation de capital par le biais de l'Offre, de dilution financière supplémentaire, vu que toutes les nouvelles actions seront émises au même prix d'émission. La Famille Jos De Pauw placerait son ordre « at strike », c'est-à-dire qu'elle n'interviendrait en aucun cas dans la détermination du prix d'émission. »

**EN 2023** | Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 23 janvier 2023 concernant la détermination de la rémunération des co-CEO

« PROPOSITION D'ATTRIBUTION D'UNE RÉMUNÉRATION VARIABLE POUR L'ANNÉE DE PRESTATIONS 2022 AUX CO-CEO »

Le Conseil d'Administration prend connaissance des déclarations de M. Tony De Pauw et de M. Joost Uwents en application de l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations, concernant les intérêts de nature patrimoniale qui pourraient être en conflit avec les décisions mentionnées sous ce point de l'ordre du jour. Tony De Pauw et Joost Uwents font référence dans leurs déclarations respectives au conflit d'intérêts potentiel de nature patrimoniale dans le cadre de l'attribution de la rémunération variable pour l'année de prestations 2022 et de la détermination de la rémunération pour l'année de prestations 2023. Une copie des déclarations de Tony De Pauw et Joost Uwents est jointe au présent procès-verbal. Tony De Pauw et Joost Uwents quittent la réunion avant le début des délibérations et du vote sur ce point.

Les présidents du Comité de rémunération et du Comité de nomination expliquent respectivement les propositions qu'ils ont faites concernant l'attribution de la rémunération variable pour l'année de prestations 2022 aux co-CEO, ainsi que concernant la rémunération fixe (et la rémunération variable qui en résulte) pour l'année de prestations 2023 avec les objectifs de performance à court et à long terme correspondants.

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

- ◆ Attribution d'une rémunération variable à court terme pour l'année de prestations 2022, conformément à la politique de rémunération, d'un montant de 476 000 euros pour Joost Uwents et d'un montant de 238 000 euros pour Tony De Pauw, compte tenu de la réalisation des objectifs de performance à court terme, les CEO ayant atteint des résultats supérieurs aux objectifs.
- ◆ Fixation des objectifs de performance suivants pour l'année de prestations 2023 : EPS, croissance du portefeuille, taux d'occupation et autres objectifs de performance quantitatifs et qualitatifs.
- ◆ Fixation de la rémunération fixe pour l'année de prestations 2023 à 388 780 euros (soit 350 000 euros indexés à 11,08 % comme approuvé par le Conseil d'Administration sous le point 6 de l'ordre du jour) pour Tony De Pauw (et donc 388 780 euros variables comme montant visé, soit 100 % de la rémunération fixe) et à 777 560 euros (soit 700 000 euros indexés à 11,08 % comme approuvé par le Conseil d'Administration sous le point 6 de l'ordre du jour) pour Joost Uwents (et donc 777 560 euros variables comme montant visé, soit 100 % de la rémunération fixe).

### Conflits d'intérêts concernant des opérations avec des sociétés liées (article 7:97 CSA)

**EN 2023** | Augmentation de capital via un placement privé exonéré

La procédure conformément à l'article 7:97 du Code des sociétés et des associations a été appliquée dans le cadre du placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels internationaux avec constitution d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuilding) en date du 29 novembre 2023<sup>3</sup>, dans la limite du capital autorisé, avec suppression du droit de préférence partiellement en faveur de l'actionnaire de référence actuel de WDP, la Famille Jos De Pauw, et sans

<sup>3</sup> Voir aussi le [communiqué de presse](#) du 29 novembre 2023.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

attribution d'un droit d'allocation irréductible (l'Augmentation de capital). La Famille Jos De Pauw est une partie liée à WDP au sens de l'article 7:97 du Code des sociétés et des associations. Conformément à cet article 7:97 du Code des sociétés et des associations, il a été demandé à un comité d'administrateurs indépendants de la Société d'émettre un avis écrit et circonstancié sur l'Augmentation de capital. Le comité d'administrateurs indépendants est arrivé à la conclusion commune que l'Augmentation de capital envisagée était dans l'intérêt de WDP et de ses actionnaires.

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

#### En 2023 | Dividende optionnel

Des conflits d'intérêts fonctionnels potentiels se sont produits, notamment dans le cadre du dividende optionnel offert aux actionnaires le 26 avril 2022, pour lequel certains administrateurs ainsi que l'Actionnaire de référence en ont tiré un certain avantage patrimonial, en raison de leur qualité d'actionnaire de WDP. Le Conseil d'Administration a approuvé l'offre du dividende optionnel, attendu que cette opération est dans l'intérêt de WDP (l'augmentation de capital liée à l'opération renforce les fonds propres de WDP et réduit donc son degré d'endettement (légalement limité)). Cette opération a également été réalisée à des conditions normales de marché, tous les actionnaires ayant été traités sur un pied d'égalité.<sup>4</sup>

#### EN 2023 | Acquisition d'une participation de 21 % dans une joint venture belge

Des conflits d'intérêts fonctionnels ont pu survenir, notamment dans le cadre de l'acquisition par WDP SA d'une participation de 21 % dans WDPort of Ghent Big Box SA, à la suite de laquelle la part de WDP SA dans la joint venture WDPort of Ghent Big Box SA s'élève à 50 %. Il est question d'un conflit d'intérêts car Sakolaki SA – un coactionnaire d'une société du périmètre de WDP – agit en tant que contrepartie dans la cession d'actions décrite ci-dessus. L'acquisition des actions a eu lieu le 3 août 2023 aux conditions normales du marché et selon les termes et conditions stipulés dans l'accord de joint venture du 27 novembre 2020.

### Règles en matière de confidentialité

La Charte de gouvernance d'entreprise de WDP stipule très clairement que les membres du Conseil d'Administration, ainsi que les membres du Comité de gestion, doivent traiter toutes les informations et les documents obtenus dans le cadre de leur fonction de membre du Conseil d'Administration et/ou du Comité de gestion avec la discrétion requise et, en cas d'information privilégiée, avec la confidentialité requise.

### Règles de prévention des abus de marché

Les règles de comportement en matière de transactions financières sont intégrées dans un règlement distinct : le Dealing Code. L'objectif du Dealing Code est de sensibiliser ses destinataires à la réglementation sur les abus de marché et aux obligations en découlant qui s'imposent (i) à WDP en sa qualité d'émettrice d'instruments financiers et (ii) à toutes les personnes qui exercent des activités au sein du Groupe WDP ou pour celui-ci et qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles. Au travers de cette politique, WDP s'attache à prévenir l'abus de marché par les personnes en question. Le compliance officer expose le Dealing Code à chaque collaborateur, administrateur ou membre du Comité de gestion qui commence à exercer une fonction au sein de ou pour WDP – dans le cadre de la procédure d'intégration (onboarding) – et lui demande de le signer pour prise de connaissance et accord.

Le compliance officer est également chargé de veiller au respect de ces règles afin de limiter le risque d'abus de marché avec information privilégiée. À cette fin, il tient à jour des listes d'initiés comme le prévoit la réglementation européenne et suit les procédures relatives au signalement de transactions par des dirigeants ou aux demandes de négociation pendant les périodes d'attente ou de fermeture. Il le fait en concertation avec le Market Disclosure Committee. La Charte de gouvernance d'entreprise prévoit également une procédure de signalement pour le cas où quelqu'un souhaiterait signaler une violation réelle ou potentielle, entre autres, du Dealing Code.

En 2023 | L'application de ces règles n'a entraîné aucune difficulté.

<sup>4</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 17 mai 2023.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

147

### Éthique

Le WDP Employee Code of Conduct (Code de conduite des employés) définit les attentes à l'égard des employés concernant leurs actions pour ou au nom de l'entreprise. Avec la Human Rights Policy et l'Anti-bribery and corruption Policy, le Code of Conduct renforce l'engagement de chacune et de chacun au sein de #TeamWDP, indépendamment du type de contrat ou du lieu de travail, à contribuer à la mise en place d'une culture d'entreprise forte. Une culture fondée sur le respect mutuel, l'intégrité et l'éthique.

### Grievance Mechanism

WDP applique une procédure de gestion des plaintes pour traiter correctement les plaintes officielles des parties prenantes concernant WDP, ses biens immobiliers, ses services ou ses processus. Une procédure #SpeakUp est appliquée pour les employés du groupe WDP ou chaque membre du Conseil d'Administration ou du Comité de gestion, entre autres. Ils peuvent ainsi faire part de leurs préoccupations concernant des violations (potentielles) de la loi, de normes éthiques ou de procédures telles que la Charte de gouvernance d'entreprise, l'Employee Code of Conduct, le Supplier Code of Conduct, la Human rights Policy, etc. En 2023, la Société a apporté les modifications nécessaires à ces procédures pour se conformer aux exigences de la directive européenne relative aux lanceurs d'alerte.

## Gestion des risques et contrôle interne

### Cadre

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

### Méthode

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

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

### Première ligne – endossement et gestion des risques et contrôle

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

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

### Deuxième ligne – surveillance continue des risques et contrôle

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

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

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

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

### Organisation de la Société

Le Conseil d'Administration a institué en son sein un Comité d'audit, un Comité de rémunération, un Comité de nomination et un Comité ESG. Depuis octobre 2019, il existe également un Comité de gestion.

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

Nonobstant la professionnalisation et le renforcement considérable des équipes ces dernières années (au vu de la croissance de la société), la taille de l'équipe reste limitée, une structure trop lourde et trop formaliste devant être évitée, compte tenu entre autres de la nature des activités de la Société. Une certaine flexibilité, par laquelle certaines

personnes doivent se substituer à d'autres pour certaines tâches, en fonction des besoins du moment, reste incontournable. Toutefois, les responsabilités sont rigoureusement définies et les affaires en cours sont contrôlées sur la base d'une concertation permanente quotidienne.

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

- ◆ L'exercice de la fonction compliance indépendante est, sur la base d'un mandat à durée indéterminée, assuré par le General Counsel de WDP, Johanna Vermeeren. Le compliance officer rend compte directement au CEO, Joost Uwents.
- ◆ Le rôle de risk manager (gestionnaire des risques) au sein de WDP est assumé par le CFO, Mickaël Van den Hauwe, sur la base d'un mandat à durée indéterminée. Le risk manager rend directement compte au Comité d'audit.
- ◆ WDP a confié la fonction d'audit interne à une personne morale externe en désignant un consultant indépendant, à savoir BDO Risk & Assurance Services SRL, représenté de manière permanente par une seule et même personne physique, M. Christophe Quiévreux. Pour WDP, Rik Vandenberghe, dans sa fonction de responsable final de l'audit interne, est chargé de superviser la fonction d'audit interne confiée à l'auditeur interne externe.

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

### Organisation du contrôle interne – Comité d'audit

Outre l'organisation générale des structures de contrôle interne, le Comité d'audit a une tâche spécifique concernant le contrôle interne. Il aide le Conseil d'Administration à s'acquitter de ses responsabilités en matière de surveillance au sens le plus large, y compris les risques. Les responsabilités, la composition, les pouvoirs et le fonctionnement de ce Comité d'audit sont décrits dans le règlement interne du Comité d'audit, disponible dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Approche de la gestion des risques



## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

150

### Enterprise Risk Management

WDP est convaincue que la gestion des risques doit faire partie intégrante de la culture d'entreprise afin de créer un environnement dans lequel les personnes sont encouragées à identifier et à aborder les risques ainsi qu'à traiter les risques éventuels avec toute la transparence requise. À cette fin, WDP a élaboré et mis en œuvre une politique de gestion des risques qui s'applique de manière égale et exhaustive à toutes les activités (c'est-à-dire au sein de l'ensemble des entités, domaines, fonctions, etc. de WDP).

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

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

Le CFO, agissant en tant que risk manager, effectue une analyse et une évaluation trimestrielles des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée dans les différents départements et pays, en prêtant attention à l'impact négatif potentiel, à la valeur attendue en termes de réalisation du risque, ainsi qu'au degré de maîtrise du risque. Cette analyse est réalisée en collaboration avec le compliance officer et les différents risk ambassadors au sein de l'entreprise, avec le soutien, si nécessaire, de conseillers spécialisés (externes).

WDP utilise un outil d'évaluation des risques afin de s'assurer que les risques sont évalués de manière cohérente. Dans ce contexte, une analyse de scénarios est également réalisée, sur la base de laquelle la valeur attendue de chaque scénario est estimée, ainsi que les possibilités d'éviter ou d'atténuer un risque, dans la mesure où cela est possible.

Sur la base de l'évaluation susmentionnée, la gestion des risques peut être assurée au moyen de différentes méthodes : prévenir, atténuer, partager, conserver.

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

Sous la supervision du risk manager, le résultat de l'analyse et de l'évaluation trimestrielles des risques ainsi que la formulation de recommandations concrètes aux autres départements de WDP sont formalisés dans un tableau de bord des risques qui est discuté en détail au sein du Comité de gestion. Le cas échéant, le tableau de bord des risques est encore adapté pour être ensuite présenté par le risk manager au Comité d'audit et au Conseil d'Administration, afin qu'ils soient informés des principaux risques qui ont des conséquences sur les objectifs stratégiques de WDP. Le Comité d'audit et le Conseil d'Administration, en tenant compte de l'apport du risk manager, procèdent à une évaluation trimestrielle des risques auxquels WDP est exposée et prennent les décisions qui s'imposent sur la base de ces évaluations (par exemple en ce qui concerne la détermination de la stratégie de couverture des taux d'intérêt, l'évaluation des risques liés aux locataires, etc.).

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

### Activités de contrôle

Des contrôles sont effectués dans les différents départements de la Société en réponse aux risques identifiés, comme présenté au chapitre 9. *Facteurs de risque*.

#### Activités de contrôle opérationnel

- ◆ Loyer : suivi constant de l'inoccupation, des dates d'expiration des baux et des risques et opportunités de revenus locatifs, suivi constant du portefeuille de clients et analyse régulière de la solvabilité des clients. Vérification mensuelle des montants et de la validité des garanties locatives de tous les locataires.
- ◆ Portefeuille immobilier : maintien d'une saine répartition du portefeuille sur différentes dimensions, telles que les clients, les types de bâtiments et les emplacements, ainsi que préservation en permanence de la qualité et de la durabilité du portefeuille.



## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

151

Cette gestion est assurée sur la base de rapports internes fréquents, ainsi que par la collaboration avec des partenaires de construction, des architectes et des bureaux d'ingénieurs renommés.

- ◆ Pour chaque engagement de la Société à l'égard de tiers, le principe de la double signature (principe des quatre yeux) est appliqué dans les limites des délégations de pouvoir, tant pour l'achat de biens immobiliers que pour les mises en location, les commandes de toute nature ou les approbations de factures et de paiements.
- ◆ En ce qui concerne les processus opérationnels, tant pour le portefeuille existant que pour les nouveaux investissements, on travaille sur la base de flux de travail harmonisés au sein du Groupe WDP, régulièrement audités.

### Activités de contrôle financier

- ◆ Budget : exécution d'une analyse de variation approfondie sur une base trimestrielle (période actuelle vs période précédente) et actualisation de celle-ci par le Comité d'audit et le Conseil d'Administration.
- ◆ Politique d'achat : chaque commande doit être précédée d'un bon de commande et doit ensuite être approuvée par la validation de la facture via un flux d'approbation numérique avec journal d'audit et application du principe des quatre yeux.
- ◆ Pack ERP : WDP travaille avec SAP Real Estate pour la comptabilité, le contrôle et le reporting. SAP comprend tous les aspects comptables et financiers, ainsi que tous les aspects liés aux activités immobilières de WDP (par ex. le suivi des baux locatifs, les comptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des projets de construction nouvelle, etc.).
- ◆ Coût de financement : suivi de la sensibilité du coût des dettes en relation avec les taux d'intérêt sur la base de modèles internes et à l'aide de logiciels.

### Activités de contrôle concernant le reporting financier

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

Cette liste de contrôle est articulée autour des dimensions suivantes :

- ◆ les types d'activités sont répartis comme suit : préclôture, clôture, consolidation, reporting interne et externe, audit ;
- ◆ ensuite, aux fins d'assurer un processus de clôture et de consolidation effectif, chaque compte du bilan et du compte de résultat est lié à une tâche spécifique associée à un code de transaction SAP et une description ;
- ◆ les tâches sont dédoublées autant que possible et liées à des échéances concrètes, avec une personne responsable par tâche (ainsi qu'un back-up) au sein du département financier. En outre, chaque fois que c'est possible et dans toute la mesure du possible, nous tâchons d'avancer les tâches, à savoir de les faire passer avant la date bilantaire effective, afin de garantir la rapidité et surtout la qualité du processus ;
- ◆ ce qui précède est également lié à des modèles standardisés servant au contrôle et de base aux dossiers d'audit ;
- ◆ la procédure qui précède est suivie pour WDP et ses filiales.

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

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

Ce contrôle consiste en grande partie en :

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

Une fois ces contrôles effectués, les chiffres sont présentés aux CEO de WDP et arrêtés en concertation avec le CFO. Les rapports trimestriels, semestriels et annuels, en ce compris les communiqués de presse y afférents, sont soumis aux et analysés par les Comité d'audit et Conseil d'Administration, qui les approuvent en vue de leur publication.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Les rapports de compte rendu financier sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards, IFRS), telles qu'acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions légales et administratives applicables en Belgique. Ces normes comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Des moments de concertation avec le commissaire sont prévus régulièrement, tout comme les formations nécessaires, pour les responsables concernés au sein de l'organisation afin d'assurer la conformité aux normes comptables (modifiées).

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

### Parties impliquées dans l'évaluation du contrôle interne

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

- le commissaire : dans le cadre de l'audit des résultats semestriels et annuels, d'une part, et dans le cadre de l'examen annuel des processus et des procédures sous-jacents, d'autre part. Nous vous renvoyons pour le reste au rapport du commissaire (voir le chapitre 12. Annexes à la page 272). Les systèmes de contrôle interne des principales questions d'audit, à savoir la valorisation des immeubles de placement, ont été analysés. Sur la base des recommandations du commissaire, le processus est adapté si nécessaire ;
- le Comité d'audit : comme mentionné précédemment, le Comité d'audit a une tâche spécifique en ce qui concerne le contrôle interne et la gestion des risques de WDP. Le Conseil d'Administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit à cet égard, entre autres par le biais du compte rendu du Comité d'audit à l'ensemble du Conseil d'Administration ; et
- l'audit interne : l'entreprise a désigné un auditeur interne externe comme fonction de troisième ligne au sein de la structure de contrôle interne. Tous les processus opérationnels critiques sont audités dans le cadre d'un cycle de trois ans. En outre, la fonction compliance, la fonction de gestion des risques et au moins un processus spécifique additionnel font l'objet d'un audit interne annuel. En 2023, un audit interne a eu lieu sur les processus et les mesures de contrôle internes concernant le processus RH.

## Informations en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, WDP fournit une liste et, le cas échéant, des notes explicatives sur les éléments suivants, pour autant que ces éléments soient de nature à produire un effet en cas d'offre publique d'achat.

### La structure du capital

Le capital de WDP au 31 décembre 2023 s'élève à 251 407 552,69 euros et est représenté par 219 433 809 actions ordinaires, représentant chacune 1/219 433 809 du capital. Chaque action est entièrement libérée et nominative ou dématérialisée. Aucune de ces actions ne confère un quelconque droit de vote spécial ou d'autres droits. Chacune de ces actions donne droit à une voix à l'Assemblée Générale.

### Restrictions légales, statutaires ou conventionnelles au transfert de titres

La cession des actions de WDP n'est soumise à aucune restriction légale ou statutaire. Toutes les actions de WDP sont cotées sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

### Droits de contrôle spéciaux

Aucun droit de contrôle spécial n'a été accordé à certain(e)s (catégories d') actionnaires.

### Mécanisme de contrôle de tout plan de participation des salariés lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les salariés

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

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

153

### Restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote

Il n'y a aucune restriction légale ou statutaire au droit de vote.

### Conventions d'actionnaires connues de WDP et pouvant donner lieu à des restrictions du transfert de titres et/ou de l'exercice du droit de vote

À la connaissance de WDP, il n'existe pas de conventions d'actionnaires qui pourraient donner lieu à des restrictions du transfert de titres et/ou de l'exercice du droit de vote.

### Règles de nomination et de remplacement des membres de l'organe d'administration et concernant la modification des statuts de WDP

En ce qui concerne les règles de nomination et de remplacement des membres du Conseil d'Administration, nous vous renvoyons aux explications dans ce chapitre 8. Déclaration de gouvernance d'Entreprise, et à l'article 14 des statuts de la Société qui stipule que les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale pour une période de quatre ans en principe et qu'ils peuvent être révoqués par elle à tout moment. Le cas échéant, conformément à l'article 15 des statuts, le droit de nomination obligatoire du ou des Actionnaires de référence doit être respecté au moment de la nomination.

En ce qui concerne la modification des statuts de la Société, il est renvoyé à la législation SIR, en vertu de laquelle tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à l'approbation de la FSMA. En outre, l'article 31 des statuts et les dispositions du Code des sociétés et des associations s'appliquent.

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

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration est autorisé, dans les limites des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, à augmenter le capital aux dates et conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :

- ◆ I. 116 851 191,00 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR) ; et
- ◆ II. 116 851 191,00 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ; et
- ◆ III. 23 370 238,20 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à (a) une augmentation de capital par apport en nature ou (b) une augmentation de capital par apport en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la loi SIR) ou (c) toute autre forme d'augmentation de capital, étant entendu que le capital dans le cadre de cette autorisation ne pourra pas être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui approuve l'autorisation, à savoir le 2 février 2023.

Cette autorisation est renouvelable.

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

- ◆ I. 116 851 191,00 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence légal ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR) ;
- ◆ II. 113 256 292,67 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ; et
- ◆ III. 9 259 965,84 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à (a) une augmentation de capital par apport en nature ou (b) une augmentation de capital par apport en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence légal ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR) ou (c) toute autre forme d'augmentation de capital ;

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne pourra jamais être augmenté, au total, d'un montant supérieur à 233 702 382,00 euros pendant la période d'autorisation de cinq ans.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En vertu de l'article 11 des statuts, WDP peut acquérir, prendre en gage et vendre ses propres actions, et les certificats y relatifs, conformément au droit des sociétés applicable.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration est autorisé, pour une période de cinq années à compter du 16 février 2023, à :

- recevoir et prendre en gage des actions de la Société, et les certificats y relatifs, à un prix minimum ou une contrevaieur de 0,01 euro et à un prix maximum ou une contrevaieur correspondant à 125 % du cours de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction, sans que la Société ne puisse détenir d'actions de la Société, et les certificats y relatifs, qui représentent plus de 10 % du nombre total d'actions ;
- aliéner des actions de la Société, et les certificats y relatifs, notamment en faveur d'une ou de plusieurs personnes spécifiques autres que le personnel, à un prix minimum ou une contrevaieur correspondant à 75 % du cours de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction.

Au 31 décembre 2023, ainsi qu'à la date du présent rapport annuel, WDP ne détenait aucune action propre.

### Contrats importants auxquels WDP est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou expirent en cas de changement de contrôle de WDP après une offre publique d'achat

L'Assemblée Générale du 26 avril 2023 a approuvé la clause de changement de contrôle dans le cadre (i) du contrat de crédit conclu par la Société le 25 octobre 2022 avec European Bank for Reconstruction and Development, (ii) du contrat de crédit conclu par la Société le 1er août 2022 avec Intesa SanPaolo, (iii) du contrat de crédit conclu par la Société le 25 novembre 2022 avec un syndicat de banques internationales, (iv) du contrat de crédit conclu par la Société le 31 mars 2022 avec Metlife, (v) du contrat de crédit conclu par la Société le 18 mai 2022 avec un placement privé américain, (vi) du contrat de crédit conclu par la Société le 24 février 2022 avec ING, (vii) du contrat de crédit conclu par la Société le 27 décembre 2022 avec KBC, (viii) du contrat de crédit conclu par la Société le 24 novembre 2022 avec BNP Paribas Fortis, (ix) du contrat de crédit conclu par la Société le 22 décembre 2022 avec Triodos Bank, (x) du contrat de crédit

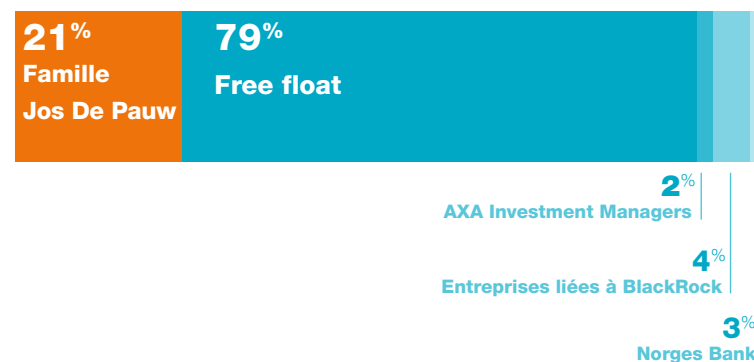
conclu par la Société le 23 décembre 2022 avec Belfius Banque et (xi) du contrat de crédit conclu par la Société le 9 juin avec Natixis et la Caisse d'Épargne et de prévoyance Hauts de France.

### Contrats conclus entre WDP et ses administrateurs ou salariés qui prévoient des indemnités si, à la suite d'une offre publique d'achat, les administrateurs démissionnent ou doivent être révoqués sans motif valide ou qu'il est mis fin à la relation de travail du salarié

Les contrats conclus avec les co-CEO et avec le CFO prévoient une clause stipulant que, s'il est mis fin à la convention de management avec la personne concernée dans les six mois à dater d'une offre publique de rachat par une des parties, sans que l'on puisse invoquer une faute grave, les personnes concernées ont droit à une indemnité de départ de 18 mois pour les co-CEO et de 12 mois pour le CFO.

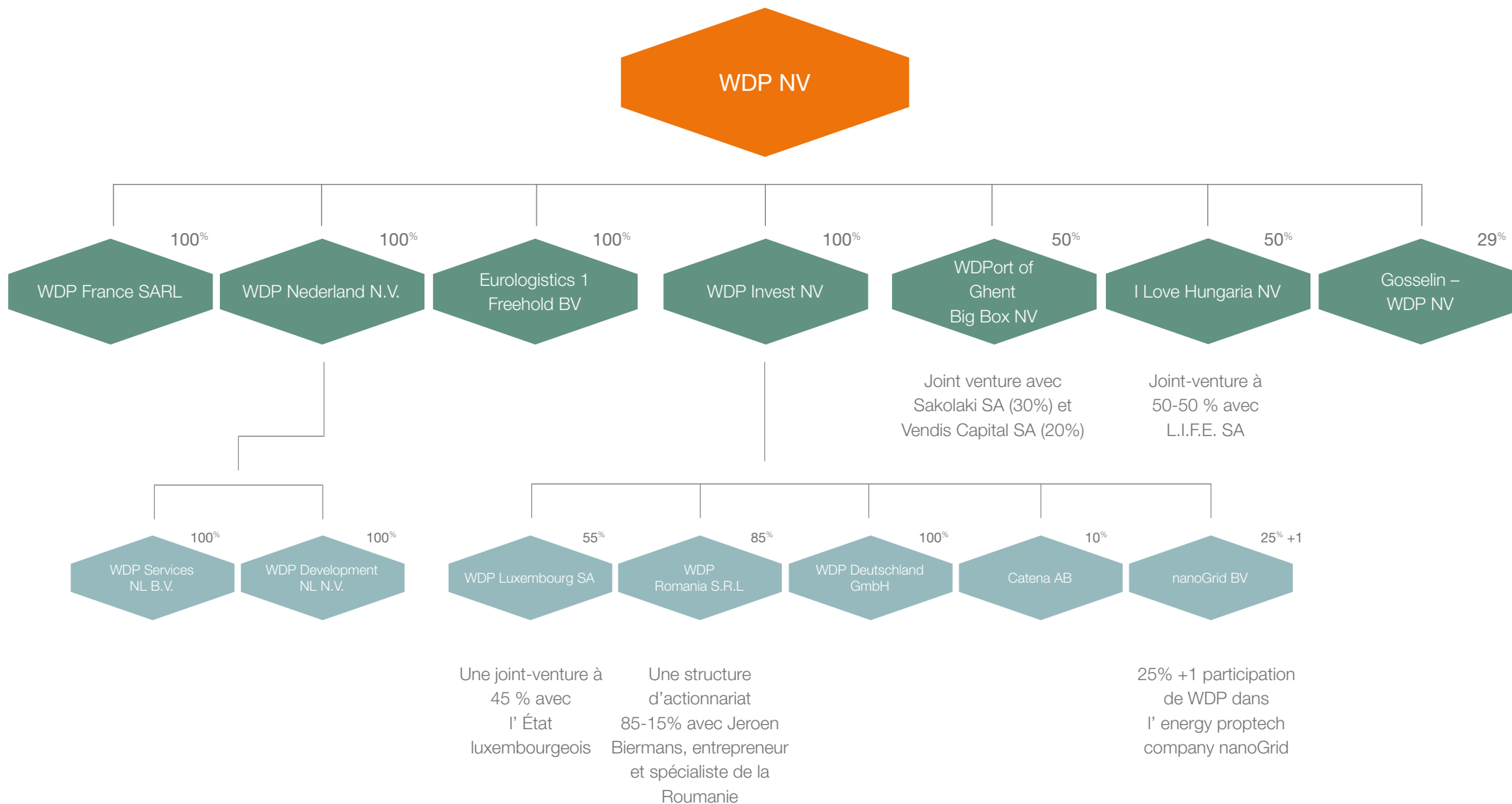
Les contrats passés avec les autres membres du Comité de gestion et les salariés de WDP ne comportent aucune clause contractuelle de ce type.

### Structure de l'actionariat de WDP



## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Structure du groupe





09

FACTEURS  
DE RISQUE

## FACTEURS DE RISQUE

La stratégie de WDP consiste à créer une valeur durable pour ses clients, ses actionnaires et toutes ses parties prenantes. WDP veut créer un flux de revenus et des dividendes solides et croissants tout en garantissant la valeur durable de ses propriétés et de solides ICP opérationnels et financiers. Les activités de WDP sont exposées à un certain nombre de risques ou d'incertitudes internes et externes qui peuvent avoir un impact sur la capacité du Groupe à atteindre ses objectifs stratégiques globaux.

La gestion des risques du Groupe WDP se concentre sur la sensibilisation aux risques ainsi que sur la maîtrise et/ou la limitation des risques ou menaces réels, tout en laissant une place aux risques maîtrisables (combinés aux opportunités) dans le but de générer de la valeur pour ses actionnaires, clients et autres parties prenantes et de la protéger. La gestion des risques est menée sur une base continue. Par ailleurs, le Groupe est convaincu que la gestion des risques doit faire partie intégrante de la culture d'entreprise afin de cultiver un environnement dans lequel les personnes sont encouragées à identifier, aborder et traiter les risques avec toute la transparence requise. La gestion des risques est ancrée dans les activités quotidiennes de la Société afin qu'elle puisse s'adapter facilement aux changements qui peuvent survenir dans l'environnement dans lequel elle opère.

► WDP Enterprise Risk Management Policy Voir page 150

### Processus de gestion des risques



#### Identification des risques

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

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



#### Évaluation des risques

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

- ▼ Compliance officer
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager



#### Gestion des risques

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

- #TeamWDP



#### Surveillance des risques

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

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

## FACTEURS DE RISQUE

158

### Risk appetite

WDP agit dans les limites d'un risk appetite prudent à équilibré. La **tolérance quasi nulle ou la propension à la prudence** porte sur les risques juridiques, réglementaires, financiers, de HSES et de compliance. Le Groupe applique un **risk appetite limité à équilibré** dans la poursuite de ses objectifs stratégiques et opérationnels.

Le Conseil d'Administration détermine le niveau de risque acceptable pour WDP afin d'atteindre ses objectifs stratégiques et revoit annuellement le risk appetite du Groupe.

### Risques les plus significatifs

WDP rend compte annuellement des **risques les plus significatifs** qui sont définis en fonction de la spécificité et de la matérialité, en tenant compte de leur impact et de leur probabilité. WDP est bien entendu aussi confrontée à des risques généraux, qui sont pris en compte dans son évaluation de la gestion des risques, identifiés et surveillés. Ces risques ne sont pas considérés comme les risques les plus significatifs, parce qu'ils ne sont pas spécifiques ou que leur valeur nette<sup>1</sup> n'est pas considérée comme significative.

Ces risques les plus significatifs sont présentés sur la page suivante en fonction de leur matérialité nette, c'est-à-dire après les mesures d'atténuation des risques, classés par catégorie de risque élevé à faible, et sont abordés en détail dans ce chapitre. WDP est consciente du fait qu'elle peut être confrontée à d'autres risques qui sont encore inconnus, non significatifs et/ou qui ne revêtent pas une importance essentielle à la date de publication de ce rapport annuel. Pour clarifier le processus de gestion des risques de WDP, plusieurs **Key Risk Indicators** sont mentionnés pour chacun des risques les plus significatifs. Ces Key Risk Indicators peuvent fournir une première indication de l'exposition au risque et proposer des directives concrètes pour l'évaluation des risques.

La classification et l'identification des risques les plus significatifs reposent sur l'Enterprise Risk Management Policy de WDP.

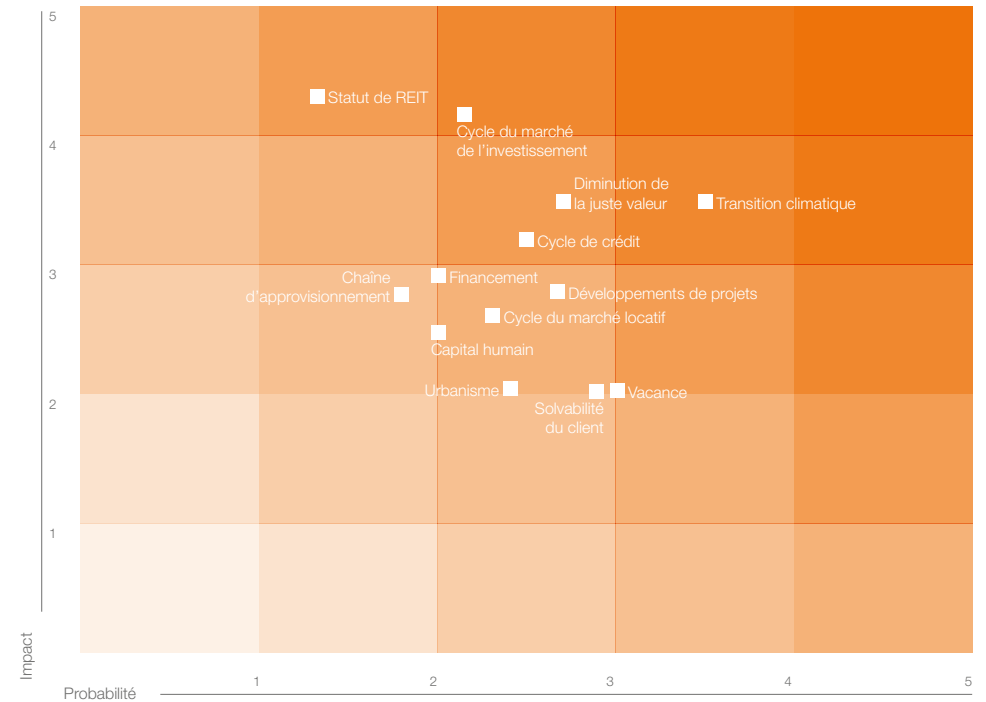
<sup>1</sup> La valeur nette du risque (en tenant compte des facteurs d'atténuation des risques) reflète l'impact x la probabilité de chaque risque.



## FACTEURS DE RISQUE

Risques les plus significatifs (par ordre de matérialité par catégorie) <sup>2</sup>		Impact sur les piliers de valeur de WDP	
<b>Stratégie</b>			
Transition climatique		Future logistics	
<b>Compliance</b>			
Urbanisme		Future logistics	
Statut de REIT		Sustainable growth	
<b>Financier</b>			
Diminution de la juste valeur		Sustainable growth	
		Future logistics	
Financement		Sustainable growth	
<b>Marché</b>			
Cycle du marché de l'investissement		Sustainable growth	
Cycle de crédit		Sustainable growth	
Cycle du marché locatif		Sustainable growth	
<b>Opérationnel</b>			
Développements de projets		Future logistics	
		Sustainable growth	
		Impact by responsibility	
Vacance		Sustainable growth	
		Future logistics	
Solvabilité du client		Sustainable growth	
Chaîne d'approvisionnement		Impact by responsibility	
Capital humain		Vitaly engaged	

## Valeur de risque des risques les plus significatifs



<sup>2</sup> La matérialité est mesurée au moyen de la valeur nette (impact x probabilité) pour chaque risque.

## FACTEURS DE RISQUE

## Risques les plus significatifs



## Stratégie

## Transition climatique

Risk appetite: limité

**Risques liés au durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique pour réaliser la transition vers une économie à plus faible émission de carbone**

Partout dans le monde, nous assistons à un durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique afin de rendre l'économie moins dépendante des combustibles fossiles et de passer à une économie à plus faible émission de carbone.

Cela peut entraîner l'imposition de restrictions au niveau du développement, de la location ou de la vente de bâtiments qui ne répondent pas aux normes minimales. Il en va de même pour les bâtiments technologiquement obsolètes, qui peuvent générer des coûts d'entretien ou des dépenses d'investissement plus élevés pour répondre aux normes d'efficacité minimales et permettre des modes de travail modernes.

Le durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique peut entraîner des changements dans l'ensemble de la chaîne de valeur de la Société, qu'il s'agisse des exigences des investisseurs ou de celles des clients, car cela peut provoquer une baisse des revenus et du capital disponible.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP?**

- ◆ En tant que société immobilière à forte intensité de capital, nous devons préserver notre accès au financement (fonds propres et capitaux étrangers). Le net mouvement amorcé dans la réglementation vers un financement vert implique une demande accrue des investisseurs et des institutions financières pour des investissements verts et des actifs certifiés verts. Le WDP [Climate Action Plan](#) a formulé des objectifs concrets en matière d'actifs certifiés verts et de financement vert. Nous voulons augmenter la part des actifs certifiés verts dans le portefeuille immobilier total de 49 % actuellement à 75 % minimum et nous assurer que la part du financement vert représente 75 % minimum de l'endettement total (2023 : 83 %).
- ◆ Les exigences plus strictes en matière de performance et d'efficacité énergétiques et la volonté de réduire le carbone incorporé dans les développements de projets provoqueront une augmentation des dépenses d'investissement.
- ◆ L'utilisation de la surface au sol revêt une importance cruciale pour les projets de développement logistiques. En 2023, WDP a livré 436 000 m<sup>2</sup> de développements, ce qui représente une surface au sol d'environ 900 000 m<sup>2</sup>.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ WDP fait partie de différentes organisations - Diverses mesures sont prises dans le cadre du WDP [Climate Action Plan](#) (nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances – Future logistics*) :
  - ◆ analyse de l'exposition du portefeuille au risque de transition ;
  - ◆ WDP en tant que fournisseur de solutions énergétiques intégrées ;
  - ◆ mise en place d'un système de surveillance énergétique dans l'ensemble du portefeuille immobilier ;
- ◆ WDP fait partie de différentes organisations sectorielles spécialisées afin de rester constamment au courant des évolutions réglementaires, non seulement dans l'UE, mais aussi dans le reste du monde.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ Pourcentage d'actifs certifiés verts.
- ◆ Pourcentage de financement vert.
- ◆ Émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3).
- ◆ Pourcentage de la consommation d'électricité provenant de sources d'énergie renouvelable pour les bureaux de WDP et le portefeuille immobilier.

## FACTEURS DE RISQUE



## Compliance

## Urbanisme

Risk appetite: prudent

**Risques liés au zonage, au permis, à l'expropriation**

La complexité et l'incertitude croissantes liées à l'obtention de permis, au respect des exigences en matière de zonage, aux délais des procédures, à l'opposition des parties prenantes potentielles et à la complexité de la législation à plusieurs niveaux politiques et dans différentes régions en ce qui concerne le zonage et l'aménagement du territoire constituent un risque pour WDP.

Cela peut affecter la durée d'un projet de développement et donc entraîner des dépassements de coûts importants et des perturbations dans la planification des développements.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- ◆ Les objectifs de croissance de WDP ont été largement motivés par des investissements dans des projets immobiliers prélués ainsi que dans l'énergie et les infrastructures, tous deux soumis à des processus d'autorisation.
- ◆ En 2023, WDP a livré près de 436 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 312 millions d'euros. Au 31 décembre 2023, une superficie d'environ 553 000 m<sup>2</sup> était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 402 millions d'euros.
- ◆ Le premier Green Mobility Hub a été livré en 2023, de même qu'une nouvelle expansion de la capacité de production d'énergie solaire à 182 MWp (2023 : +69 MWp). WDP vise une capacité totale de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2023, l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 65 millions d'euros.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ Dialogue intensif et coopération proactive avec les parties prenantes (autorités, résidents locaux, clients) dans les phases de préparation et de mise en œuvre des développements.
- ◆ Suivi permanent des lois et réglementations applicables par des spécialistes internes, complétés, le cas échéant, par des consultants spécialisés externes.
- ◆ Partenariats à long terme avec les architectes et les partenaires de construction.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ Délai différent et/ou plus long pour les permis.
- ◆ Nombre de recours déposés dans le cadre d'une procédure d'autorisation.
- ◆ Livraison différente et/ou tardive de projets immobiliers et énergétiques.

## Statut de REIT

Risk appetite: prudent

**Risques réglementaires liés au non-respect et à la perte du statut de REIT**

WDP a le statut de REIT en Belgique, aux Pays-Bas<sup>1</sup> et en France (respectivement en tant que SIR, FBI et SIIC).

Afin de conserver ces statuts de REIT, et leur régime de transparence fiscale, WDP doit tenir compte d'un certain nombre de restrictions d'activités, d'exigences de diversification, de restrictions au niveau de ses filiales, de restrictions en rapport avec son taux d'endettement, d'exigences en matière de distribution du bénéfice, d'exigences relatives à sa structure actionnariale, de procédures pour les conflits d'intérêts, d'exigences en matière de gouvernance d'entreprise et d'autres exigences spécifiques telles que définies dans les législations nationales pertinentes sur les REIT.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- ◆ Perte potentielle du régime de transparence fiscale avec un impact négatif significatif sur le résultat net et la NAV.
- ◆ Au 31 décembre 2023, WDP détenait au total 2 316,7 millions d'euros en facilités de crédit en cours. Dans les contrats qui sont à la base de ces facilités de crédit, il est généralement stipulé que WDP SA doit garder son statut de société immobilière réglementée (SIR) en Belgique.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ Procédures strictes de contrôle interne. Nous vous renvoyons au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.
- ◆ Suivi permanent des exigences légales et de leur respect, avec l'aide de consultants externes spécialisés.
- ◆ Dialogue intensif avec l'autorité de surveillance dans le cadre de la surveillance prudentielle des régimes REIT.
- ◆ Représentation de la Société dans des organisations qui représentent le secteur REIT.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ Changement de position des pouvoirs publics en ce qui concerne le statut de REIT.
- ◆ Avertissement de la part de l'autorité de surveillance concernant la conformité inadéquate avec la réglementation REIT.
- ◆ Ratios légaux imposés par la réglementation REIT.

1 WDP estime que la Société remplit toutes les conditions dans le cadre législatif actuel en matière de FBI. WDP s'attend donc aussi à ce que le régime de FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné le récent amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier*.

## FACTEURS DE RISQUE



## Financier

## Diminution de la juste valeur

Risk appetite: prudent

**Variations négatives de la juste valeur des bâtiments**

La juste valeur des investissements immobiliers du Groupe WDP est soumise à des variations et dépend de différents facteurs. Certains d'entre eux sont exogènes, ce qui signifie que le Groupe WDP n'a probablement aucun contrôle sur eux (comme une baisse de la demande ou du taux d'occupation dans les sous-marchés respectifs où le Groupe WDP est actif, des variations dans les rendements d'investissement attendus ou des hausses des frais de transaction relatifs à l'acquisition ou l'aliénation de biens immobiliers).

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- ◆ Un impact négatif sur le résultat net et l'EPRA NAV. Une baisse de 1 % du taux d'occupation implique un recul du résultat EPRA de -1,3 %.
- ◆ Une variation négative du taux d'endettement. Une diminution de 5,0 % de la juste valeur des investissements immobiliers implique une augmentation de +1,7 % du taux d'endettement. Nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier*.
- ◆ Impossibilité (partielle) de verser des dividendes si la baisse cumulée de la juste valeur dépasse les réserves distribuables. Nous vous renvoyons au chapitre 11. *Comptes annuels*.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ Politique d'investissement qui se concentre sur des biens immobiliers de haute qualité dans des hubs logistiques stratégiques ou sur des sites secondaires présentant un potentiel de croissance.
- ◆ Portefeuille très diversifié avec un risque maximum par bâtiment inférieur à 2,5 % de la juste valeur.
- ◆ Le portefeuille immobilier est évalué par des experts indépendants sur une base trimestrielle afin d'identifier les tendances et de pouvoir prendre des mesures proactives en temps utile.
- ◆ Gestion prudente et clairement définie des structures de capital. Nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier*.
- ◆ Des réserves distribuables suffisantes d'environ 1 432 millions d'euros (après versement du dividende proposé pour 2023).

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ La juste valeur de chaque bâtiment par rapport à la juste valeur du portefeuille total.
- ◆ Taux d'occupation.
- ◆ Âge moyen du portefeuille.
- ◆ Période de location moyenne.
- ◆ Ratio d'endettement.
- ◆ Bénéfice/perte cumulé non réalisé du portefeuille d'investissements immobiliers.
- ◆ Réserves distribuables.

## FACTEURS DE RISQUE

## Financement

Risk appetite: prudent

**Risque de financement (liquidité et coût du capital)**

La stratégie de WDP, qui est une entreprise en pleine croissance et à haute intensité de capital, dépend en grande partie de sa capacité à trouver des moyens financiers, sous la forme de fonds propres ou de capitaux étrangers, afin de pouvoir financer ses activités et ses investissements. Divers scénarios négatifs peuvent se présenter (comme des perturbations sur les marchés financiers internationaux des capitaux-actions et des capitaux d'emprunt, une diminution de la capacité de prêt des banques, une détérioration de la solvabilité du Groupe WDP ou une perception négative des investisseurs à l'égard des sociétés immobilières), ce qui peut rendre difficile l'accès au financement dans le cadre des facilités de crédit existantes ou nouvelles ou sur les marchés de capitaux. Une augmentation significative du coût du capital de la Société peut affecter la rentabilité de la Société dans son ensemble ainsi que les nouveaux investissements.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- ◆ Impossibilité de financer des acquisitions ou des projets (par le biais de fonds propres ou de capitaux étrangers). Au 31 décembre 2023, il restait à réaliser un montant de 500 millions d'euros d'investissements identifiés.
- ◆ La non-disponibilité de moyens financiers (via le cash-flow ou les facilités de crédit disponibles) pour le paiement des intérêts et des coûts d'exploitation et pour le remboursement à l'échéance des emprunts en cours et/ ou des obligations en circulation.
- ◆ Financement à des coûts plus élevés, ce qui entraîne une baisse de la rentabilité visée. Une augmentation de 100 points de base des taux Euribor donne lieu à une baisse du résultat EPRA de -1,9 million d'euros.
- ◆ Risque de financement potentiellement accru pour les dettes à court terme. 41 millions d'euros, soit 2 % de l'encours des dettes, se composent de billets de trésorerie et d'avances à terme fixe à court terme.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ Stratégie de financement conservatrice et prudente avec une répartition équilibrée des échéances des dettes. Nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier*.
- ◆ Garantir des lignes de crédit suffisantes pour financer les coûts d'exploitation et les investissements prévus. Au 31 décembre 2023, le montant total des facilités de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 1,8 milliard d'euros après couverture du programme de billets de trésorerie. Nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier*.
- ◆ Protection contre les hausses de taux d'intérêt au moyen d'instruments de couverture, ce qui a permis de couvrir 119 % de la dette. Si la hausse des taux d'intérêt est due à une inflation plus élevée, l'indexation des loyers est également un facteur d'atténuation.
- ◆ Dialogue permanent avec les investisseurs et les partenaires bancaires pour établir des relations solides à long terme.
- ◆ Les billets de trésorerie sont entièrement couverts par des lignes de crédit de back-up et des facilités de crédit non utilisées faisant office de garantie pour le refinancement, au cas où le placement ou la prolongation de billets de trésorerie ne s'avèrerait pas possible. Les lignes de crédit de back-up et les facilités de crédit non utilisées doivent également faire l'objet d'une révision périodique.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ Durée résiduelle de toutes les lignes de crédit utilisées et non utilisées.
- ◆ Montant en lignes de crédit non utilisées et confirmées.
- ◆ Pourcentage de diversification des sources de financement.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Coûts de financement moyens.
- ◆ Coût du capital.

## FACTEURS DE RISQUE



## Cycle du marché de l'investissement

Risk appetite: équilibré

**Risques liés au cycle du marché de l'investissement**

Le marché de l'investissement pour l'immobilier logistique peut être influencé négativement par une baisse de la demande en biens immobiliers de la part des investisseurs. Des incitants structurels tels que l'omnicanal, la révision de la chaîne d'approvisionnement ou la durabilité peuvent générer des changements significatifs (négatifs ou positifs) dans la stratégie logistique des entreprises et, par conséquent, dans leurs biens immobiliers.

En outre, une réaction négative à l'évolution du marché immobilier peut obliger WDP à réaliser des investissements ou des désinvestissements à des prix peu avantageux ou à un moment défavorable du cycle.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- ◆ Chaque baisse de 5 % de la valeur du portefeuille immobilier implique un recul de 1,5 euro (-7 %) de l'EPRA NAV et une augmentation de +1,7 % du taux d'endettement.
- ◆ Les acquisitions ou aliénations à des rendements défavorables peuvent affecter la rentabilité de la Société et avoir un impact négatif sur le résultat EPRA visé par action.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ Stratégie d'investissement axée sur des bâtiments de haute qualité qui génèrent des revenus stables à long terme, intégrée dans un plan de croissance pluriannuel avec des lignes directrices et des perspectives de rendement bien définies.
- ◆ Suivi permanent du cycle du marché immobilier et de l'évolution potentielle des conditions du marché.
- ◆ Pourcentage élevé de réserve foncière dans la valorisation du portefeuille immobilier (30 %), qui a pu résister aux baisses de valeur dans le passé.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ Diversification géographique de l'ensemble du portefeuille immobilier.
- ◆ Rendement locatif initial des acquisitions réalisées et des développements de projets.
- ◆ Les taux de rendement prime des transactions et les volumes de prise en occupation dans les régions concernées.

## Cycle de crédit

Risk appetite: prudent

**Risque de cycle de crédit et volatilité sur les marchés de capitaux**

Une incertitude et une volatilité extrêmes sur les marchés internationaux peuvent avoir un impact négatif sur le coût du capital et rendre plus difficile l'accès au financement, tant sur les marchés des actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres que pour le financement de la dette par le biais d'emprunts existants et/ou nouveaux.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- ◆ Accès plus difficile aux marchés des actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres et restrictions au niveau de la disponibilité du financement de la dette en ce qui concerne les facilités de crédit existantes et/ou nouvelles. Au 31 décembre 2023, l'encours total des dettes financières s'élevait à 2 316,7 millions d'euros, avec une répartition granulaire des échéances.
- ◆ La volatilité et l'incertitude sur les marchés internationaux peuvent entraîner de fortes fluctuations du cours des actions.
- ◆ Financement à des coûts plus élevés, ce qui entraîne une baisse de la rentabilité visée.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ Dialogue intensif et fréquent avec les marchés des capitaux et les contreparties financières et communication transparente avec des objectifs clairs.
- ◆ Surveillance et contrôle stricts de chaque risque susceptible d'influencer négativement la perception de la Société par les investisseurs et les financiers.
- ◆ Volonté d'établir des relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs.
- ◆ Tampon de 1,8 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et confirmées, en plus des facilités de crédit non utilisées pour la couverture du programme des billets de trésorerie.
- ◆ La solvabilité de la Société est confirmée par une notation de crédit Baa1 (Moody's) et BBB+ (Fitch).

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ Durée résiduelle de toutes les lignes de crédit utilisées et non utilisées.
- ◆ Montant en lignes de crédit non utilisées et confirmées.
- ◆ Pourcentage de diversification des sources de financement.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Coûts de financement moyens.
- ◆ Coût du capital.
- ◆ Notations de crédit.

## FACTEURS DE RISQUE

## Cycle du marché locatif

Risk appetite: équilibré

## Risques liés au cycle du marché locatif

Le marché locatif pourrait être confronté à une baisse de la demande de biens logistiques, avec une possible offre excédentaire. Cela peut avoir des conséquences sur le taux d'occupation du portefeuille immobilier, qui est le principal moteur des activités opérationnelles de notre entreprise. En outre, cela peut affecter la capacité à prélever les projets en cours de développement et donc les objectifs fixés par WDP dans son plan de croissance 2024-27.

## Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?

- ◆ Une diminution du taux d'occupation aura un impact sur les revenus locatifs et les frais de vacance. Une baisse de 1 % du taux d'occupation ferait baisser le résultat EPRA de -1,3 %.
- ◆ Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier et par conséquent aussi de la NAV. Chaque diminution de 5 % de la valeur du portefeuille immobilier fait baisser l'EPRA NAV de -1,5 euro (-7 %).
- ◆ Impossibilité de prélever des projets et de poursuivre le développement du potentiel foncier au sein du portefeuille et le rentabiliser. Au 31 décembre 2023, WDP possédait une réserve foncière d'environ 1,7 million de m<sup>2</sup> dont la juste valeur s'élevait à 189,0 millions d'euros.

## Comment WDP limite-t-elle ce risque ?

- ◆ Clientèle diversifiée avec une exposition maximale par client et une large répartition entre les différents secteurs de locataires (ainsi que les clients des locataires, surtout s'il s'agit de prestataires de services logistiques externes).
- ◆ Intégration en profondeur dans le marché de l'immobilier et de la logistique grâce à de nombreuses années d'expérience et à nos propres équipes commerciales.
- ◆ Concentration sur des sites de haute qualité dans des hubs logistiques stratégiques ou sur des sites secondaires présentant un potentiel de croissance.

## Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?

- ◆ Taux d'occupation.
- ◆ Pourcentage de prélocations dans le pipeline de développement.
- ◆ Diversification de la clientèle.

 Opérationnel

## Développements de projets

Risk appetite: équilibré

## Risques liés aux activités de développement de la Société

Plusieurs risques sont inhérents au développement de projets et au déploiement de WDP ENERGY : budget, timing, qualité, contrepartie.

Ainsi, la qualité des travaux qui sont fournis par le partenaire de construction peut impliquer un risque pour la valeur du projet. Des retards peuvent survenir pendant l'exécution des travaux, entraînant une perte de revenus potentiels. Étant donné l'accent mis sur les développements prélués, le délai entre l'accord commercial et la désignation du partenaire de construction peut entraîner une indisponibilité du partenaire de construction et donc probablement aussi un retard dans l'exécution des travaux. Par ailleurs, les prix des matériaux nécessaires peuvent subir des augmentations conséquentes en raison de leur rareté, de l'inflation, etc. Cela peut se traduire par la non-réalisation des rendements attendus sur les développements ou par un dépassement des budgets d'investissement.

## Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?

- ◆ Le plan de croissance prévoit des investissements, d'une part, dans les développements immobiliers prélués et, d'autre part, dans le déploiement de WDP ENERGY.
- ◆ En 2023, WDP a livré près de 436 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 312 millions d'euros. Au 31 décembre 2023, une superficie d'environ 553 000 m<sup>2</sup> était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 402 millions d'euros.
- ◆ Le premier Green Mobility Hub a été livré en 2023, de même qu'une nouvelle expansion de la capacité de production d'énergie solaire à 182 MWp (2023 : +69 MWp). WDP vise une capacité totale de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2023, l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 65 millions d'euros.

## Comment WDP limite-t-elle ce risque ?

- ◆ Partenariats à long terme avec des partenaires de construction, avec une attention particulière à la solvabilité et à la qualité.
- ◆ Suivi rigoureux des projets en cours d'exécution avec application de clauses pénales en cas de non-respect des contrats par les tiers.
- ◆ Équipe interne spécialisée dans le développement avec de solides antécédents, équipe Energy & Sustainability en interne et recours à des conseillers externes pour couvrir les risques.

## Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?

- ◆ Programme de développement en cours.
- ◆ Livraison dans les délais des développements de projets et des investissements en durabilité.
- ◆ Dépassement de budget.
- ◆ Situation financière des partenaires qui participent à ces réalisations.

## FACTEURS DE RISQUE

## Vacance

Risk appetite: limité

**Risque de vacance du portefeuille**

WDP applique une stratégie de location à long terme des développements et/ou des acquisitions. WDP détient les bâtiments en portefeuille dans le but de générer un cash-flow stable par le biais de la location, un taux d'occupation élevé et constant étant essentiel pour la croissance de la Société. Il peut y avoir vacance lorsque des contrats de bail arrivant à expiration ne sont pas renouvelés et lorsque des contrats de bail sont résiliés avant la date d'échéance. Le taux d'occupation du portefeuille WDP à la fin de l'année s'élevait à 98,5 %. Compte tenu du taux d'occupation élevé, le risque de vacance locative future est plus important que le potentiel d'augmentation du taux d'occupation.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

◆ Une diminution du taux d'occupation aura un impact sur les revenus locatifs et les frais de vacance. Une baisse de -1 % du taux d'occupation ferait baisser le résultat EPRA de -1,3 %.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

◆ Équipe interne de property management et équipes commerciales.  
 ◆ Qualité et polyvalence des bâtiments situés à des carrefours logistiques stratégiques, ce qui facilite la relocation.  
 ◆ Préférence pour des niveaux de loyers réalistes et des contrats de bail à long terme.  
 ◆ Clientèle diversifiée avec une exposition limitée à un seul locataire et une base sectorielle bien répartie.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

◆ Taux d'occupation.  
 ◆ Solvabilité du portefeuille de clients (pourcentage de recouvrement des loyers et des créances douteuses).  
 ◆ Répartition des bâtiments (situation géographique, type de bâtiment, âge) au sein du portefeuille immobilier.  
 ◆ Durée moyenne des contrats de bail et taux de renouvellement moyen des contrats de bail.

## Solvabilité du client

Risk appetite: limité

**Risque de solvabilité du client**

Les défauts de paiement (partiels) des clients peuvent affecter de manière significative les revenus locatifs, le cash-flow, le taux d'occupation du portefeuille et le résultat EPRA par action de la Société.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

◆ Au 31 décembre 2023, les créances commerciales en cours s'élevaient à 24 millions d'euros. Une augmentation des créances non recouvrables de 2 millions d'euros ferait baisser le résultat EPRA de -0,6 %.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

◆ Contrôle approfondi de la solvabilité des locataires par des spécialistes internes et des agences de notation externes avant la prise en occupation dans le portefeuille.  
 ◆ Procédure interne stricte pour la facturation et le recouvrement des loyers.  
 ◆ Stratégie locative axée sur des contrats à long terme avec des locataires de qualité, stables et solvables et diversification de la clientèle dans l'ensemble du portefeuille immobilier.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

◆ Pourcentage de recouvrement des loyers.  
 ◆ Days Sales Outstanding.  
 ◆ Situation financière des locataires.  
 ◆ Diversification des locataires dans l'ensemble du portefeuille immobilier.



## FACTEURS DE RISQUE

## Chaîne d'approvisionnement

Risk appetite: prudent

**Risques liés à la chaîne d'approvisionnement en rapport avec la continuité de l'activité, la qualité, la résilience, la réglementation du travail et les conditions de travail**

WDP entretient des contacts avec toutes les parties prenantes qui contribuent aux activités opérationnelles de la Société à différents niveaux de la chaîne d'approvisionnement. Les projets de (re)développement sont au cœur de notre chaîne d'approvisionnement, avec une contribution accrue pour les réalisations relatives à WDP ENERGY. Nous faisons dès lors appel à un large éventail de prestataires de services (architectes, bureaux d'études, entreprises de construction, etc.), ce qui comporte des risques en termes de stabilité financière, de manquement à l'éthique, d'instabilité géopolitique, par exemple dans certaines régions d'achat. En outre, nous sommes nous-mêmes dépendants des chaînes d'approvisionnement en matériaux (de construction) (potentiellement perturbées par la pénurie, l'augmentation des prix, les changements de réglementation, les problèmes de contrôle de la qualité). Cette interaction n'affecte pas seulement les processus opérationnels ou les services, mais comporte également des risques en matière de responsabilité sociale d'entreprise et de réputation.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- ◆ Sur les projets en cours d'exécution au 31 décembre 2023, 71 % étaient pré-loués.
- ◆ En 2023, WDP a livré près de 436 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 312 millions d'euros. Au 31 décembre 2023, une superficie d'environ 553 000 m<sup>2</sup> était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 402 millions d'euros.
- ◆ Le premier Green Mobility Hub a été livré en 2023, de même qu'une nouvelle expansion de la capacité de production d'énergie solaire à 182 MWp (2023 : +69 MWp). WDP vise une capacité totale de 350 MWp en 2027. Au 31 décembre 2023, l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 65 millions d'euros.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ En exigeant de nos fournisseurs qu'ils se conforment au [WDP Supplier Code of Conduct](#), nous les impliquons en tant que parties prenantes importantes dans la réalisation de nos objectifs en matière de durabilité.
- ◆ Le [Grievance Mechanism de WDP](#) sensibilise aux pratiques inadéquates et illégales afin de pouvoir mettre fin aux plaintes qui y sont liées et les résoudre.
- ◆ Des fournisseurs critiques de la Société font régulièrement l'objet d'une enquête de due diligence.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ Violations signalées du Supplier Code of Conduct.
- ◆ Changements dans la réglementation relative à la chaîne d'approvisionnement de la Société.

## Capital humain

Risk appetite: prudent

**Risques liés à la sous-utilisation, à l'attraction et à la rétention des talents et au développement des employés**

#TeamWDP est l'un des moteurs stratégiques de WDP pour la réalisation du business plan du Groupe. L'incapacité à recruter, développer et garder des membres de l'équipe possédant les bonnes compétences peut entraîner des performances médiocres, ce qui a des conséquences sur la prise de décision, l'efficacité opérationnelle et les performances globales de la Société.

**Pourquoi ce risque est-il significatif pour WDP ?**

- ◆ Les activités, les processus opérationnels et les décisions de la Société requièrent des employés hautement qualifiés et/ou expérimentés au sein d'une équipe compacte (123 employés au 31 décembre 2023).
- ◆ 90 % du personnel de WDP possède un diplôme universitaire ou d'une haute école.
- ◆ Comme les activités de WDP évoluent constamment (c'est-à-dire qu'elles deviennent plus complexes et plus spécialisées), il est nécessaire d'engager de nouveaux profils hautement qualifiés. En 2023, 10 nouvelles fonctions ont été créées.

**Comment WDP limite-t-elle ce risque ?**

- ◆ Un package salarial compétitif pour les employés, qui fait l'objet d'un benchmarking régulier.
- ◆ Enquête annuelle sur l'implication des employés.
- ◆ Programmes de formation individuels pour chaque membre de #TeamWDP, combinés à la mobilité interne, le cas échéant.
- ◆ Efforts réalisés en matière de bien-être, d'ambiance dans l'entreprise et d'activités opérationnelles. Nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances – Vitality engaged*.

**Quels Key Risk Indicators aident WDP à surveiller ce risque ?**

- ◆ Rotation du personnel.
- ◆ Délai moyen de traitement des offres d'emploi.
- ◆ Ancienneté et âge des employés.
- ◆ Résultats de l'enquête sur l'implication des employés.



10

REPORTING  
SELON LES  
NORMES  
RECONNUES

## Indicateurs clés de performance EPRA

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

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

Tableau	Mesure de performance EPRA	Définition	Objectif	en euros (x 1 000)	en euro/action
I.	Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Il s'agit d'un important indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice.	289 028	1,40
II.	EPRA NAV indicateurs	EPRA Net Reinstatement Value (NRV): l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs, selon 3 scénarios différents.	4 818 953	22,0
		EPRA Net Tangible Assets (NTA): il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.		4 419 618	20,1
		EPRA Net Disposal Value (NDV): l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.		4 562 777	20,8
Tableau	Mesure de performance EPRA	Définition	Objectif		%
III.	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Les revenus locatifs annualisés basés sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.		5,3%
III.	EPRA TOPPED-UP NIY	Cet indicateur ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers tels que réductions et échelonnement de loyers).	Fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.		5,3%
IV.	Taux de vacance EPRA	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une pure mesure (en %) de la vacance.		1,5%
V.	Ratio de coûts EPRA	frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts.	Un critère important pour permettre une mesure significative des changements au niveau des frais d'exploitation d'une entreprise immobilière.	Frais directs de vacance inclus	10,9%
				Frais directs de vacance exclus	10,6%
VI.	EPRA LTV	Dette divisée par la juste valeur du portefeuille immobilier.	Un indicateur clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier.		34,6%

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

## I. Résultat EPRA

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	<b>22 299</b>	<b>351 711</b>
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	238 103	165 008
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	222 537	157 754
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	15 566	7 255
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-1 253	-519
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	76 003	-224 566
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	-59 152	-34 389
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	17 178	-25 465
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	-4 151	4 492
<b>Résultat EPRA</b>	<b>289 028</b>	<b>236 273</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	206 892 358	189 421 171
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>1,40</b>	<b>1,25</b>

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

## II. Indicateurs EPRA NAV

in euro (x 1.000)	31.12.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>
IFRS NAV/action (en euros)	20,2	20,2	20,2	20,9	20,9	20,9
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	53 376	53 376		114 066	114 066	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-75 485	-75 485		-162 196	-162 196	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 198			-860	
<b>Sous-total</b>	<b>4 420 816</b>	<b>4 419 618</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 225 245</b>	<b>4 224 384</b>	<b>4 273 375</b>
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			119 853			180 983
(XI) Droits de mutation	398 137			389 740		
<b>NAV</b>	<b>4 818 953</b>	<b>4 419 618</b>	<b>4 562 777</b>	<b>4 614 985</b>	<b>4 224 384</b>	<b>4 454 358</b>
Nombre d'actions	219 433 809	219 433 809	219 433 809	203 980 363	203 980 363	203 980 363
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>22,0</b>	<b>20,1</b>	<b>20,8</b>	<b>22,6</b>	<b>20,7</b>	<b>21,8</b>

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

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

en euros (x 1 000)		31.12.2023	31.12.2022
Immeubles de placement - pleine propriété		6 439 464	6 351 916
Immeubles de placement - participation joint ventures		156 967	131 286
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-482 142	-624 019
Portefeuille immobilier achevé		6 114 290	5 859 182
Provision pour frais d'acquisition estimés		378 705	357 455
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>6 492 995</b>	<b>6 216 637</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		364 028	329 045
Coûts immobiliers		-19 745	-15 246
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>344 283</b>	<b>313 799</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>344 283</b>	<b>313 799</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,0%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,0%</b>

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

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

Segment	Revenus locatifs bruts 2023 (en euros x 1 000)	Revenus locatifs nets 2023 (en euros x 1 000)	Superficie louable au 31.12.2023 (en euros x 1 000)	Revenus locatifs bruts annuels (en euros x 1 000)	Valeur locative prévue pour espaces vacants au 31.12.2023 (en euros x 1 000)	Valeur locative totale prévue (en euros x 1 000)	Vacance (en %)
Belgique	104 032	99 601	2 354 058	110 158	3 268	122 796	2,7%
Pays-Bas	149 420	140 504	2 833 817	163 270	455	195 350	0,2%
France	7 706	7 644	192 500	8 029	179	9 482	1,9%
Allemagne	3 614	3 576	60 590	3 615	0	4 028	0,0%
Luxembourg	4 435	4 391	1 583 554	4 776	72	5 502	1,3%
Roumanie	72 740	67 239	70 682	74 180	2 285	81 198	2,8%
<b>Total</b>	<b>341 946</b>	<b>322 955</b>	<b>7 095 200</b>	<b>364 028</b>	<b>6 258</b>	<b>418 355</b>	<b>1,5%</b>

## Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS

Revenus locatifs de :

- immeubles de placement déjà vendus	742	742
- revenus provenant des panneaux solaires		24 056
- autres ajustements : joint ventures		
- Luxembourg	-4 435	-4 391
- Autre	-1 331	-1 533
<b>Total</b>	<b>336 923</b>	<b>341 829</b>

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

## V. Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)		FY 2023	FY 2022
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		-40 601	-32 837
I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales		-967	-882
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		-5 265	-4 172
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		-15 573	-11 705
I-6. Frais généraux de la société		-18 795	-16 078
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		1 397	1 227
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		-644	-499
Hors (si compris ci-dessus):			
VI. Amortissements		303	283
Charges d'exploitation des panneaux solaires		2 427	2 231
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) A</b>		<b>-37 118</b>	<b>-29 595</b>
IX. Frais directs de vacance		962	1 055
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) B</b>		<b>-36 156</b>	<b>-28 540</b>
X. Revenus locatifs (IFRS)		336 923	293 250
Moins coût net des concessions		-2 233	-1 952
XII. Revenus locatifs (participation joint ventures)		5 765	3 857
Moins coût net des concessions		-408	-200
<b>Revenus locatifs bruts C</b>		<b>340 047</b>	<b>294 955</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs) A/C</b>		<b>10,9%</b>	<b>10,0%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance) B/C</b>		<b>10,6%</b>	<b>9,7%</b>

Le ratio de coûts EPRA reflète les charges d'exploitation après déduction des frais administratifs et opérationnels capitalisés selon les normes IFRS pour un montant de 5,6 millions d'euros. Les charges capitalisées concernent principalement les frais de personnel interne des salariés directement impliqués dans le développement du portefeuille immobilier.



## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

## VI. EPRA LTV

en euros (x 1 000)	31.12.2023					31.12.2022					
	Consolidation proportionnelle					Consolidation proportionnelle					
	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné	
Y compris :											
Emprunts auprès d'institutions financières	1 468 604	63 940		-95 185	1 437 359	1 426 195	50 435		-88 068	1 388 562	
Commercial paper	40 850				40 850	168 850				168 850	
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0	
Obligations	807 222				807 222	806 855				806 855	
Dérivés sur devises étrangères	2 628				2 628	-2 585				-2 585	
Passifs (commerciales) nets	57 997	5 266		-120	63 142	91 975	2 850		-2 120	92 705	
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	-13 029	-34		929	-12 134	-8 040	-384		516	-7 908	
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-83 558				-83 558	-87 847				-87 847	
<b>Dette nette</b>	<b>A</b>	<b>2 280 714</b>	<b>69 172</b>	<b>0</b>	<b>-94 376</b>	<b>2 255 510</b>	<b>2 395 403</b>	<b>52 901</b>	<b>0</b>	<b>-89 672</b>	<b>2 358 633</b>
Y compris :											
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0	
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	6 223 545	136 596		-166 091	6 194 051	6 010 767	102 799		-156 855	5 956 711	
Immeubles en vue de la vente	0	243			243	8 624	314			8 938	
Projet de développement	150 120	5 397		-9 251	146 266	279 994	17 579		-9 350	288 222	
Immobilisations incorporelles	1 198	3 168		-3	4 363	860	3 082		-2	3 940	
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0	
Actifs financiers	3 557				3 557	4 199				4 199	
Panneaux solaires	159 177	10 780		-2 468	167 489	160 636	3 269		-3 450	160 455	
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>6 537 597</b>	<b>156 185</b>	<b>0</b>	<b>-177 814</b>	<b>6 515 968</b>	<b>6 465 081</b>	<b>127 042</b>	<b>0</b>	<b>-169 658</b>	<b>6 422 465</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>34,9%</b>				<b>34,6%</b>	<b>37,1%</b>			<b>36,7%</b>	

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

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

en euros (x 1 000)	2023				Revenus locatifs nets totaux	2022 Immeubles détenus pendant deux années	Croissance organique revenus locatifs nets 2023	Croissance organique revenus locatifs nets 2023 (en %) <sup>1</sup>
	Immeubles détenus pendant deux années	Acquisitions	Ventes	Projets				
Belgique	83 123	7 810	208	8 667	99 809	77 600	5 524	7,1%
Pays-Bas	123 261	264	533	16 979	141 037	116 615	6 646	5,7%
France	7 644	0	0	0	7 644	7 078	566	8,0%
Allemagne	0	3 576	0	0	3 576	0	0	-
Luxembourg	3 076	0	0	1 315	4 391	2 938	137	4,7%
Roumanie	52 404	1 860	0	12 976	67 239	49 925	2 478	5,0%
<b>Immeubles destinés à la location</b>	<b>269 509</b>	<b>13 510</b>	<b>742</b>	<b>39 937</b>	<b>323 697</b>	<b>254 156</b>	<b>15 352</b>	<b>6,0%</b>
<b>Correspondance avec le compte de résultat consolidé IFRS</b>								
Revenus de l'énergie solaire					24 056			
Luxembourg	-3 076	0	0	-1 315	-4 391			
Autres joint ventures	0	0	0	-1 533	-1 533			
<b>Résultat d'exploitation sur l'immobilier dans le compte de résultat consolidé IFRS</b>	<b>266 433</b>	<b>13 510</b>	<b>742</b>	<b>37 088</b>	<b>341 829</b>			

1 La croissance organique des revenus locatifs nets de 6,0% s'explique par les composantes suivantes : 5,7% d'indexation, 0,2% d'occupation et 0,1% renégociation.

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

177

## VIII. Immeubles de placement - Données d'évaluation

en euros (x 1 000)	Juste valeur	Variations de la juste valeur au cours de l'année	Rendement initial net EPRA (in %)
Belgique	2 180 602	43 664	4,8%
Pays-Bas	2 745 106	-219 709	5,1%
France	163 040	2 815	4,5%
Allemagne	75 882	-2 297	4,3%
Luxembourg	92 630	9 138	4,8%
Roumanie	994 615	39 100	7,3%
<b>Total des immeubles disponibles</b>	<b>6 251 874</b>	<b>-127 290</b>	<b>5,3%</b>
<b>Correspondance avec le bilan consolidé IFRS</b>			
- Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	155 517		
- Réserves foncières	189 040		
- Droit d'utilisation concession	80 773		
- Autres ajustements : joint ventures			
- Immeubles disponibles	-136 596		
- Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	-5 397		
- Réserves foncières	0		
- Droit d'utilisation concession	-14 974		
<b>Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS</b>	<b>6 520 238</b>		

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

178

## IX. Immeubles de placement - Données relatives aux contrats de bail

Segment	Durée moyenne		Données sur la première échéance à venir des contrats de bail			Données sur la dernière échéance à venir des contrats de bail		
	jusqu'à la première échéance	jusqu'à l'échéance finale	Loyer actuel des contrats de bail expirant à la première échéance à venir en euros (x 1 000) <sup>1</sup>			Loyer actuel des contrats de bail expirant à l'échéance finale en euros (x 1 000) <sup>1</sup>		
	(en années)	(en années)	année 1	année 2	année 3-5	année 1	année 2	année 3-5
Belgique	5,0	7,6	15 763	18 578	35 295	5 247	8 825	19 174
Pays-Bas	5,1	5,3	12 431	27 471	46 302	5 294	25 736	44 751
France	2,8	4,6	750	2 857	2 504	188	1 951	1 354
Allemagne	5,3	5,3	0	0	2 037	0	0	2 037
Luxembourg	6,6	8,0	0	2 140	434	0	1 281	0
Roumanie	6,3	7,7	917	9 858	21 431	402	7 303	14 916
<b>Total</b>	<b>5,3</b>	<b>6,5</b>	<b>29 861</b>	<b>60 903</b>	<b>108 003</b>	<b>11 132</b>	<b>45 096</b>	<b>82 232</b>

1 Pour le Luxembourg (55 %) et WDPort of Ghent Big Box (50%) la part proportionnelle de WDP dans le loyer actuel est indiquée.

X. EPRA Capital expenditure analyse<sup>1</sup>

en euros (x 1 000)	FY 2023			FY 2022		
	Groupe (hors joint ventures)	Joint ventures (part proportionnelle)	Total Groupe	Groupe (hors joint ventures)	Joint ventures (part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions <sup>2</sup>	2 100	25 940	28 040	283 872	7 775	291 647
Projets	279 285	7 573	286 858	374 986	39 530	414 516
Like-for-like portfolio	15 775	-	15 775	13 273	41	13 314
<i>Incrémentale espace locatif</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Non incrémentale espace locatif</i>	15 775	0	15 775	13 273	41	13 314
Intérêts capitalisés <sup>3</sup>	6 616	154	6 770	5 754	118	5 872
<b>Total CapEx</b>	<b>303 776</b>	<b>33 668</b>	<b>337 444</b>	<b>677 886</b>	<b>47 464</b>	<b>725 350</b>
Ajustement pour les éléments non monétaires <sup>4</sup>	-4 045	451	-3 594	-204 926	666	-204 260
<b>Total CapEx (flux de trésorerie)<sup>5</sup></b>	<b>299 731</b>	<b>34 119</b>	<b>333 850</b>	<b>472 960</b>	<b>48 130</b>	<b>521 090</b>

1 L'aperçu ci-dessus montre quels investissements ont été inclus dans le bilan au cours de 2023. Pour un aperçu de toutes les transactions et réalisations identifiées en 2023, voir le chapitre 4. *Performance*.

2 Il s'agit de l'investissement net pour tous les acquisitions et ventes effectués.

3 Il s'agit de l'intérêt intercalaire activé pour les projets en cours.

4 L'ajustement des éléments non monétaires de -4,0 millions d'euros pour le Groupe (hors joint ventures) comprend non seulement l'ajustement 'accrual to cash', mais comprend également un ajustement de -6,3 millions d'euros lié aux acquisitions réalisées par un apport en nature. Plus d'information sur l'acquisition réalisée en 2023 par apport en nature peut être consulté au chapitre 7. *Résultats financiers et portefeuille immobilier*.

5 Le rapprochement avec le tableau des flux de trésorerie (voir chapitre 11. *États financiers*) peut être effectué en faisant abstraction des intérêts capitalisés dans le tableau ci-dessus, car les intérêts capitalisés ne sont pas considérés comme une activité d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie, mais comme des intérêts payés.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

### Méthodologie

#### Périmètre organisationnel

En ce qui concerne les rapports de durabilité, WDP applique l'approche du contrôle opérationnel. Étant donné que WDP détient en gestion propre tous les entrepôts de son portefeuille immobilier, ces derniers ainsi que tous les bureaux dans lesquels travaille #TeamWDP (pour la Belgique, à Wolvertem, pour les Pays-Bas, à Breda et pour la Roumanie, à Bucarest) sont intégrés dans nos rapports de durabilité.

#### Périmètre opérationnel

WDP mesure et rapporte les émissions scope 1, scope 2 et scope 3 liées à ses activités et à sa chaîne de valeur.

#### Interprétation des scopes 1, 2 et 3

Périmètre	Inclu	Application
Scope 1: Les émissions directes de gaz à effet de serre	Toutes les émissions directes qui résultent de nos activités et qui sont causées par la combustion locale d'une source d'énergie primaire (gaz naturel, mazout, essence, gazole, ...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les bureaux où #TeamWDP est active</li> <li>◆ Le parc automobile de WDP</li> </ul>
Scope 2: Les émissions indirectes de gaz à effet de serre	Toutes les émissions indirectes qui résultent de nos activités et qui se produisent à un autre endroit pendant la combustion d'une source d'énergie primaire. Des applications possibles sont électricité, chauffage et refroidissement (DH&C), vapeur, ...	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les bureaux où #TeamWDP est active</li> <li>◆ Le parc automobile de WDP</li> </ul>
Scope 3: Les émissions indirectes de gaz à effet de serre	Toutes les autres émissions indirectes de notre chaîne de valeur, c'est-à-dire les émissions lors de la production et de la livraison des matériaux de construction et les émissions directes du locataire causées par la consommation de gaz et de mazout, ainsi que les émissions indirectes du locataire causées par la consommation d'électricité et/ou de chauffage et de refroidissement urbains. Ainsi que les émissions indirectes dues à la consommation de l'électricité de #TeamWDP et au transport (business travel) de #TeamWDP. Le Greenhouse Gas Protocol définit 15 catégories d'émissions de scope 3. Ceux-ci sont expliqués plus en détail ci-dessous.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Entrepôts du portefeuille immobilier de WDP</li> <li>◆ Les bureaux où #TeamWDP est active</li> <li>◆ Business travel #TeamWDP</li> </ul>

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

180

## Explication sur les indicateurs de performance environnementale EPRA

Depuis 2017, WDP établit ses rapports conformément aux EPRA Best Practice Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR). Les directives sBPR de l'EPRA reposent sur les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) utilisé au niveau international. Elles offrent aux sociétés immobilières cotées en bourse un moyen cohérent de mesurer leurs performances en matière de durabilité, ce qui contribue à la transparence des rapports de durabilité. Depuis 2017, WDP obtient chaque année un Gold Award pour les sBPR de l'EPRA.

Pour chaque indicateur de performance EPRA pertinent, WDP rend compte, d'une part, sur son portefeuille immobilier et, d'autre part, sur les bureaux où travaille #TeamWDP.

En ce qui concerne notre couverture des données, nous rapportons les indicateurs de performance en fonction de leur performance Absolue et de leur performance Like-for-Like :

- ◆ **Absolute performance (Abs)** : les indicateurs de performance Absolue reflètent le total des données disponibles pour une période spécifique (année de reporting) et un service d'utilité publique spécifique (p. ex. Elec-Abs, DH&C-Abs). Dans les rapports de WDP, seuls les bâtiments pour lesquels les données de consommation relatives à un service d'utilité publique spécifique pour l'année complète 2023 sont disponibles sont pris en compte dans les indicateurs de performance Absolue. Pour les chiffres relatifs à l'énergie et aux GES, le scope Absolu est limité à un périmètre où les données de consommation complètes pour chaque type d'énergie (donc aussi bien l'électricité et le gaz que le mazout ou d'autres sources de chauffage, le cas échéant) dans un bâtiment sont disponibles pour l'année complète 2023 (il n'inclut donc que les bâtiments pour lesquels nous disposons de données complètes et sûres sur la consommation d'énergie). Cette dernière méthode est un affinement par rapport à 2022 et sera appliquée à partir de l'année 2023, ce qui a un impact sur l'évolution des chiffres 2022 et 2023.
- ◆ **Like-for-Like performance (LfL)** : les indicateurs de performance Like-for-Like reflètent la variation de performances qui n'est pas liée aux fluctuations de la taille du portefeuille (périmètre constant) (par ex. Elec-LfL, DH&C-LfL). Dans les rapports de WDP, seuls les bâtiments pour lesquels les données de consommation relatives à un service d'utilité publique spécifique pour les années complètes 2022 et 2023 sont disponibles sont pris en compte dans les indicateurs de performance « Like-for-Like ». Pour les chiffres relatifs à l'énergie et aux GES, le scope Like-for-Like est limité à un périmètre où les

données de consommation complètes pour chaque type d'énergie (donc aussi bien l'électricité et le gaz que le mazout ou d'autres sources de chauffage, le cas échéant) dans un bâtiment sont disponibles pour les années complètes 2022 et 2023.

Les émissions indirectes de gaz à effet de serre (émissions scope 2 et scope 3) sont rapportées selon la méthode comptable location-based et market-based.

- ◆ La **méthode comptable location-based** utilise pour le calcul un facteur d'émission moyen au niveau national, qui provient du rapport de l'AIE.<sup>12</sup>
- ◆ Avec la **méthode comptable market-based**, les calculs reposent sur un inventaire du portefeuille WDP dans lequel certains éléments sont tenus à jour, comme la responsabilité de la gestion des services d'utilité publique (que le contrat soit établi via WDP ou via le client) et l'origine de l'électricité (verte, grise ou inconnue). Pour les services d'utilité publique pour lesquels aucune donnée spécifique n'est disponible, le facteur d'émission moyen au niveau national est appliqué (comme avec la méthode location-based).

Cette année, la superficie totale du bureau belge a été mise à jour sur la base des données les plus récentes de la base de données CADGIS. Il a été tenu compte de plusieurs étages, ainsi que de la répartition entre les espaces de travail et les locaux techniques.

### Données de consommation et d'émission basées sur des données réelles (pas d'estimation ou d'extrapolation)

Le reporting complet sur la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> du **portefeuille immobilier** repose exclusivement sur des données réelles, sans estimation ni extrapolation des données de consommation. Cela est possible car WDP installe un système de surveillance énergétique (nanoGrid) pour l'ensemble de son portefeuille immobilier. Par conséquent, nous utilisons notre propre modèle de données avec des données provenant du système de surveillance énergétique comme source pour les données de consommation.

Le reporting complet sur la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> des **bureaux dans lesquels travaille #TeamWDP** repose sur des données réelles, sans estimation ni extrapolation des données de consommation, sauf si les sources des données de consommation n'étaient pas encore disponibles au 31 décembre 2023. Ces sources sont les données de facturation que WDP reçoit des propriétaires de bureaux, ainsi que les données provenant du système de surveillance énergétique (nanoGrid) des bureaux en Belgique.

### Assurance limitée

Tous les indicateurs de performance environnementale EPRA marqués d'un ✓ ont été vérifiés par Deloitte Réviseurs d'entreprise dans le cadre d'une assurance limitée pour 2023.

1 AIE signifie Agence internationale de l'énergie. L'AIE collabore avec des pays du monde entier en vue d'élaborer une politique énergétique pour un avenir sûr et durable. [www.iea.org](http://www.iea.org).

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

Le tableau ci-dessous montre la répartition de l'énergie en 2023 selon qu'elle est « landlord-obtained » ou « tenant-obtained », ainsi que selon son origine.

## Répartition des services d'utilité publique landlord-obtained et tenant-obtained

	Belgique	Pays-Bas	Luxembourg	France	Roumanie	Allemagne	Total WDP
<b>Électricité</b>							
<b>Landlord-obtained</b>	<b>31%</b>	<b>20%</b>	<b>41%</b>	<b>95%</b>	<b>71%</b>	<b>0%</b>	<b>37%</b>
verte	31%	20%	41%	95%	71%	0%	37%
grise   inconnu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Tenant-obtained</b>	<b>69%</b>	<b>80%</b>	<b>59%</b>	<b>5%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>	<b>63%</b>
verte	3%	2%	0%	0%	2%	0%	2%
grise   inconnu	66%	78%	59%	5%	27%	100%	60%
<b>Chauffage</b>							
<b>Landlord-obtained</b>	<b>33%</b>	<b>2%</b>	<b>84%</b>	<b>100%</b>	<b>92%</b>	<b>0%</b>	<b>31%</b>
gaz naturel	33%	2%	84%	100%	92%	0%	31%
mazout	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
GPL	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Tenant-obtained</b>	<b>67%</b>	<b>98%</b>	<b>16%</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>	<b>69%</b>
gaz naturel	66%	97%	16%	0%	8%	100%	68%
mazout	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
GPL	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0,2%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Eau</b>							
<b>Landlord-obtained</b>	<b>23%</b>	<b>2%</b>	<b>70%</b>	<b>100%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>7%</b>
<b>Tenant-obtained</b>	<b>77%</b>	<b>98%</b>	<b>30%</b>	<b>0%</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>93%</b>

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

182

## Explications sur le reporting selon le GHG Protocol

### Catégories du GHG Protocol (scopes 1, 2 et 3)

Depuis la publication du rapport annuel 2021, WDP rapporte chaque année son empreinte climatique complète de GES selon la méthodologie du GHG Protocol. Ce protocole fournit un cadre systématique pour mesurer, gérer et réduire les émissions dans notre chaîne de valeur et constitue un outil pour WDP. gérer et répondre aux risques

et opportunités liés à ces émissions.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la méthodologie utilisée chez WDP et de ses activités tout au long de la chaîne de valeur pour les scopes 1, 2 et 3.

GHG Scope	Catégorie	Inclu	Méthodologie / Justification pour l'exclusion. Méthode de calcul (GHG Protocol)	Source de données pour des activités	Sources de données pour les émissions
<b>Scope 1</b>	<b>Scope 1</b>	Oui	Émissions provenant de la combustion de combustibles utilisés dans les bureaux, parc automobile et activités de service de WDP.  Les émissions sont calculées selon la catégorie en multipliant la consommation de carburant par un facteur d'émission spécifique par application. (1) Pour nos services publics, nous nous référons à notre méthodologie EPRA sBPR selon une approche basée sur le marché (market-based). (2) Nous appliquons pour la flotte une méthode basée sur le carburant, qui combine les données de consommation des sociétés de leasing avec des facteurs spécifiques au carburant (tank-to-wheel).	(1) Données de consommation des factures (BE et RO), il n'y a pas d'émissions directs à NL (2) Données de consommation réelles concernant le carburant rempli, directement auprès des sociétés de leasing./	(1) Location-based: IEA-emissionfactors "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2023 edition)" (2) Facteurs emission spécifique au carburant de "DEFRA 2023" database.
<b>Scope 2</b>	<b>Scope 2</b>	Oui	Émissions provenant de la production d'électricité et de DH&C consommées dans les bureaux et parc automobile de WDP.  Les émissions sont calculées par catégorie : (1) Pour les utilités des bureaux, nous nous référons à notre méthodologie EPRA sBPR pour une approche market-based. (2) Pour la flotte de véhicules : l'électricité utilisée dans les bureaux de WDP pour recharger la flotte de véhicules est verte et ne produit donc aucune émission. Nous appliquons des facteurs d'émission market-based pour l'énergie utilisée pour recharger les voitures WDP à l'extérieur des bureaux de WDP.	(1) Données de consommation des factures (BE, NL et RO) complétées par des données de monitoring (BE) (2) Données réelles concernant les kWh facturés, directement auprès des sociétés de leasing.	(1a) Market-based factors: si électricité verte (si connue) : pas d'émission ; sinon, application 1b (1b) Location-based factors: facteurs d'émission IEA "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2023 edition)" (2) Pas d'émissions pour le kWh chargée aux bureaux de WDP, sinon facteur d'émission spécifique au pays de "IEA 2023".
<b>Scope 3</b>	<b>Scope 3</b>				
<b>Upstream</b>					
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	Non	NA	Non applicable en raison de l'inclusion des "Purchased Goods" dans la cat. 2-8.	NA



## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

GHG Scope	Catégorie	Inclu	Méthodologie / Justification pour l'exclusion. Méthode de calcul (GHG Protocol)	Source de données pour des activités	Sources de données pour les émissions	
cat.2	Capital goods	Oui	Toutes les émissions en amont (cradle-to-gate) émises lors de la construction de nos entrepôts (comprenant les panneaux solaires) via les matériaux de construction (carbone incorporé), le transport des matériaux de la construction, ainsi que la consommation d'énergie sur les chantiers.	Les émissions sont calculées à partir de certains projets de référence (dont un projet de panneaux solaires) à BE, NL, RO, LU et DE sur la base d'une analyse du cycle de vie détaillée en coopération avec un expert externe. La liste des types et des quantités de matériaux est combinée avec le facteur d'émission spécifique au matériau provenant de diverses bases de données sur les matériaux. Une extrapolation à la surface totale développée donne l'émission totale. Cette analyse est répétée chaque année, appliquée aux nouveaux développements ainsi qu'aux rénovations.	Liste des matériaux utilisés à partir de projets de référence à BE, NL, RO, LU et DE, basée sur l'état de mesure et BREEAM assessments.	Les facteurs d'émission (FE) sont basés sur une combinaison de deux méthodes de calcul: (1) les dépenses (spend-based) : "EXIOBASE 3" et (2) la quantité de matériaux (quantity-based) : "Ecoinvent v3.6".
cat.3	Fuel- and energy-related activities	Oui	Toutes les pertes et émissions en amont liées au transport de l'électricité vers le site (étant les bureaux du WDP).	Émissions indirectement liées à la production d'électricité de nos bureaux, par exemple les pertes de réseau.	Données de consommation issues des factures (BE, NL et RO) complétées par des données de monitoring (BE).	Market-based factors: si électricité verte (si connue) : pas d'émission ; sinon, application Location-based factors: facteurs d'émission IEA "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2023 edition)".
cat.4	Upstream transportation and distribution	Non	NA	Ces émissions sont incluses dans la catégorie 2 Capital goods en raison de la définition du cradle-to-gate où sont inclus à la fois la production de matériaux de construction et le transport jusqu'au site.	NA	NA
cat.5	Waste generated in operations	Oui	Émissions liées à la collecte et au traitement des déchets des activités dans les bureaux de WDP.	À notre siège social en Belgique (BE), nous utilisons des données réelles pour les déchets de papier et de carton. Pour les autres types de déchets, nous travaillons sur la base d'hypothèses, basées sur les données et documents disponibles. Pour les bureaux aux Pays-Bas, à Breda, et en Roumanie, à Bucarest, nous utilisons une méthode qui combine des données réelles (telles que la taille des conteneurs et la fréquence de collecte des déchets) avec un certain nombre d'hypothèses. Grâce à cette méthodologie hybride, nous avons pu atteindre une couverture complète (100%) de l'indicateur EPRA Waste-Abs. Comme nous ne disposons pas d'une vue d'ensemble exacte de la manière dont les déchets sont traités (incinération ou recyclage) pour tous les pays, nous avons supposé cette année que la méthode belge de traitement des déchets s'appliquait également en Roumanie et aux Pays-Bas.	(1) BE residual and plastic: Company-specific observation-based estimation: Average-Based Method (Waste Treatment Materials Acquisition) estimation of bags (2) BE paper: Supplier data-based calculation: Veolia extract of Waste-register (3) NL and RO office: Company-specific observation-based estimation: Average-Based Method (Waste Container AVG * Surface-share coefficient)	DEFRA Emission Factors 2023 Condensed Set
cat.6	Business travel	Oui	Tous les vols effectués par les employés de WDP dans le cadre de leurs activités professionnelles.	En 2023, WDP a affiné encore sa méthodologie pour le Scope 3 – Business Travel. Le principal changement de méthodologie est lié au passage à des données plus précises et spécialisées, basées sur l'outil de calcul de l'OACI (Organisation de l'aviation civile internationale). De cette manière, un calcul détaillé est effectué pour chaque vol afin de déterminer exactement combien de kg de CO2e sont générés, en tenant compte du type de vol et même de la classe de cabine. Les émissions liées à ces vols ont diminué de 27 % et s'élèvent désormais à 63 tonnes de CO2e, ce qui représente environ 15 % du total de l'entreprise. Ces émissions devraient augmenter à l'avenir.	Registre interne de WDP business travel.	l'outil de calcul de l'OACI (Organisation de l'aviation civile internationale).

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

GHG Scope	Catégorie	Inclu	Méthodologie / Justification pour l'exclusion. Méthode de calcul (GHG Protocol)	Source de données pour des activités	Sources de données pour les émissions	
cat.7	Employee commuting	Oui	Émissions liées au trafic pendulaire des employés en voiture particulière.	Exclu à cause de: (1) données pas encore disponibles.	Pas encore disponible.	NA
cat.8	Upstream leased assets	Non	NA	Ces émissions sont incluses dans les scopes 1 et 2.	NA	NA
<b>Downstream</b>						
cat.9	Downstream transportation and distribution	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.10	Processing of sold products	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.11	Use of sold products	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.12	End-of-life treatment of sold products	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.13	Downstream leased assets	Oui	Émissions dues à la consommation d'énergie dans le portefeuille immobilier de WDP : électricité, DH&C et carburant.	Les émissions sont calculées par catégorie en multipliant la consommation d'énergie par un facteur d'émission spécifique. Pour le calcul spécifique, nous référons à notre méthodologie EPRA sBPR pour une approche market-based, qui est extrapolé à 100 % du portefeuille.	Données de monitoring (nanoGrid).	Market-based factors: si électricité verte (si connue) : pas d'émission ; sinon, application Location-based factors: facteurs d'émission IEA "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2023 edition)".
cat.14	Franchises	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA
cat.15	Investments	Non	NA	WDP est un acteur de l'immobilier logistique qui se concentre sur le développement et la rénovation en vue de la propriété et de la location à long terme, et non sur le développement avec l'intention de vendre.	NA	NA

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

## Indicateurs de performance environnementale EPRA – Bureaux WDP

## Énergie – Performance Absolue – Bureaux WDP

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
		Data coverage	%	100%	100%	0%	
<b>Electricity</b>							
Elec-Abs	302-1	<b>Total electricity consumption</b>	kWh	466 949	506 585	+8%	✓
		green	kWh	466 949	506 585	+8%	✓
		grey/unknown	kWh	0	0	-	✓
<b>Heating</b>							
Heat-Abs		<b>Total heating consumption</b>	kWh	67 431	65 200	-3%	✓
DH&C-Abs	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	45 711	49 160	+8%	✓
Fuels-Abs	302-1	Total fuel consumption	kWh	21 720	16 040	-26%	✓
<b>Energy</b>							
		<b>Total energy consumption</b>	kWh	534 380	571 785	+7%	✓
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity <sup>1</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	178	120	-32%	✓

<sup>1</sup> La forte baisse est due à une actualisation de la superficie des bureaux en Belgique, voir p.180.

## Gaz à effet de serre – Performance Absolue – Bureaux WDP

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Greenhouse gases</b>										
				<b>location-based</b>			<b>market-based</b>			
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct   Scope 1	T CO <sub>2</sub> e	6	3	-57%	6	3	-57%	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect   Scope 2	T CO <sub>2</sub> e	85	100	+18%	2	4	+95%	✓
GHG-Indir-Abs	305-3	Indirect   Scope 3	T CO <sub>2</sub> e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
<b>Total GHG</b>		<b>Scope 1 + 2</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>91</b>	<b>103</b>	<b>+13%</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>-20%</b>	✓
<b>Total GHG</b>		<b>Scope 1 + 2 + 3</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>91</b>	<b>103</b>	<b>+13%</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>-20%</b>	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity   Scope 1 + 2 <sup>1</sup>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	30	22	-29%	3	1	-49%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity   Scope 1 + 2 + 3 <sup>1</sup>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	30	22	-29%	3	1	-49%	✓

<sup>1</sup> La forte baisse est due à une actualisation de la superficie des bureaux en Belgique, voir p.180.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

## Eau – Performance Absolue – Bureaux WDP

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
		Data coverage	%	100%	100%	0%	
<b>Water</b>							
Water-Abs	303-1	Total water consumption	m <sup>3</sup>	2 282	2 944	+29%	✓
Water-Int	CRE2	Building water intensity <sup>1</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,76	0,62	-18%	✓

<sup>1</sup> La forte baisse est due à une actualisation de la superficie des bureaux en Belgique, voir p.180.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

187

## Énergie – Performance Like-for-Like – Bureaux WDP

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
		Data coverage	%	100%	100%		
<b>Electricity</b>							
<b>Elec-LfL</b>	302-1	<b>Total electricity consumption</b>	kWh	<b>466 949</b>	<b>506 585</b>	<b>+8%</b>	✓
		green	kWh	466 949	506 585	+8%	✓
		grey/unknown	kWh	0	0	–	✓
<b>Heating</b>							
<b>Heat-LfL</b>		<b>Total heating consumption</b>	kWh	<b>67 431</b>	<b>65 200</b>	<b>-3%</b>	✓
<b>DH&amp;C-LfL</b>	302-1	<b>Total district heating &amp; cooling consumption</b>	kWh	<b>45 711</b>	<b>49 160</b>	<b>+8%</b>	✓
<b>Fuels-LfL</b>	302-1	<b>Total fuel consumption</b>	kWh	<b>21 720</b>	<b>16 040</b>	<b>-26%</b>	✓
<b>Energy</b>							
		<b>Total energy consumption</b>	kWh	<b>534 380</b>	<b>571 785</b>	<b>+7%</b>	✓
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity <sup>1</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	178	120	-32%	✓

1 La forte baisse est due à une actualisation de la superficie des bureaux en Belgique, voir p.180.

## Gaz à effet de serre – Performance Like-for-Like – Bureaux WDP

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Greenhouse gases</b>										
					<b>location-based</b>			<b>market-based</b>		
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct   Scope 1	T CO <sub>2</sub> e	6	3	-57%	6	3	-57%	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect   Scope 2	T CO <sub>2</sub> e	85	100	+18%	2	4	+95%	✓
GHG-Indir-LfL	305-3	Indirect   Scope 3	T CO <sub>2</sub> e	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
<b>Total GHG</b>		<b>Scope 1 + 2</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>91</b>	<b>103</b>	<b>+13%</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>-20%</b>	✓
<b>Total GHG</b>		<b>Scope 1 + 2 + 3</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>91</b>	<b>103</b>	<b>+13%</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>-20%</b>	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity   Scope 1 + 2 <sup>1</sup>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	30	22	-29%	3	1	-49%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity   Scope 1 + 2 + 3 <sup>1</sup>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	30	22	-29%	3	1	-49%	✓

1 La forte baisse est due à une actualisation de la superficie des bureaux en Belgique, voir p.180.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

## Eau – Performance Like-for-Like – Bureaux WDP

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
		Data coverage	%	100%	100%		
<b>Water</b>							
Water-LfL	303-1	Total water consumption	m <sup>3</sup>	2 529	2 944	+16%	✓
Water-Int	CRE2	Building water intensity <sup>1</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84	0,62	-26%	✓

1 La forte baisse est due à une actualisation de la superficie des bureaux en Belgique, voir p.180.

Déchets – Bureaux WDP<sup>1</sup>

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
		Data coverage	%	100%	100%	0%	✓
<b>Waste</b>							
Waste-Abs <sup>2</sup>	306-2	Total weight of waste by disposal route	Ton	10,06	11,60	+15%	✓
		recycling	Ton	6,10	6,33	+4%	✓
		plastic	Ton	0,26	0,19	-26%	✓
		paper	Ton	5,84	6,14	+5%	✓
		incineration with or without energy recovery	Ton	3,96	5,27	+33%	✓
		residual	Ton	3,96	5,27	+33%	✓
		hazardous	Ton	0,00	0,00	-	
		non-hazardous	Ton	10,06	11,60	+15%	
Waste-LfL <sup>2</sup>	306-2	Like-for-like weight of waste by disposal route	Ton	10,06	11,60	+15%	✓
		recycling	Ton	6,10	6,33	+4%	✓
		plastic	Ton	0,26	0,19	-26%	✓
		paper	Ton	5,84	6,14	+5%	✓
		incineration with or without energy recovery	Ton	3,96	5,27	+33%	✓
		residual	Ton	3,96	5,27	+33%	✓
		hazardous	Ton	n/a	n/a	-	
		non-hazardous	Ton	10,06	11,60	+15%	

1 Pour la méthodologie, voir p.183.

2 Calculé sur la base de la norme GRI 306-2 (2016).

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

189

## Indicateurs de performance environnementale EPRA – Portefeuille immobilier

## Énergie – Performance Absolue – Portefeuille immobilier

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Electricity</b>							
		<b>Data coverage Electricity</b>	%	<b>88%</b>	<b>88%</b>	-1%	
		covered surface	m <sup>2</sup>	5 156 397	5 826 153	+13%	
		total surface	m <sup>2</sup>	5 827 841	6 636 525	+14%	
		covered assets	#	265	282	+6%	
		total assets	#	332	328	-1%	
<b>Elec-Abs</b>	302-1	<b>Total electricity consumption</b>	kWh	<b>268 394 557</b>	<b>289 573 886</b>	+8%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0		✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	100 672 863	108 023 963	+7%	✓
		green	kWh	91 111 721	108 023 963	+19%	✓
		grey/unknown	kWh	9 561 142	0	-100%	✓
		tenant-obtained	kWh	167 721 694	181 549 923	+8%	✓
		green	kWh	3 879 643	6 712 275	7%	✓
		grey/unknown	kWh	163 842 051	174 837 648	+7%	✓
<b>Heating</b>							
		<b>Data coverage Heating</b>	%	<b>85%</b>	<b>84%</b>	-1%	
		covered surface	m <sup>2</sup>	4 952 050	5 569 083	+12%	
		total surface	m <sup>2</sup>	5 827 841	6 636 525	+14%	
		covered assets	#	266	266	0%	
		total assets	#	332	328	-1%	
<b>Heat-Abs</b>		<b>Total heating consumption</b>	kWh	<b>99 558 659</b>	<b>85 317 934</b>	14%	✓
<b>DH&amp;C-Abs</b>	302-1	<b>Total district heating &amp; cooling consumption</b>	kWh	<b>137 109</b>	<b>58 894</b>	-57%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	0	0	-	✓
		tenant-obtained	kWh	137 109	58 894	-57%	✓
<b>Fuels-Abs</b>	302-1	<b>Total fuel consumption</b>	kWh	<b>99 421 550</b>	<b>85 259 040</b>	-14%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	39 797 447	26 551 070	-33%	✓
		tenant-obtained	kWh	59 624 103	58 707 970	-2%	✓

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Energy</b>							
		<b>Data coverage Energy &amp; GHG</b>	%	78%	<b>77%</b>	-1%	
		covered surface	m <sup>2</sup>	4 567 724	<b>5 137 322</b>	+12%	
		total surface	m <sup>2</sup>	5 827 841	<b>6 636 525</b>	+14%	
		covered assets	#	230	<b>236</b>	+3%	
		total assets	#	332	<b>328</b>	-1%	
		<b>Total energy</b>	kWh	<b>367 953 216</b>	<b>341 418 408</b>	-7%	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	kWh/m <sup>2</sup>	81	<b>66</b>	-17%	✓

## Gaz à effet de serre – Performance Absolue – Portefeuille immobilier

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Greenhouse Gases</b>										
					<b>location-based</b>			<b>market-based</b>		
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct   Scope 1	T CO <sub>2</sub> e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect   Scope 2	T CO <sub>2</sub> e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Indir-Abs	305-3	Indirect   Scope 3	T CO <sub>2</sub> e	90 095	<b>66 152</b>	-27%	68 719	<b>51 313</b>	-25%	✓
<b>Total GHG</b>		<b>Scope 1 + 2</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	-	✓
<b>Total GHG</b>		<b>Scope 1 + 2 + 3</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>90 095</b>	<b>66 152</b>	-27%	<b>68 719</b>	<b>51 313</b>	-25%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity   Scope 1 + 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity   Scope 1 + 2 + 3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	20	<b>13</b>	-35%	15	<b>10</b>	-34%	✓



## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

191

## Eau – Performance Absolue – Portefeuille immobilier

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Water</b>							
		<b>Data coverage Water</b>	%	<b>77%</b>	<b>80%</b>	+3%	
		covered surface	m <sup>2</sup>	4 510 865	5 277 334	+17%	
		total surface	m <sup>2</sup>	5 827 841	6 636 525	+14%	
		covered assets	#	223	276	+24%	
		total assets	#	332	328	-1%	
<b>Water-Abs</b>	303-1	<b>Total water consumption</b>	m <sup>3</sup>	<b>515 778</b>	<b>491 060</b>	-5%	✓
		landlord-obtained for shared services	m <sup>3</sup>	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	m <sup>3</sup>	119 744	35 623	-70%	
		tenant-obtained	m <sup>3</sup>	396 035	455 437	+15%	
Water-Int	CRE2	Building water intensity	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,11	0,09	-19%	✓

## Énergie – Performance Like-for-Like – Portefeuille immobilier

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Electricity</b>							
		<b>Data coverage Electricity</b>	%	<b>65%</b>	<b>65%</b>		
		covered surface	m <sup>2</sup>	4 302 033	4 302 033		
		total surface	m <sup>2</sup>	6 636 525	6 636 525		
		covered assets	#	204	204		
		total assets	#	328	328		
<b>Elec-LfL</b>	302-1	<b>Total electricity consumption</b>	kWh	<b>201 997 483</b>	<b>201 177 592</b>	-0%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	89 124 521	87 905 727	-1%	✓
		green	kWh	80 459 310	87 905 727	+9%	✓
		grey/unknown	kWh	8 665 211	0	-100%	✓
		tenant-obtained	kWh	112 872 962	113 271 865	+0%	✓
		green	kWh	3 739 233	3 409 382	-9%	✓
		grey/unknown	kWh	109 133 729	109 862 483	+1%	✓

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Heating</b>							
		<b>Data coverage Heating</b>	%	71%	71%		
		covered surface	m <sup>2</sup>	4 712 556	4 712 556		
		total surface	m <sup>2</sup>	6 636 525	6 636 525		
		covered assets	#	228	228		
		total assets	#	328	328		
<b>Heat-LfL</b>		<b>Total heating consumption</b>	kWh	81 785 360	69 416 244	-15%	✓
<b>DH&amp;C-LfL</b>	302-1	<b>Total district heating &amp; cooling consumption</b>	kWh	137 110	58 894	-57%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	0	0	-	✓
		tenant-obtained	kWh	137 110	58 894	-57%	✓
<b>Fuels-LfL</b>	302-1	<b>Total fuel consumption</b>	kWh	81 648 250	69 357 350	-15%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	27 491 680	22 361 250	-19%	✓
		tenant-obtained	kWh	54 156 570	46 996 100	-13%	✓
<b>Energy</b>							
		<b>Data coverage Energy &amp; GHG</b>	%	48%	48%		
		covered surface	m <sup>2</sup>	3 198 386	3 198 386		
		total surface	m <sup>2</sup>	6 636 525	6 636 525		
		covered assets	#	141	141		
		total assets	#	328	328		
		<b>Total energy consumption</b>	kWh	215 748 069	206 709 708	-4%	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	kWh/m <sup>2</sup>	67	65	-4%	✓

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

## Gaz à effet de serre – Performance Like-for-Like – Portefeuille immobilier

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	2022	2023	a/a	Assurance limitée	
<b>Greenhouse Gases</b>											
					<b>location-based</b>			<b>market-based</b>			
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct   Scope 1	T CO <sub>2</sub> e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓	
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect   Scope 2	T CO <sub>2</sub> e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓	
GHG-Indir-LfL	305-3	Indirect   Scope 3	T CO <sub>2</sub> e	43 783	40 446	-8%	33 452	30 488	-9%	✓	
<b>Total GHG</b>		<b>Scope 1 + 2</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>✓</b>	
<b>Total GHG</b>		<b>Scope 1 + 2 + 3</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>43 783</b>	<b>40 446</b>	<b>-8%</b>	<b>33 452</b>	<b>30 488</b>	<b>-9%</b>	<b>✓</b>	
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity   Scope 1 + 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓	
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity   Scope 1 + 2 + 3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	14	13	-8%	10	10	-9%	✓	

## Eau – Performance Like-for-Like – Portefeuille immobilier

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Water</b>							
		<b>Data coverage Water</b>	%	<b>58%</b>	<b>58%</b>		
		covered surface	m <sup>2</sup>	3 818 293	3 818 293		
		total surface	m <sup>2</sup>	6 636 525	6 636 525		
		covered assets	#	201	201		
		total assets	#	328	328		
<b>Water-LfL</b>	303-1	<b>Total water consumption</b>	m <sup>3</sup>	<b>498 035</b>	<b>411 340</b>	<b>-17%</b>	<b>✓</b>
		landlord-obtained for shared services	m <sup>3</sup>	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	m <sup>3</sup>	36 700	33 929	-8%	
		tenant-obtained	m <sup>3</sup>	461 335	377 411	-18%	
Water-Int	CRE2	Building water intensity	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,13	0,11	-17%	✓

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

194

## Certification – Portefeuille immobilier

EPRA	GRI CRESSD	Indicateur	Unité	2022	2023	a/a	Assurance limitée
<b>Cert-Tot</b>	CRE8	<b>Type and number of sustainability certified assets</b>	#	<b>91</b>	<b>122</b>	<b>+34%</b>	✓
		<b>BREEAM New Construction</b>	#	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>+12%</b>	✓
		BREEAM Good	#	8	8	0%	✓
		BREEAM Very Good	#	12	15	+25%	✓
		BREEAM Excellent	#	3	3	0%	✓
		BREEAM Outstanding	#	3	3	0%	✓
		<b>BREEAM In Use</b>	#	<b>17</b>	<b>45</b>	<b>+165%</b>	✓
		BREEAM Acceptable	#	3	0	-100%	✓
		BREEAM Pass	#	8	11	+38%	✓
		BREEAM Good	#	0	13	-	✓
		BREEAM Very Good	#	6	18	+200%	✓
		BREEAM Excellent	#	0	3	-	✓
		<b>EDGE</b>	#	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>0%</b>	✓
		EDGE	#	32	32	0%	✓
		EDGE Advanced	#	16	16	0%	✓

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EPRA ET GHG

195

## GHG PROTOCOL

## GHG Carbon Footprint

GHG Scope	Catégorie	Unité	2022		2023		a/a	Assurance limitée
			émissions	% de la chaîne de valeur	émissions	% de la chaîne de valeur		
<b>Scope 1</b>	<b>Scope 1</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>160</b>	<b>0,06%</b>	<b>346</b>	<b>0,10%</b>		✓
	Utilities corporate offices	T CO <sub>2</sub> e	6	0,00%	3	0,00%	-57%	✓
	Car park	T CO <sub>2</sub> e	153	0,05%	343	0,10%	+124%	✓
<b>Scope 2</b>	<b>Scope 2</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>2</b>	<b>0,00%</b>	<b>13</b>	<b>0,00%</b>		✓
	Utilities corporate offices	T CO <sub>2</sub> e	2	0,00%	4	0,00%	+95%	✓
	Car park	T CO <sub>2</sub> e	0	0,00%	9	0,00%	-	✓
<b>Scope 3</b>	<b>Scope 3</b>	T CO <sub>2</sub> e	<b>289 335</b>	<b>99,94%</b>	<b>334 636</b>	<b>99,89%</b>		
<b>Upstream</b>								
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
cat.2	Capital goods	T CO <sub>2</sub> e	201 567	69,63%	268 280	80,08%	+33%	
	Project development	T CO <sub>2</sub> e	152 419	52,65%	119 509	35,67%	-22%	
	Solar projects	T CO <sub>2</sub> e	49 147	16,98%	148 771	44,41%	+203%	
cat.3	Fuel- and energy-related activities	T CO <sub>2</sub> e	5	0,00%	5	0,00%	+14%	
cat.4	Upstream transportation and distribution	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
cat.5	Waste generated in operations	T CO <sub>2</sub> e	0,21	0,00%	0,25	0,00%	+15%	
cat.6	Business travel	T CO <sub>2</sub> e	86	0,03%	63	0,02%	-27%	
cat.7	Employee commuting	T CO <sub>2</sub> e	n/av	-	n/av	-	-	
cat.8	Upstream leased assets	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
<b>Downstream</b>								
cat.9	Downstream transportation and distribution	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
cat.10	Processing of sold products	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
cat.11	Use of sold products	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
cat.12	End-of-life treatment of sold products	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
cat.13	Downstream leased assets	T CO <sub>2</sub> e	87 677	30,29%	66 287	19,79%	-24%	✓
cat.14	Franchises	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
cat.15	Investments	T CO <sub>2</sub> e	n/a	-	n/a	-	-	
<b>Émission totales</b>		T CO <sub>2</sub> e	<b>289 497</b>	<b>100,00%</b>	<b>334 995</b>	<b>100,00%</b>		

## INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE EPRA

EPRA	GRI	Indicator	Périmètre	Unité et description	WDP corporate offices		Assurance limitée
					2022	2023	
<b>Diversity-Emp</b>	<b>405-1</b>	Gender diversity	Collaborateurs (Comité de gestion excl.)	Pourcentage de femmes	43%	44%	✓
			Collaborateurs (Comité de gestion excl.)	Pourcentage d'hommes	57%	56%	✓
			Comité de gestion	Pourcentage de femmes	0%	0%	✓
			Comité de gestion	Pourcentage d'hommes	100%	100%	✓
			Conseil d'Administration (non-exécutif)	Pourcentage de femmes	50%	50%	✓
			Conseil d'Administration (non-exécutif)	Pourcentage d'hommes	50%	50%	✓
<b>Diversity-Pay</b>	<b>405-2</b>	Gender pay ratio	Collaborateurs	Ratio du salaire moyen des hommes par rapport au salaire moyen des femmes	1,10 <sup>1</sup>	1,12	✓
<b>Emp-Training</b>	<b>404-1</b>	Employee training and development	Collaborateurs et Comité de gestion - Headcount	Nombre moyen d'heures de formation	23,55	20,67	✓
			Collaborateurs et Comité de gestion - FTE	Nombre moyen d'heures de formation	24,63	21,69	✓
<b>Emp-Dev</b>	<b>404-3</b>	Employee performance appraisals	Collaborateurs et Comité de gestion	Pourcentage d'évaluation	100%	100%	✓
<b>Emp-New hires</b>	<b>401-1</b>	New hires	Collaborateurs	Nombre de nouveaux recrutements d'employés	26	18	✓
			Collaborateurs	Pourcentage de nouveaux employés par rapport au nombre total d'employés	24%	16%	✓
<b>Emp-Turnover</b>	<b>401-1</b>	Turnover	Collaborateurs	Nombre d'employés qui ont quitté l'organisation volontairement ou pour cause de licenciement, de mise à la retraite ou de décès en cours d'emploi	9	10	✓
			Collaborateurs	Pourcentage d'employés qui ont quitté l'organisation volontairement ou pour cause de licenciement, de mise à la retraite ou de décès en cours d'emploi par rapport au nombre total d'employés	8%	9%	✓
<b>H&amp;S-Emp</b>	<b>403-2</b>	Injury rate	Collaborateurs et Comité de gestion	Pourcentage d'employés et membres du Comité de gestion impliqués par rapport au nombre total d'heures	0,000%	0,000%	✓
			Collaborateurs et Comité de gestion	Pourcentage du nombre de jours d'incapacité de travail par rapport au nombre d'heures total	0,407%	0,107%	✓
			Collaborateurs et Comité de gestion	Pourcentage du nombre de jours d'incapacité pour cause de maladie de longue durée par rapport au nombre d'heures total	0,277%	0,011%	✓
			Collaborateurs et Comité de gestion	Pourcentage du nombre de jours d'incapacité pour cause de maladie de courte durée par rapport au nombre d'heures total	0,131%	0,097%	✓
			Collaborateurs et Comité de gestion	Nombre de décès d'origine professionnelle	0	0	✓
<b>H&amp;S-Asset</b>	<b>416-1</b>	Asset health and safety assessments	Bureaux d'entreprise WDP	Pourcentage d'actifs pour lesquels des impacts en matière de santé et de sécurité ont été évalués	100%	100%	✓
<b>H&amp;S-Comp</b>	<b>416-2</b>	Asset health and safety compliance	Bureaux d'entreprise WDP	Nombre d'incidents de non-conformité avec des réglementations concernant les impacts en matière de santé et de sécurité	0	0	✓
<b>Comty-Eng</b>	<b>413-1</b>	Community engagement, impact assessments and development programs	Bureaux d'entreprise WDP	Pourcentage d'actifs couverts	100%	100%	✓

#WeMakeADifference:  
zie 4. Performance en trends

#WeMakeADifference:  
voir 4. Performance et  
tendances

1. Chiffre retraité : le calcul ne prend en compte que le employees.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE SUR LA GOUVERNANCE EPRA

EPRA	GRI	Indicator	Périmètre	Unité et description	WDP corporate offices		Assurance limitée
					2022	2023	
<b>Gov-Board</b>	<b>102-22</b>	Composition of the highest governance body	Conseil d'Administration	Composition	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conseil d'Administration - Composition	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conseil d'Administration - Composition	✓
<b>Gov-Selec</b>	<b>102-24</b>	Process of nominating and selecting the highest governance body	Conseil d'Administration	Procédure de sélection et de nomination	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conseil d'Administration - Composition	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conseil d'Administration - Composition	✓
<b>Gov-Col</b>	<b>102-25</b>	Process of managing conflicts of interest	Conseil d'Administration	Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conflits d'intérêt	Voir 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Conflits d'intérêt	✓

## INDICATEURS DE PERFORMANCE CAP (CLIMATE ACTION PLAN)

KPI	Objectif	Unité	start CAP 2021	2022	2023	Assurance limitée
<b>WDP Energy</b>						
WDP Electricity procurement green   en ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre	100% d'ici 2023	%	56%	90%	100%	✓
Renewable energy capacity <sup>1 4</sup>	250MWp d'ici 2025	MWp	95	113	182	✓
EMS Coverage (Energy monitoring system)	100% d'ici 2025	%	73%	78%	85%	
LED Coverage	100% d'ici 2030	%	40%	60%	69%	
KPI	Target	Unité	base year 2020	2022	2023	Assurance limitée
<b>WDP Decarb+</b>						
Scope 1 & 2 corporate offices   market-based	Net-zero d'ici 2025	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	25	3	1	✓
Scope 1 & 2 car park <sup>2</sup>	Net-zero d'ici 2030	kgCO <sub>2</sub> e/emp	1 150	2 074	3 964	✓
Scope 3 leased assets (downstream)   market-based	Net-zero d'ici 2040	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	17	15	10	✓
Scope 3 capital goods (upstream)	Net-zero d'ici 2050	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	270	326	253	
KPI	Target	Unité	start CAP 2021	2022	2023	Assurance limitée
<b>WDP Green</b>						
Adoption of recommendations   Conformité à la TCFD en 2024 (rapport annuel 2023)	TCFD d'ici 2024			on track	on track - est incorporé en CSRD track	
Green certified assets <sup>3 5</sup>	>75% d'ici 2025	%	29%	39%	49%	✓
Green financing	>75% d'ici 2025	%	36%	58%	83%	✓

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

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

3 Fair value totale des bâtiments certifiés verts (actuellement BREEAM, EDGE) divisée par la fair value totale du portefeuille complet de WDP (en %).

4 La capacité des installations de panneaux solaires sur la propriété de WDP Roumanie est de 27 MWp.

5 La fair value des bâtiments certifiés EDGE Advanced divisée par la fair value du portefeuille de WDP Roumanie est de 26 %.



## GFF (GREEN FINANCING FRAMEWORK) IMPACT REPORT

	Unité	2022	2023	Assurance limitée	2022	2023
<b>Allocation Reporting</b>						
Fair Value Eligible Green portfolio	mio euro	1 899	2 346			
BREEAM (at least Very Good)	mio euro	932	1 338	✓		
EDGE	mio euro	804	838	✓		
Renewable energy - solar panels	mio euro	163	170	✓		
Fair Value portefeuille total	mio euro	5 911	6 169			
Share of GFF buildings / total buildings	%	29%	35%			
<b>Green Financing</b>						
Dettes financières en circulation vertes	mio euro	1 424	1 981	✓		
Dettes financières en circulation (per IFRS)	mio euro	2 452	2 381			
Financement vert	%	58%	83%			
Dettes financières, non enregistrées.	mio euro	783	225	✓		
<b>Green Buildings</b>						
			Eligible portfolio		Total portfolio	
Montant alloué	mio euro	1 736	2 174	✓		
Nombre de bâtiments	#	72	88			
Superficie louable brute	m <sup>2</sup>	1 760 673	2 355 559		5 827 841	6 636 525
Consommation d'énergie	kWh	124 446 664	167 474 069	✓	469 461 999	441 053 101
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup>	70,7	71,1		80,6	66,5
Émissions CO <sub>2</sub>	t CO <sub>2</sub> e	14 661	22 447	✓	87 677	66 287
Intensité CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	8,3	9,5		15,0	10,0
<b>Renewable Energy</b>						
Montant alloué	mio euro	163	170	✓		
Capacité installé total	MWp	113	182	✓		
Total annual generation of renewable energy	MWh	106 821	120 437	✓		
Emission factor	t CO <sub>2</sub> e / MWh	0,2530	0,2268			
Carbon emissions avoided through PV energy produced	t CO <sub>2</sub> e	27 027	27 312	✓		
Carbon emissions total portfolio	t CO <sub>2</sub> e	87 677	66 287			
Carbon emissions avoided through renewable energy generated compared to carbon emissions in total portfolio	%	31%	41%			
Energy storage capacity	MWh	0	2			

## TCFD

En 2017, la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) a établi un cadre permettant de fournir aux investisseurs et aux autres parties prenantes des informations utiles à la prise de décision sur les risques et opportunités liés au climat qui s'avèrent pertinents pour leurs entreprises. La TCFD a structuré ses recommandations autour de quatre domaines thématiques qui représentent les éléments fondamentaux du fonctionnement des organisations : la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et les indicateurs & objectifs.

Dans le WDP [Climate Action Plan](#), nous nous sommes fixé comme objectif de mettre en œuvre les recommandations de la TCFD d'ici 2024. Avec l'avènement de la Corporate Sustainability Reporting Directive et l'intégration de la recommandation de la TCFD dans cette réglementation, nous avons décidé d'inclure cet objectif dans la piste au sein de WDP qui alignera nos rapports avec la CSRD. Dans l'intervalle, nous continuons à établir des rapports conformément aux recommandations de la TCFD.

Lors du démarrage de ce reporting en 2021, nous nous sommes focalisés sur les thèmes de la gouvernance, de la gestion des risques et des indicateurs & objectifs. En ce qui concerne la stratégie, nous avons procédé à une première identification et analyse des risques et opportunités liés au climat auxquels WDP est confrontée à court, moyen et long terme, ainsi que de l'impact de ces risques sur nos activités. Dans les années à venir, nous continuerons à développer cette thématique en testant davantage la résilience de nos stratégies sur la base de divers scénarios liés au climat et en décrivant et quantifiant plus précisément l'impact des risques et opportunités liés au climat sur nos activités, notre stratégie et notre planification financière.

### Gouvernance

Nous vous renvoyons :

- au chapitre 5. *Notre approche en matière d'ESG* à la page 69 pour des explications sur le processus décisionnel
- au [Climate Action Plan de WDP](#)
- au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'entreprise* à la page 133 pour la politique de rémunération de WDP
- à l'[Enterprise Risk Management Policy de WDP](#)

### Description de la surveillance des risques et opportunités liés au climat exercée par le Conseil d'Administration

En 2022, parallèlement à la publication de notre Climate Action Plan, le Conseil d'Administration a choisi de constituer en son sein un Comité ESG spécialisé afin de garantir une approche plus pérenne en matière d'ESG. Compte tenu de la pertinence actuelle de la durabilité dans le monde de l'immobilier européen, il a été décidé de faire siéger la totalité du Conseil d'Administration dans le Comité ESG. Le président du Comité ESG, Rik Vandenberghe, est le principal lien avec l'équipe ESG au sein de WDP.

Le Conseil d'Administration a considéré le climat comme une opportunité et même comme un moteur du plan de croissance 2022-25 de WDP (Energy as a service), ainsi que du nouveau plan de croissance #BLEND 2024-27. En outre, dans la politique de rémunération, qui s'inscrit pleinement dans les plans de croissance susmentionnés, pour les membres du Comité de gestion et, par extension, pour #TeamWDP, un lien clair a été établi vers l'ESG, avec des objectifs très concrets à court et à long terme en lien avec le climat (objectifs net zéro).

Le Conseil d'Administration reçoit régulièrement (au moins deux fois par an) des informations actualisées sur la politique ESG dans laquelle les thèmes de durabilité les plus pertinents sont abordés, et qui sert de base à une discussion sur les risques et les opportunités (liés au climat) en matière de durabilité. Ce rapport est combiné au rapport sur la politique de gestion des risques et comprend un tableau de bord qui montre les progrès réalisés sur les différentes pistes mises en œuvre au sein de la Société pour atteindre les objectifs ESG.

### Description du rôle du management dans l'évaluation et la gestion des risques et des opportunités liés au climat

L'identification et l'évaluation des risques et des opportunités liés au climat incombent en premier lieu au Head of Energy & Sustainability. Au moins une fois par trimestre, une évaluation des risques est réalisée au sein des différents départements de WDP et porte donc aussi sur les risques liés au climat. Le Head of Energy & Sustainability peut compter sur la contribution de son équipe ainsi que sur celle du risk manager, des risk ambassadors et de l'équipe ESG.

## TCFD

201

Cela fait plusieurs années que WDP a intégré l'ESG dans toute son organisation. Le rôle de l'équipe ESG consiste à garantir l'alignement et l'interaction nécessaire entre les volets environnemental, social et de gouvernance au sein de WDP. Le Head of Energy & Sustainability est responsable du volet environnemental, le Head of HR du volet social et le General Counsel de la gouvernance. Investor relations se charge du volet reporting. En ce qui concerne le volet environnemental, l'accent est mis sur l'évaluation et la gestion des risques et des opportunités liés au climat, le suivi des objectifs de notre Climate Action Plan, l'évaluation des performances par rapport à ces objectifs et la communication aux parties prenantes internes et externes.

Notre politique de gestion des risques prévoit un processus de reporting par lequel les risques sont évalués à l'aide de notre outil d'évaluation des risques et rapportés au Comité de gestion au moyen d'un tableau de bord des risques. Après évaluation par le Comité de gestion de la stratégie de risque proposée, l'équipe Energy & Sustainability, en collaboration avec d'autres équipes concernées chez WDP, se charge de la mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie et du suivi ultérieur du risque.

## Risk Management

Nous vous renvoyons :

- au chapitre 9. *Facteurs de risque* à la page 157 pour un aperçu des risques les plus significatifs de WDP
- au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance* d'entreprise à la page 115 pour plus d'explications sur la politique de gestion des risques de WDP
- à [l'Enterprise Risk Management Policy de WDP](#) pour plus d'informations sur le processus d'évaluation des risques de WDP
- au [Climate Action Plan de WDP](#)

### Description des processus de WDP pour l'identification et l'évaluation des risques liés au climat

Les risques liés au changement climatique sont identifiés et évalués dans le cadre de notre politique globale de gestion des risques. Cette identification fait partie d'un processus continu dans lequel l'équipe Energy & Sustainability joue un rôle crucial, avec le soutien de l'équipe ESG et des risk ambassadors.

Le changement climatique, tant transitoire que physique, est considéré comme un risque croissant pour les activités de WDP. Comme nous l'avons expliqué, nous considérons que le risque lié à la transition climatique est un des risques les plus significatifs pour WDP (c'est-à-dire un risque à la fois spécifique et matériel).

### Description des processus de WDP pour la gestion des risques liés au climat

La responsabilité et la gestion des risques liés au climat ont été confiées au Head of Energy & Sustainability et à son équipe, qui veilleront à la mise en œuvre opérationnelle des plans de réponse aux risques, à la stratégie en matière de risques et au suivi des risques.

Pour les actions concernant la gestion des risques liés au climat, nous nous référons au [Climate Action Plan](#) où des actions concrètes sont proposées par piste (Decarb+, Green, Energy) dans le but d'atteindre nos objectifs. La contribution des project managers, property managers, sustainability engineers et conseillers externes est essentielle ici.

### Description de la manière dont les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des risques liés au climat sont intégrés dans la gestion globale des risques de WDP

Les risques liés au changement climatique font partie intégrante de notre politique de gestion des risques et sont soumis au même système d'identification, de contrôle et de suivi.

## Stratégie

En tant que société immobilière, nos activités sont exposées aux risques et opportunités physiques et transitoires liés au changement climatique.

### Risque lié à la transition climatique

#### Description

Partout dans le monde, nous assistons à un durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique afin de rendre l'économie moins dépendante des combustibles fossiles et de passer à une économie à plus faible émission de carbone. WDP tient compte ici des obligations et des changements à venir dans le cadre du Green Deal de l'UE, à savoir la taxonomie de l'UE, la directive de l'UE sur les rapports de durabilité des entreprises (CSRD), la directive de l'UE sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et le système d'échange de quotas d'émission de l'UE.

Cela peut entraîner l'imposition de restrictions au niveau de la location ou de la vente de bâtiments qui ne répondent pas aux normes minimales, ce qui peut avoir un impact négatif sur les revenus de la Société. Il en va de même pour les bâtiments technologiquement obsolètes, qui peuvent générer des coûts d'entretien ou des dépenses d'investissement plus élevés pour répondre aux normes d'efficacité minimales et permettre des modes de travail modernes.

Le durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique peut entraîner des changements dans l'ensemble de la chaîne de valeur de la Société, qu'il s'agisse des exigences des investisseurs ou de celles des clients, car cela peut provoquer une baisse des revenus et du capital disponible.

#### Comment WDP limite-t-elle ce risque ?

Nous considérons ce risque comme l'un des risques les plus significatifs auxquels WDP est exposée et il est décrit plus en détail - à la fois sur le plan de la spécificité et de la matérialité (impact financier) et eu égard à nos mesures actuelles d'atténuation des risques - au chapitre 9. *Facteurs de risque* à la page 160.

### Risques physiques liés au climat

#### Description

En tant que propriétaires de biens immobiliers à long terme, nous devons veiller à ce que nos bâtiments puissent résister à des conditions météorologiques extrêmes (inondations ou sécheresse, élévation du niveau de la mer, vents extrêmes, ouragans, etc.), car ces événements peuvent entraîner des fermetures locales, des dommages aux biens et des coûts de réparation importants. Les actifs situés dans des zones à risque peuvent être soumis à des primes d'assurance plus élevées et générer des coûts d'entretien et d'investissement plus conséquents pour accroître leur résilience.

En outre, il faut tenir compte des changements des modèles climatiques liés à la hausse des températures moyennes, ce qui peut conduire à des coûts d'exploitation plus élevés (besoins de refroidissement plus importants, usure accrue du bâtiment, coûts d'exploitation récurrents plus élevés et dévaluation potentielle de la propriété).

#### Comment WDP limite-t-elle ce risque ?

La stratégie de WDP consistant à développer et à investir dans des actifs de haute qualité sur les meilleurs sites s'inscrit parfaitement dans notre objectif de développer un portefeuille résilient.

Aujourd'hui, nous prenons déjà en compte certains aspects du changement climatique dans notre processus de développement. Toutes les mesures (légalement obligatoires) concernant le risque d'inondation aux Pays-Bas (où se situent actuellement 50 % des actifs de WDP) sont intégrées dans le processus de construction et de maintenance.

### Opportunités liées au climat

#### Description

WDP considère le climat comme une opportunité lors de l'élaboration de son plan de croissance 2024-27 #BLEND.

WDP se concentre ici sur la transition énergétique dans laquelle la Société souhaite jouer un rôle important grâce à ses entrepôts qui peuvent à l'avenir servir de centrales énergétiques décentralisées.

#### Comment WDP intègre-t-elle cette opportunité dans sa stratégie ?

##### M.A.D.E. for FUTURE

Nous vous renvoyons au WDP Climate Action Plan ainsi qu'au chapitre 4. *Performance et tendances* à la page 21.

## TCFD

203

## Indicateurs & Objectifs

Nous vous renvoyons :

- au [Climate Action Plan de WDP](#)
- au [chapitre 8. Déclaration de Gouvernance d'entreprise](#) à la page 115 pour la politique de rémunération de WDP
- au [chapitre 10. Reporting selon les normes reconnues](#) à la page 179 pour les indicateurs 2022 et 2023 (SBPR et GHG-protocol)

### Publication des indicateurs utilisés par WDP pour évaluer les risques et les opportunités liés au climat, conformément à sa stratégie et à son processus de gestion des risques.

Changement climatique et atténuation	% green certified assets (as % portfolio value)	Voir page 198
Développements brownfield en cours d'exécution	m <sup>2</sup>	Voir page 42
Énergie	% de consommation d'électricité provenant de sources d'énergie renouvelable	Voir page 36
	Energy-intensity du portefeuille immobilier par m <sup>2</sup>	Voir page 190 et 192
Production d'énergie renouvelable	Énergie solaire totale produite en MWh	Voir page 36
GHG	GHG-intensity du portefeuille immobilier par m <sup>2</sup>	Voir page 190 et 193
	GHG-intensity des bureaux WDP par m <sup>2</sup>	Voir page 185 et 187
Eau	Water-intensity des bâtiments par m <sup>2</sup>	Voir page 191 et 193

### Publication des émissions GHG scope 1, scope 2 et scope 3 conformément au Greenhouse Gas Protocol

Nous vous renvoyons au [chapitre 10. Reporting selon les normes reconnues](#) à la page 195.

### Description des objectifs de WDP en matière de gestion des risques et des opportunités liés au climat et ses performances par rapport aux objectifs

Pour les objectifs, nous nous référons au [Climate Action Plan](#).

## ESG BENCHMARK PERFORMANCE

Notre participation active aux benchmarks et notations et notre reporting selon des normes internationales reconnues soulignent notre volonté de jouer un rôle de plus en plus important dans tous les aspects de la durabilité. Dans le cadre de notre sélection, nous gardons toujours à l'esprit la complémentarité et la polyvalence des benchmarks afin

de communiquer de la manière la plus transparente et fiable possible à un public le plus large possible. Nous prenons également en compte la valeur ajoutée pour WDP elle-même : notre participation doit nous permettre de suivre nos progrès et de mieux évaluer nos performances dans l'ensemble du secteur.

Normes de notations et indices		
	Description	Importance pour WDP
	Les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (SBPR) visent à standardiser et à accroître la cohérence des rapports de durabilité des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. Les EPRA SBPR reposent en grande partie sur les normes GRI et le Construction and Real Estate Sector Supplement Disclosure.	Les normes de reporting EPRA sont étroitement liées aux activités (immobilières) de WDP et garantissent un reporting transparent et cohérent en matière de durabilité par les sociétés immobilières. Leur alignement sur la norme internationale GRI souligne leur pertinence.
<b>GRI</b>	La GRI (Global Reporting Initiative) est un organisme international indépendant qui aide les entreprises et d'autres organisations à prendre leurs responsabilités et à établir des rapports transparents et cohérents concernant leur impact sur l'économie, l'environnement et l'homme, ainsi que leur contribution au développement durable. Les normes GRI sont l'une des normes les plus utilisées au monde en matière de reporting sur la durabilité.	Norme renommée pour les parties prenantes concernées - investisseurs, décideurs, marchés de capitaux et communauté. L'EPRA aligne ses rapports sur cette norme.
<b>MSCI</b> 	MSCI est un fournisseur de premier plan d'outils et de services d'aide à la décision pour les investisseurs du monde entier. MSCI ESG Research recherche, note et analyse les pratiques commerciales liées à l'environnement, aux questions sociales et à la gouvernance (tant en termes de risques que d'opportunités). Ces notations, données et analyses sont aussi utilisées dans la composition des indices MSCI ESG.	MSCI ne se contente pas d'analyser et de noter les entreprises sur le plan environnemental, mais réalise également une analyse approfondie en matière de gouvernance et de questions sociales. Cette notation est bien connue de la communauté des investisseurs et fait le lien avec le CDP.
<b>ISS ESG</b> 	ISS ESG Corporate Solutions aide les investisseurs à évaluer les sociétés cotées en bourse en ce qui concerne leurs risques et opportunités et la manière dont elles gèrent les questions ESG, en utilisant des données quantitatives et qualitatives basées sur GRI, SASB et la TCFD.	L'ISS ESG Corporate Rating donne aux investisseurs une vue d'ensemble claire des forces et des faiblesses en matière de stratégie de durabilité des entreprises qu'ils analysent. Cette notation est largement soutenue par la communauté des investisseurs. Le lien avec GRI et la TCFD est considéré comme un plus par WDP.
	Les Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) sont une famille d'indices qui évaluent la performance en matière de durabilité des sociétés cotées en bourse. Les indices DJSI sont le point de référence en matière d'investissement durable pour les investisseurs et les entreprises, sous la responsabilité du S&P Global. Les DJSI se fondent sur une analyse des performances économiques, environnementales et sociales des entreprises, en évaluant la gouvernance d'entreprise, la gestion des risques, le branding, le changement climatique, les normes pour la chaîne d'approvisionnement et les pratiques de travail.	L'inclusion dans le DJSI World Index et dans le DJSI Europe Index apporte une crédibilité autonome en matière de durabilité et sur la manière dont WDP s'engage dans l'ESG. La polyvalence et l'analyse approfondie de toutes les facettes de l'ESG aident WDP à développer davantage sa stratégie ESG.
	Le CDP (Carbon Disclosure Project) est un système international de diffusion d'informations environnementales qui donne un aperçu des indicateurs environnementaux et de la gestion des risques dans les domaines du changement climatique, de l'eau et de la déforestation des entreprises participantes. Sur la base de ces données, le CDP attribue un score à chaque entreprise pour mesurer son approche climatique, reflétant ainsi les progrès réalisés par l'entreprise dans le domaine de la gestion environnementale.	Compte tenu des efforts déployés par WDP pour atteindre les objectifs du Green Deal de l'UE, la participation au CDP (Climate Change) est une évidence. De cette façon, les investisseurs (potentiels) seront en mesure d'évaluer l'approche climatique de WDP de manière indépendante et transparente.

## GRI

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

GRI 1 : Foundation 2021

Norme GRI	Informations	Emplacement	Norme GRI	Informations	Emplacement	
GRI 2 : Informations générales 2021	2-1	Détail de l'organisation		2-11	Présidence de la plus haute instance de gouvernance	118-122, 125
	2-2	Entités comprises dans le rapport de développement durable	6, 221, 295	2-12	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	69, 117-132 <a href="#">Corporate Governance Charter</a>
	2-3	Période, fréquence et personne de contact pour les rapports	155, 179, 222 - Mêmes entités pour les rapports financiers et les rapports sur le développement durable	2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	69, 117-127, 131 <a href="#">Corporate Governance Charter</a> <a href="#">Delegation matrix</a>
	2-4	Reformulation de l'information	293 - La période de reporting pour les rapports financiers et de développement durable est du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 - Rapport annuel - Ce rapport annuel a été publié le 25 mars 2024	2-14	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité	66, 69, 123, 125-127
	2-5	Externe verifiatio	196	2-15	Conflits d'intérêts	144-146
	2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	271-284 <a href="#">Corporate Governance Charter</a>	2-16	Communication des préoccupations critiques	21-22 <a href="#">Grievance mechanism</a> 0 infraction signalée
	2-7	Salariés	6, 9-10, 155, 256	2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	117-127, 131-132
	2-8	Travailleurs non-salariés	54	2-18	Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance	124-125 <a href="#">Corporate Governance Charter</a>
	2-9	Structure et composition de la gouvernance	117-127	2-19	Politiques de rémunération	133-143 <a href="#">Corporate Governance Charter</a>
	2-10	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	117, 126 <a href="#">Corporate Governance Charter</a>	2-20	Processus de détermination de la rémunération	133-143 <a href="#">Corporate Governance Charter</a>
			2-21	Ratio annuel de rémunération totale	141	

## GRI

Norme GRI	Informations	Emplacement
	2-22 Déclaration sur la stratégie de développement durable	20-63 <a href="#">Déclaration du Conseil d'Administration et du CEO en matière de durabilité</a>
	2-23 Engagements politiques	<a href="#">Politiques WDP</a>
	2-24 Mise en œuvre des engagements politiques	31, 51-54, 60-62
	2-25 Processus de remédiation des impacts négatifs	20-63, 147-152
	2-26 Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	<a href="#">Grievance mechanism</a>
	2-27 Respect des lois et des règlements	21-22 <a href="#">Grievance mechanism</a> 0 infraction signalée
	2-28 Associations de membres	<a href="#">Adhésion à des associations et des unions</a>
	2-29 Approche de l'engagement des parties prenantes	68 <a href="#">Stakeholder engagement Analyse de matérialité</a>
	2-30 Conventions collectives	<a href="#">Convention collective de travail</a>
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-1 Processus de détermination des sujets importants	65 <a href="#">Analyse de matérialité</a>
	3-2 Liste des sujets importants	66-67

## Matérialités

Norme GRI	Informations	Emplacement
<b>Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires</b>		
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3 Gestion des sujets importants	31, 68, 114-155 <a href="#">Corporate Governance Charter</a> <a href="#">Code of Ethics</a> <a href="#">Dealing Code</a>
GRI 205 : Anticorruption 2016	205-1 Évaluation des risques relatifs à la corruption	<a href="#">Anti-bribery and corruption policy</a>
	205-2 Communication et formation sur les politiques et procédures de lutte contre la corruption	<a href="#">Anti-bribery and corruption policy</a>
	205-3 Incidents de corruption confirmés et mesures prises	0 infraction signalée
GRI 415 : Politique publique 2016	415-1 Contributions politiques	<a href="#">Adhésion à des associations et des unions</a>
<b>Choix et rareté des matériaux</b>		
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3 Gestion des sujets importants	32-50, 59-63, 68 <a href="#">Supplier Code of Conduct</a> <a href="#">Human Rights Policy</a> <a href="#">Climate Action Plan</a>
<b>Efficacité énergétique</b>		
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3 Gestion des sujets importants	32-50, 68, 179-194, 198 <a href="#">Climate Action Plan</a>
GRI 302 : Énergie 2016	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	185, 187
	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	189-192
	302-3 Intensité énergétique	185, 187, 190, 192
	302-4 Réduction de la consommation d'énergie	32-50, 179-194
	302-5 Réduction des besoins énergétiques des produits et services	32-50, 179-195, 198



## GRI

Norme GRI	Informations		Emplacement
<b>Conservation de l'eau</b>			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	32-50, 68, 198 <a href="#">Climate Action Plan</a>
	303-5	Consommation d'eau	186, 188
<b>Biodiversité</b>			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	32-50, 68 <a href="#">Climate Action Plan</a>
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	32-50, 59-63, 68, 182-184, 195 <a href="#">Climate Action Plan</a>
GRI 305 : Émissions 2016	305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (GES) (scope 1)	190, 193, 195, 198
	305-2	Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	190, 193, 195, 198
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	190, 193, 195, 198
	305-4	Intensité des émissions de GES	185, 187, 190, 193
	305-5	Réduction des émissions de GES	195, 198
<b>Gestion des déchets</b>			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	32-50, 68
GRI 306 : Déchets 2020	306-3	Déchets produits	188
<b>Recrutement et fidélisation des talents</b>			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	51-58, 68 <a href="#">Employee Code of Conduct</a>
GRI 401 Emploi 2016	401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	55, 196
GRI 404 : Formation et éducation 2016	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	55, 196
	404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	55-57
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	55-57

Norme GRI	Informations		Emplacement
<b>Santé, sécurité et bien-être au travail</b>			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	56-57, 59-62, 68 <a href="#">#HealthyAndSafe Statement</a> <a href="#">Supplier Code of Conduct</a>
	403-9	Accidents du travail	196
GRI 416 : Santé et sécurité des clients 2016	416-1	Évaluation des impacts sur la santé et la sécurité des catégories de produits et de services	196
	416-2	Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	196
<b>Diversité et inclusion des employés</b>			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	51-58, 68, 131-132 <a href="#">Diversity Policy</a> <a href="#">Code of Ethics</a> <a href="#">Human Rights Policy</a>
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016	405-1	405-1 Diversité des organes de gouvernance et des employés	132, 196
	405-2	405-2 Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	196
GRI 406 : Non-discrimination 2016	406-1	406-1 Incidents de discrimination et mesures correctives prises	0 infraction signalée
<b>Droits de l'homme</b>			
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants	59-63, 68 <a href="#">Code of Ethics</a> <a href="#">Human Rights Policy</a>
GRI 408 : Travail des enfants 2016	408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	0 infraction signalée <a href="#">Supplier Code of Conduct</a>
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire 2016	409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	0 infraction signalée <a href="#">Grievance mechanism</a>

## GRI

Norme GRI	Informations	Emplacement
<b>Implication dans la communauté locale</b>		
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants 57-58, 68 <a href="#">#WeMakeADifference</a> <a href="#">Grievance mechanism</a> <a href="#">#ShareYourThoughts</a>
GRI 413 : Communautés locales 2016	413-1	Opérations avec engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement 51 <a href="#">#WeMakeADifference</a>
	413-2	Opérations ayant des impacts négatifs réels et potentiels importants sur les communautés locales n/a
<b>Adaptation au changement climatique</b>		
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants 32-50, 68, 200-203 <a href="#">Climate Action Plan</a>
EPRA sBPR	Cert-Tot	Type and number of sustainability certified assets 194
GRI 302 : Énergie 2016	302-3	Intensité énergétique 185, 187, 190, 192
GRI 305 : Émissions 2016	305-4	Intensité des émissions de GES 185, 187, 190, 193
TCFD		Changement climatique et atténuation 200-203
		Développements « brownfield » en cours d'exécution 200-203
		Énergie 200-203
		Production d'énergie renouvelable 200-203
		GHG 200-203
		Eau 200-203

Norme GRI	Informations	Emplacement
<b>Utilisation des sols</b>		
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-3	Gestion des sujets importants 32-50, 68
TCFD		Développements « brownfield » en cours d'exécution 42

## MATÉRIALITÉS ESG WDP VS EPRA SBPR ET GRI

Sujets importants	Indicateur EPRA	Norme GRI/CRESD emplacement	Périmètre au sein de l'organisation	Périmètre en dehors de l'organisation
Gouvernance d'entreprise et éthique des affaires	–	205-1 Évaluation des risques relatifs à la corruption	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
	–	205-2 Communication et formation sur les politiques et procédures de lutte contre la corruption	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
	–	205-3 Incidents de corruption confirmés et mesures prises	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
	–	415-1 Contributions politiques	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
Choix et rareté des matériaux	–	–	–	–
Efficacité énergétique	Cert-Tot	CRE8	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Elec-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Elec-Abs	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	–	Clients
	Elec-LfL	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Elec-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	–	Clients
	Heat-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Heat-Abs	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	–	Clients
	Heat-LfL	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Heat-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	–	Clients
	DH&C-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	DH&C-Abs	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	–	Clients
	DH&C-LfL	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	DH&C-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	–	Clients
	Fuels-Abs	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Fuels-Abs	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	–	Clients
	Fuels-LfL	302-1 Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Fuels-LfL	302-2 Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Energy-Int	302-3 Intensité énergétique	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Energy-Int	CRE1	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	–	302-4 Réduction de la consommation d'énergie	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
–	302-5 Réduction des besoins énergétiques des produits et services	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients	
Conservation de l'eau	Water-Abs	303-5 Consommation d'eau	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients

<sup>1</sup> Nous vous renvoyons également au chapitre 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Structure du Groupe.

## MATÉRIALITÉS ESG WDP VS EPRA SBPR ET GRI

210

Sujets importants	Indicateur EPRA	Norme GRI/CRESD emplacement	Périmètre au sein de l'organisation	Périmètre en dehors de l'organisation
Biodiversité	–	–	–	–
Émissions de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	305-1 Émissions directes de gaz à effet de serre (GES) (scope 1)	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	GHG- Indir-Abs	305-2 Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	–	305-3 Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	GHG-Int	305-4 Intensité des émissions de GES	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	GHG-Int	CRE3	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
–	305-5 Réduction des émissions de GES	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients	
Gestion des déchets	Waste-Abs <sup>2</sup>	306-3 Déchets produits	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
Recrutement et fidélisation des talents	Emp-Turnover	401-1 Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Emp-Dev	401-3 Congé parental	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Emp-Training	404-1 Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	–	404-2 Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	–	404-3 Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
Santé, sécurité et bien-être au travail	H&S-Emp	403-2 Nombre et types d'accidents du travail, maladies professionnelles, journées de travail perdues, absentéisme et décès liés au travail	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	–	403-9 Accidents du travail	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	H&S-Asset	416-1 Évaluation des impacts sur la santé et la sécurité des catégories de produits et de services	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	H&S-Comp	416-2 Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
Diversité et inclusion des employés	Diversity-Emp	405-1 Diversité des organes de gouvernance et des employés	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	Diversity-Pay	405-2 Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	Groupe WDP <sup>1</sup>	–
	–	406-1 Incidents de discrimination et mesures correctives prises	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes

<sup>1</sup> Nous vous renvoyons également au chapitre 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Structure du Groupe.

<sup>2</sup> Calculé sur la base de la norme GRI 306-2 (2016).

## MATÉRIALITÉS ESG WDP VS EPRA SBPR ET GRI

211

Sujets importants	Indicateur EPRA	Norme GRI/CRESD emplacement	Périmètre au sein de l'organisation	Périmètre en dehors de l'organisation
Droits de l'homme	–	408-1 Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
	–	409-1 Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	Groupe WDP <sup>1</sup>	Toutes les parties prenantes
Implication dans la communauté locale	Comty-Eng	413-1 Opérations avec engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	Groupe WDP <sup>1</sup>	Communauté
	–	413-2 Opérations ayant des impacts négatifs réels et potentiels importants sur les communautés locales	Groupe WDP <sup>1</sup>	Communauté
Adaptation au changement climatique	Cert-Tot	CRE8	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Energy-Int	302-3 Intensité énergétique	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	Energy-Int	CRE1	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	–	302-4 Réduction de la consommation d'énergie	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	GHG-Int	305-4 Intensité des émissions de GES	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
	GHG-Int	CRE3	Groupe WDP <sup>1</sup>	Clients
Utilisation des sols	–	–	–	–

<sup>1</sup> Nous vous renvoyons également au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Structure du Groupe.*

<sup>2</sup> Calculé sur la base de la norme GRI 306-2 (2016).



# 11

COMPTES  
ANNUELS

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2023</b>	<b>214</b>		
Compte de résultat	214	XVIII. Créances fiscales et autres actifs courants	252
État du résultat global	216	XIX. Capital	253
Composants du résultat net	216	XX. État des dettes	255
Bilan	217	XXI. Autres passifs financiers non courants et courants	256
Aperçu du flux de trésorerie	218	XXII. Effectif moyen et ventilation des frais de personnel	256
Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés	219	XXIII. Transactions entre entreprises liées	257
		XXIV. Droits et obligations hors bilan	257
		XXV. Relations financières avec des tiers	258
<b>2. Annexes</b>	<b>221</b>	XXVI. Transition climatique	259
I. Informations générales concernant la Société	221	XXVII. Faits postérieurs à la date du bilan	259
II. Base de présentation	221		
III. Règles de valorisation	222	<b>3. Version abrégée des états statutaires de l'exercice 2023</b>	<b>260</b>
IV. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations	227	Compte de résultat	260
V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation	228	État du résultat global	262
VI. Informations segmentées – Actifs	231	Composants du résultat net	262
VII. Données concernant les filiales	232	Bilan	263
VIII. Aperçu des revenus futurs	233	Traitement statutaire du résultat	264
IX. Résultat sur la vente d'immeubles de placement	234	Obligation de distribution conformément à l'AR SIR du 13 juillet 2014	265
X. Résultat financier	234	Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	266
XI. Impôts	235	Aperçu de la mutation des capitaux propres non consolidés pour l'exercice	267
XII. Immeubles de placement	236		
XIII. Autres immobilisations corporelles	242		
XIV. Instruments financiers	245		
XV. Actifs destinés à la vente	250		
XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux	251		
XVII. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	252		

# 1. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2023

## Compte de résultat

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2023	FY 2022
<b>I. Revenus locatifs</b>		<b>337 082</b>	<b>293 250</b>
Loyer	VIII	336 923	293 250
Indemnités de rupture anticipée de bail		159	0
<b>III. Charges relatives à la location</b>		<b>-306</b>	<b>-310</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location		662	573
Réductions de valeur sur créances commerciales	XVI	-2 071	-1 356
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	XVI	1 103	474
<b>Résultat locatif net</b>	<b>V</b>	<b>336 776</b>	<b>292 940</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>40 967</b>	<b>37 403</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		25 783	24 341
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		15 184	13 062
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-46 233</b>	<b>-41 575</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire		-25 953	-24 601
Précomptes et taxes sur immeubles loués		-20 279	-16 973
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>25 891</b>	<b>30 856</b>
Indemnité de gestion du bien immobilier		1 397	1 227
Autres produits/charges opérationnels		438	6 727
Produits de l'énergie solaire	XIII	24 056	22 902
<b>Résultat immobilier</b>	<b>V</b>	<b>357 402</b>	<b>319 624</b>

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2023	FY 2022
<b>IX. Frais techniques</b>		<b>-9 414</b>	<b>-6 600</b>
Frais techniques récurrents		-9 379	-6 623
- Réparations		-7 076	-4 837
- Primes d'assurances		-2 304	-1 786
Frais techniques non récurrents		-34	23
- Sinistres		-34	23
<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-1 918</b>	<b>-1 567</b>
Commissions d'agence		-349	-286
Publicité		-1 086	-779
Honoraires d'avocats et frais juridiques		-483	-501
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		<b>-4 242</b>	<b>-3 428</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)		-391	-456
Charges (internes) de gestion d'immeubles		-3 851	-2 972
<b>Charges immobilières</b>	<b>V</b>	<b>-15 573</b>	<b>-11 594</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>V</b>	<b>341 829</b>	<b>308 029</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>		<b>-18 795</b>	<b>-16 189</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)</b>		<b>-15 566</b>	<b>-7 255</b>
	XIII		
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>V</b>	<b>307 467</b>	<b>284 586</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		<b>1 253</b>	<b>519</b>
	IX		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)		28 396	8 244
Valeur comptable des immeubles vendus		-27 143	-7 724
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>-222 537</b>	<b>-157 754</b>
	XII		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		223 040	215 664
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-445 577	-373 417
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>V</b>	<b>86 184</b>	<b>127 351</b>



**Compte de résultat suite**

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2023	FY 2022
<b>XX. Revenus financiers</b>		<b>1 142</b>	<b>437</b>
Intérêts et dividendes perçus		944	378
Autres revenus financiers		198	58
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		<b>-39 624</b>	<b>-42 042</b>
Charges d'intérêts sur emprunts		-67 024	-30 076
Intérêts intercalaires activés		6 616	5 754
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-30	-11 692
Revenus résultant d'instruments de couverture autorisés		30 615	1 066
Autres charges d'intérêt		-9 801	-7 094
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-2 916</b>	<b>-1 844</b>
Frais bancaires et autres commissions		-59	-161
Autres charges financières		-2 857	-1 683
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>XIV</b>	<b>-75 966</b>	<b>220 091</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>X</b>	<b>-117 364</b>	<b>176 642</b>
<b>XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises</b>	<b>XVII</b>	<b>-3 516</b>	<b>38 645</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>-34 696</b>	<b>342 638</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>		<b>60 634</b>	<b>20 815</b>
<b>XXVI. Exit tax</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts</b>	<b>XI</b>	<b>60 634</b>	<b>20 815</b>
<b>Résultat net</b>		<b>25 938</b>	<b>363 453</b>
Attribuable à :			
- Intérêts minoritaires		3 639	11 742
- Part du Group		22 299	351 711

## État du résultat global

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>I. Résultat net</b>	<b>25 938</b>	<b>363 453</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>	<b>-26 120</b>	<b>99 675</b>
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-26 120	99 675
Revalorisation des panneaux solaires	-5 494	-5 141
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	268	-17 288
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-20 893	122 103
<b>Résultat global</b>	<b>-182</b>	<b>463 128</b>
Attribuable aux :		
- Intérêts minoritaires	3 071	10 931
- Actionnaires du Groupe	-3 253	452 197

## Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>Résultat EPRA</b>	<b>289 028</b>	<b>236 273</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	-175 480	-101 945
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-76 003	224 566
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe	-15 246	-7 182
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>22 299</b>	<b>351 711</b>

en euros (par action)	FY 2023	FY 2022
<b>Résultat EPRA</b>	<b>1,40</b>	<b>1,25</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,85	-0,54
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,37	1,19
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe	-0,07	-0,04
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>0,11</b>	<b>1,86</b>

en euros (par action) (dilué) <sup>2</sup>	FY 2023	FY 2022
<b>Résultat EPRA</b>	<b>1,40</b>	<b>1,25</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,85	-0,54
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,37	1,19
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe	-0,07	-0,04
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>0,11</b>	<b>1,86</b>

<sup>1</sup> Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

**Bilan – Actif**

en euros (x 1 000)	Annexe	31.12.2023	31.12.2022
<b>Actifs non courants</b>		<b>6 998 688</b>	<b>6 990 506</b>
<b>B. Immobilisations incorporelles</b>		<b>1 198</b>	<b>860</b>
<b>C. Immeubles de placement</b>	XII	<b>6 439 464</b>	<b>6 351 916</b>
Immeubles disponibles à la location		6 100 304	5 871 334
Projet de développement		150 120	279 994
Autres : réserves foncières		189 040	200 588
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	XIII	<b>166 037</b>	<b>166 351</b>
Immobilisations corporelles à usage propre		6 859	5 715
Panneaux solaires		159 177	160 636
<b>E. Actifs financiers non courants</b>	XIV	<b>86 476</b>	<b>169 308</b>
Actifs à la juste valeur via le résultat		79 731	162 196
Instruments de couverture autorisés		79 731	162 196
Actifs financiers au prix coûtant amorti		6 745	7 112
Autres		6 745	7 112
<b>G. Créances commerciales et autres actifs non courants</b>	XIV	<b>1 764</b>	<b>5 098</b>
<b>I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises</b>	XVII	<b>303 750</b>	<b>296 973</b>
<b>Actifs courants</b>		<b>73 598</b>	<b>63 342</b>
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>	XV	<b>0</b>	<b>8 624</b>
Immeubles de placement		0	8 624
<b>D. Créances commerciales</b>	XIV, XVI	<b>23 848</b>	<b>14 814</b>
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	XVIII	<b>22 807</b>	<b>22 657</b>
Créances fiscales		6 135	8 385
Autres actifs courants		16 672	14 272
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	XIV	<b>13 029</b>	<b>8 040</b>
<b>G. Comptes de régularisation</b>	XIV	<b>13 914</b>	<b>9 206</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>7 072 286</b>	<b>7 053 848</b>

**Bilan – Passif**

en euros (x 1 000)	Annexe	31.12.2023	31.12.2022
<b>Capitaux propres</b>		<b>4 520 571</b>	<b>4 347 951</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>4 442 924</b>	<b>4 273 375</b>
A. Capital	XIX	226 860	215 006
Capital souscrit		251 408	233 702
Frais d'augmentation du capital		-24 547	-18 697
B. Primes d'émission		2 023 908	1 660 132
C. Réserves		2 169 857	2 046 525
D. Résultat net de l'exercice		22 299	351 711
<b>II. Intérêts minoritaires</b>		<b>77 647</b>	<b>74 576</b>
<b>Passif</b>		<b>2 551 715</b>	<b>2 705 896</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>2 355 056</b>	<b>2 387 202</b>
A. Provisions		160	160
Autres		160	160
B. Dettes financières non courantes	XIV, XX	2 232 638	2 221 997
Établissements de crédit		1 423 916	1 414 793
Autres		808 722	807 204
C. Autres passifs financiers non courants	XIV	69 698	52 359
Instruments de couverture autorisés		5 533	0
Autres passifs financiers non courants	XXI	64 166	52 359
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		6 611	5 143
E. Passifs d'impôts différés		45 948	107 544
<b>II. Passifs courants</b>		<b>196 659</b>	<b>318 694</b>
B. Dettes financières courantes	XIV, XX	84 038	179 904
Établissements de crédit		83 765	179 772
Autres		273	132
C. Autres dettes financières courantes	XIV	189	183
Instruments de couverture autorisés		0	0
Autres passifs financiers courants	XXI	189	183
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	XIV	57 643	88 572
Exit tax		0	0
Autres		57 643	88 572
Fournisseurs		42 695	64 760
Impôts, rémunérations et charges sociales		14 948	23 812
E. Autres passifs courants		5 713	9 158
Autres		5 713	9 158
F. Comptes de régularisation	XIV	49 077	40 877
<b>Total passif</b>		<b>7 072 286</b>	<b>7 053 848</b>

## Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2023	FY 2022
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture</b>		<b>8 040</b>	<b>9 230</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>		<b>286 948</b>	<b>350 501</b>
Résultat net		25 938	363 453
Impôts <sup>1</sup>	XI	-60 634	-20 815
Charges d'intérêts nettes	X	39 624	42 042
Revenus financiers	X	-1 142	-437
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	IX	-1 253	-519
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés</b>		<b>2 533</b>	<b>383 725</b>
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	XIV	75 966	-220 091
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	XII	222 537	157 754
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations		17 441	8 893
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	XVII	3 516	-38 645
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie		-3 547	-1 862
<b>Ajustements des éléments sans effet de trésorerie</b>		<b>315 913</b>	<b>-93 952</b>
<b>Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement</b>		<b>-31 498</b>	<b>60 728</b>

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2023	FY 2022
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>		<b>-334 087</b>	<b>-732 620</b>
<b>Investissements</b>		<b>-343 572</b>	<b>-489 851</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement		-319 153	-446 609
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières		0	-29 196
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles		-24 419	-14 046
<b>Ventes</b>		<b>27 112</b>	<b>8 599</b>
Recettes de la vente d'immeubles de placement		27 112	8 599
<b>Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %</b>		<b>-17 627</b>	<b>-251 368</b>
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	XXIII	-25 180	-252 587
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	XXIII	7 553	1 219
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>		<b>52 129</b>	<b>380 928</b>
<b>Contractions d'emprunts</b>	XX	<b>611 412</b>	<b>1 090 568</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	XX	<b>-691 424</b>	<b>-926 088</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>		<b>-127 496</b>	<b>-163 620</b>
<b>Augmentation de capital</b>		<b>294 539</b>	<b>297 119</b>
<b>Intérêts payés<sup>3</sup></b>		<b>-37 973</b>	<b>80 080</b>
<b>Dividendes reçus</b>		<b>3 071</b>	<b>2 869</b>
<b>Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>		<b>4 989</b>	<b>-1 190</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>		<b>13 029</b>	<b>8 040</b>

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

2 Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2023 un dividende optionnel, où 54% des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

3 Il s'agit des intérêts nets payés, c'est-à-dire que les intérêts reçus des instruments de couverture autorisés ont été compensés par ceux-ci. En 2022, il comprend également les revenus reçus de la vente des instruments de pré-couverture pour un montant de 125 millions d'euros.

## Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2023

	01.01.2023	Affectation du résultat 2022						Composants du résultat total			Autres			31.12.2023	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur porte-feuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des participations qui ne sont pas détenus à 100% par la société mère	Paiements de dividendes provenant des participations non détenues à 100% par la société mère	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Autres	Résultat net de l'exercice en cours	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Reclassement concernant la vente d'immeubles de placement	Impact des instruments de pré-couverture		Autres
in euros (x 1,000)															
<b>A. Capital</b>	<b>215 006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 649</b>	<b>3 206</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226 860</b>
Capital souscrit	233 703									14 110	3 595				251 408
Frais d'augmentation du capital	-18 696									-5 461	-389				-24 547
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>1 660 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>290 497</b>	<b>73 279</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 023 908</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>2 046 525</b>	<b>351 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 927</b>	<b>0</b>	<b>-203 980</b>	<b>0</b>	<b>-20 893</b>	<b>1 419</b>	<b>2 169 857</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 734 431		-196 854					19 348					-7 860		1 549 065
Réserve pour la quote-part dans le résultat non réalisés par des participations non détenues à 100% par la société mère	151 756			105 182	-3 375		-14 561								239 002
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-66 636						228 833							-1	162 196
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	122 103												-20 893	1	101 211
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-184														-184
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-17 039													268	-16 771
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-634														-634
Autres réserves	64 584						-8 171		-4 927					1 550	53 036
Résultat reporté des exercices antérieurs	58 145	351 711	196 854	-105 182	3 375	-228 833	3 384				-203 980	7 860		-398	82 936
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>351 711</b>	<b>-351 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 299</b>
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 273 375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 299</b>	<b>-4 927</b>	<b>299 146</b>	<b>-127 496</b>	<b>0</b>	<b>-20 893</b>	<b>1 419</b>	<b>4 442 924</b>
Intérêts minoritaires	74 576							3 639	-568						77 647
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>4 347 951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 938</b>	<b>-5 494</b>	<b>299 146</b>	<b>-127 496</b>	<b>0</b>	<b>-20 893</b>	<b>1 419</b>	<b>4 520 571</b>

1 Y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement de WDP SA et des immeubles des participations détenues à 100% par la société mère.

## Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés 2022

	01.01.2022		Affectation du résultat 2021					Composants du résultat total			Autres			31.12.2022	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur porte-feuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des participations qui ne sont pas détenus à 100% par la société mère	Paiements de dividendes provenant des participations non détenues à 100% par la société mère	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Autres	Résultat net de l'exercice en cours	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Reclassement concernant la vente d'immeubles de placement	Impact des instruments de pré-couverture	Autres	
en euros (x 1 000)															
<b>A. Capital</b>	<b>196 378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 629</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215 006</b>
Capital souscrit	211 695									22 008					233 703
Frais d'augmentation du capital	-15 317									-3 379					-18 696
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>1 206 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>453 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 660 132</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>1 125 420</b>	<b>982.266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 330</b>	<b>0</b>	<b>-163 620</b>	<b>0</b>	<b>122 103</b>	<b>-15 314</b>	<b>2 046 525</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	959 891		776.679										-1.955		1 734 431
Réserve pour la quote-part dans le résultat non réalisés par des participations non détenues à 100% par la société mère	66 319			85.437											151 756
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-129 904					63.268									-66 636
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0												122 103		122 103
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)	-184														-184
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	249													-17 288	-17 039
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-634														-634
Autres réserves	77 738													2 055	64 584
Résultat reporté des exercices antérieurs	151 944	982 266	-776 679	-85 437		-63 268	11 063		-4 330		-163 620	1 955		-81	58 145
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>982 266</b>	<b>-982 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 711</b>
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>3 510 330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 711</b>	<b>-4 330</b>	<b>472.495</b>	<b>-163 620</b>	<b>0</b>	<b>122 103</b>	<b>-15 313</b>	<b>4 273 375</b>
Intérêts minoritaires	63 662							11 742	-810					-17	74 576
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>3 573 992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>363 453</b>	<b>-5 141</b>	<b>472 495</b>	<b>-163 620</b>	<b>0</b>	<b>122.103</b>	<b>-15 330</b>	<b>4 347 951</b>

1 Y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement de WDP SA et des immeubles des participations détenues à 100% par la société mère.

## 2. ANNEXES

### I. Informations générales concernant la Société

WDP SA est une société immobilière réglementée publique qui revêt la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi à Blakebergen 15, 1861 Wolveterm (Belgique). Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les comptes annuels consolidés de la Société au 31 décembre 2023 incluent la Société et ses filiales. Les comptes annuels ont été élaborés et autorisés à être publiés par le Conseil d'Administration le 20 mars 2024.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

### II. Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards, IFRS), telles qu'acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions légales et administratives applicables en Belgique. Ces normes incluent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), pour autant qu'elles s'appliquent aux activités du Groupe et aux exercices à partir du 1 janvier 2023.

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2023 et 2022 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2021, nous vous renvoyons aux rapports annuels de 2022 et 2021.

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

La version française du rapport annuel a été établie conformément aux exigences de reporting ESEF (European Single Electronic Format). Conformément aux exigences ESEF, les états financiers primaires sont étiquetés avec des tags XBRL et à partir de cet

exercice, les annexes sur les comptes annuels sont également pourvus d'un block tag. Le rapport annuel au format iXBRL peut être consulté à l'adresse [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu). Nous vous renvoyons également au chapitre 12. Annexes - Rapport du commissaire sur les comptes annuels.

### Normes et interprétations applicables à l'exercice commençant au ou après le 1 janvier 2023

- ◆ IFRS 17 *Contrats d'assurance*
- ◆ Amendements à IFRS 17 *Contrats d'assurance: Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives*
- ◆ Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* et IFRS Practice Statement 2 : *Informations à fournir sur les méthodes comptables*
- ◆ Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables*
- ◆ Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction*
- ◆ Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II »* (applicables immédiatement - les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1er janvier 2023)

### Normes et interprétations nouvelles ou modifiées qui ne sont pas encore entrées en vigueur

Plusieurs nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur en 2023, mais peuvent être appliquées plus tôt. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour WDP, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2024 et ultérieurement.

- ◆ Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024)

- ◆ Amendements à IFRS 16 *Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024)
- ◆ Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* et IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ◆ Amendements à IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen)

### III. Règles de valorisation

#### Principes de consolidation

##### Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Une entreprise exerce donc un contrôle sur une filiale si et seulement si la société mère :

- ◆ a du contrôle sur la participation ;
- ◆ est exposée à ou a des droits sur des produits variables en raison de son implication dans la participation ; et
- ◆ a la possibilité d'exercer son contrôle sur la participation pour influencer sur le volume des produits de l'investisseur.

Les sociétés pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de déterminer la politique financière et opérationnelle afin de tirer des avantages de leurs activités sont entièrement reprises dans les comptes annuels consolidés du Groupe.

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

Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont détenues ni directement ni indirectement par le Groupe.

##### Co-entreprises et entreprises associées

Les co-entreprises sont les entreprises sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint, défini par un accord contractuel. Ce contrôle conjoint existe lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles relatives à l'activité nécessitent l'accord unanime des parties qui partagent le contrôle (les participants à la co-entreprise).

Les entreprises associées sont les entreprises sur lesquelles il est établi que le Groupe exerce une influence notable.

Selon la définition de l'IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises*, les résultats et l'impact sur le bilan des co-entreprises sont comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence. En ce qui concerne les statistiques relatives au compte rendu afférent au portefeuille, la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille est toujours présentée.

Le résultat sur les transactions avec les co-entreprises susmentionnées n'est pas éliminé à raison de la part du Groupe WDP, mais est entièrement reconnu dans le résultat (à savoir en rubrique *Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)* et *Résultat financier*).

##### Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque WDP acquiert le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs, comme défini dans l'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs conditionnels identifiables de la société acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill (fonds de commerce) représente la différence positive entre le coût d'acquisition et la part du Groupe dans la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative (goodwill négatif), elle est immédiatement comptabilisée au résultat après une réévaluation des valeurs.

##### Devise étrangère

Les comptes annuels individuels de chaque membre du Groupe sont présentés dans l'unité monétaire de l'environnement économique primaire dans lequel l'entité est active (sa devise fonctionnelle). Pour l'établissement des comptes annuels consolidés, les résultats et la position financière de chaque entité sont exprimés en euros, à savoir la devise fonctionnelle de la société mère et la devise pour la présentation des comptes annuels consolidés.



### Transactions en devise étrangère

Les transactions en devise étrangère sont immédiatement comptabilisées au taux de change à la date des transactions. Les actifs et les passifs monétaires en devise étrangère sont convertis au cours de clôture.

Les différences de taux de change réalisées et non réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultat, sauf celles qui se rapportent aux prêts intragroupe répondant à la définition d'un investissement net dans une activité étrangère. Dans ce cas, les différences de cours de change sont comptabilisées dans une composante séparée des capitaux propres et sont traitées dans le compte de profits et pertes après défaisance d'un investissement net.

### Activités étrangères

Les actifs et les passifs sont convertis au cours de clôture, sauf les biens immobiliers, qui sont convertis au cours historique. Le compte de résultat est converti au cours moyen de l'exercice.

Les écarts de conversion qui en résultent sont comptabilisés dans une composante distincte des capitaux propres. Ces écarts de conversion sont comptabilisés dans le compte de résultat lorsque l'entité étrangère est aliénée, vendue ou liquidée.

### Immeubles de placement

Les terrains et les bâtiments qui sont conservés pour obtenir des revenus locatifs (futurs) à long terme sont comptabilisés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont valorisés lors de la première comptabilisation au prix d'acquisition, en ce compris les frais de transaction, les frais de financement (conformément à l'IAS 23) et les dépenses directement imputables.

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

Les droits d'usage comptabilisés au bilan pour la concession ou l'emphytéose ou des conventions locatives similaires (à la suite de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16) sont également considérés comme immeubles de placement.

Après la comptabilisation initiale, la valorisation des immeubles de placement se fait, conformément à la norme IAS 40, à la juste valeur (fair value). Du point de vue du vendeur, la valorisation doit être comprise moyennant la déduction des frais de transaction. Ces frais de transaction déduits dépendent de la situation géographique du bien.

Ceci implique que les frais de transaction sont comptabilisés via le compte de résultat, conformément à l'IAS 40. Selon l'AR SIR, ils doivent être repris dans les réserves adéquates à la fin de l'exercice.

Après la comptabilisation initiale, les projets sont valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur prend en compte les risques de développement substantiels. Dans ce cadre, il doit être satisfait à tous les critères suivants : les coûts nécessités par le projet sont clairement établis, tous les permis nécessaires à la mise en œuvre du développement de projet ont été obtenus et une partie substantielle du développement de projet est préluée (signature définitive du contrat de bail). Cette valorisation à la juste valeur (fair value) est basée sur la valorisation effectuée par l'expert immobilier indépendant (selon les méthodes et les hypothèses usuelles) et tient compte des frais restant à engager pour mener le projet à terme intégralement (y compris une estimation des frais imprévus).

Le bénéfice/les pertes réalisés sur la vente sont comptabilisés au compte de résultat en rubrique *Résultat de la vente d'immeubles de placement*. Le résultat réalisé est déterminé conformément à l'IAS 40 et correspond à la différence entre le prix de vente et la juste valeur établie lors de la dernière valorisation. Ce résultat réalisé est inscrit au moment où l'acte notarié relatif à la vente est passé.

## Autres immobilisations corporelles

### Panneaux solaires

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

La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à trente ans, sans tenir compte de la valeur résiduelle.

La plus-value lors du démarrage d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des capitaux propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur chute sous le coût initial moins les amortissements cumulés. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

## Contrat de location

### WDP en tant que preneur

Au début de la période de location, les contrats de location (à l'exception des locations d'une durée de maximum 12 mois et des locations dans le cadre desquelles la valeur de l'actif sous-jacent est faible) sont comptabilisés au bilan au titre de droit d'utilisation et obligation de location à la valeur actuelle des loyers futurs. Par la suite, tous les droits d'utilisation, qui sont classés comme immeubles de placement, sont valorisés à la juste valeur conformément aux règles de valisi décrites en rubrique *Immeubles de placement*. Les loyers minimaux sont inscrits partiellement au titre de frais de financement et partiellement comme amortissement de l'obligation en cours de manière à ce que cela génère un intérêt périodique constant sur le solde restant de l'obligation. Les charges financières sont directement imputées à charge du résultat. Les paiements de loyers conditionnels sont inscrits comme charges dans les périodes où ils sont effectués.

### WDP en tant que bailleur

Si un contrat de location répond aux conditions d'une location financière (suivant la norme IFRS 16), WDP actera dès le début au bilan, en tant que bailleur, le contrat de location comme une créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de la propriété louée (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel détenu par WDP) au début du contrat de location sera reconnue dans les comptes de résultat de cette période. Chaque paiement périodique effectué par le preneur sera partiellement reconnu par WDP comme un remboursement de capital et partiellement comme un produit financier, sur la base d'un rendement périodique constant pour WDP.

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

## Instruments financiers

### Immobilisations financières

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

Les actifs financiers sont classés dans l'une des catégories prévues par l'IFRS 9 Instruments financiers sur la base tant du modèle économique de l'entité pour la gestion des actifs financiers que des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont enregistrés lors de leur comptabilisation initiale. Cette classification détermine la valorisation des actifs financiers aux dates de bilan futures : prix coûtant amorti ou juste valeur.

**Actifs financiers à la juste valeur via le résultat**

Les actifs financiers sont classés à la juste valeur avec modifications de valeur via le résultat lorsqu'ils sont détenus à des fins commerciales. Les actifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur via le résultat sont valorisés à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés au résultat. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur avec modifications de valeur via le résultat, sauf s'ils sont qualifiés de couverture et sont effectifs.

**Actifs financiers à la juste valeur via les capitaux propres**

Les actifs financiers sont classés à la juste valeur avec modifications de valeur via les capitaux propres lorsqu'ils sont détenus à des fins de comptabilité de couverture. Les actifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur via les capitaux propres sont valorisés à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés dans les capitaux propres. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur avec modifications de valeur via les capitaux propres lorsqu'ils sont qualifiés de couverture et sont effectifs.

**Actifs financiers au prix coûtant amorti**

Les actifs financiers au prix coûtant amorti sont des instruments financiers non dérivés qui sont détenus dans un modèle d'exploitation mis en place pour détenir des actifs financiers afin de percevoir des flux de trésorerie contractuels (Held to collect) et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent, à certaines dates, lieu à des flux de trésorerie qui concernent uniquement des amortissements et des paiements d'intérêts sur le montant principal en souffrance (Solely Payments of Principal and Interest – SPPI). Relèvent de cette catégorie : la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme et les créances commerciales. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme hautement liquides qui peuvent être immédiatement convertis en un montant en espèces connu, et qui ont une durée initiale de maximum trois mois et ne comportent aucun risque substantiel de modification de valeur. Les équivalents de trésorerie détenus par WDP sont exclusivement composés de dépôts bancaires et sont par conséquent intégralement valorisés au prix coûtant amorti.

**Passifs financiers**

Les passifs financiers sont classés comme passifs financiers à la juste valeur via le résultat ou comme passifs financiers au prix coûtant amorti.

**Passifs financiers à la juste valeur via le résultat**

Les passifs financiers sont classés à la juste valeur via le résultat lorsqu'ils sont détenus à des fins commerciales. Pour WDP, cela concerne spécifiquement les swaps de taux d'intérêt pour lesquels aucune comptabilité de couverture n'est appliquée dans la mesure où ils ont une juste valeur négative. Les passifs financiers à la juste valeur via le résultat sont valorisés à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés au résultat. Un passif financier est repris dans cette catégorie lorsqu'il a été acquis essentiellement en vue d'une revente à court terme. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur via le résultat, sauf s'ils sont qualifiés de couverture et sont effectifs.

**Passifs financiers à la juste valeur via les capitaux propres**

Les passifs financiers sont classés à la juste valeur via les capitaux propres lorsqu'ils sont détenus à des fins de comptabilité de couverture. Les passifs financiers à la juste valeur via les capitaux propres sont valorisés à la juste valeur, les produits et charges en découlant étant comptabilisés dans les capitaux propres. Les dérivés relèvent également de la catégorie à la juste valeur via les capitaux propres lorsqu'ils sont qualifiés de couverture et sont effectifs.

**Passifs financiers évalués au prix coûtant amorti**

Les passifs financiers valorisés au prix coûtant amorti, en ce compris les dettes, sont valorisés initialement à la juste valeur, après déduction des frais de transaction. Après leur comptabilisation initiale, ils sont valorisés au prix coûtant amorti. Les passifs financiers du Groupe valorisés au prix coûtant amorti comprennent les obligations financières à longue échéance (dettes bancaires, dettes de leasing, emprunts obligataires), les autres obligations à longue échéance, les obligations financières à courte échéance, les dettes commerciales et les dividendes à payer dans les autres passifs à courte échéance.

Les réévaluations dues aux variations en devise étrangère des passifs financiers valorisés au prix coûtant amorti en devise étrangère sont un élément hors trésorerie et sont donc considérées comme indisponibles.

**Instruments de capitaux propres**

Les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur la base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un – instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend l'intérêt restant dans l'actif du Groupe, après déduction de toutes les

obligations. Les bases de compte rendu financier concernant les instruments de capitaux propres sont décrites ci-dessous.

Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes perçues (après déduction des frais d'émission directement imputables).

### Dérivés

Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter les risques liés à des taux d'intérêt défavorables résultant des activités opérationnelles, financières et d'investissement dans le cadre de son activité. Le Groupe n'utilise pas ces instruments à des fins spéculatives, ne conserve pas de dérivés et n'émet pas de dérivés à des fins commerciales (trading).

Les modifications de la juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés de transactions de couverture sont immédiatement reprises dans le résultat en rubrique *Variations de la juste valeur des instruments de couverture*. Les modifications de la juste valeur de dérivés qui sont affectées spécifiquement à la couverture de la variabilité des flux de trésorerie d'un actif ou d'un passif comptabilisé au bilan ou d'une transaction prévue sont reprises en rubrique *Autres éléments du résultat global*.

### Revenus

Les revenus locatifs comprennent les loyers et les produits qui s'y rapportent directement, comme les indemnités de rupture anticipée de bail.

Les revenus sont valorisés à la juste valeur de l'indemnité qui est perçue ou sur laquelle un droit a été obtenu. Les produits ne sont comptabilisés que lorsqu'il est probable que les avantages économiques reviendront à l'entité et qu'ils peuvent être déterminés avec une certitude suffisante.

Les revenus locatifs et les autres revenus et frais sont comptabilisés dans le compte de résultat dans les périodes auxquelles ils se rapportent.

Les indemnités de rupture anticipée un bail sont immédiatement comptabilisées dans le résultat de l'exercice.

Les revenus de la vente d'électricité verte au locataire, ainsi que de la vente d'électricité verte au bailleur et de certificats verts sont comptabilisés au moment où l'électricité verte est produite.

### Frais

Les frais liés à la location concernent des moins-values et des reprises sur créances commerciales qui sont comptabilisées au résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée et au loyer à payer pour les actifs loués.

Les charges locatives et impôts sur les bâtiments loués et la récupération de ces charges concernent des frais qui, en vertu de la loi ou des usages, sont à charge du preneur. Le propriétaire refacturera ou non ces frais au locataire conformément aux accords contractuels.

Les *Autres recettes et dépenses liés à la location* comprennent l'imputation des commissions de gestion aux locataires, ainsi que les autres revenus ne relevant pas des revenus locatifs (dont les revenus provenant de l'énergie solaire).

Les *Frais généraux de la Société* sont des frais liés à la gestion et au fonctionnement général de WDP. Il s'agit entre autres des frais administratifs généraux, des frais de personnel liés à la gestion générale et des amortissements d'actifs utilisés pour la gestion générale.

Les frais liés aux travaux exécutés dans les bâtiments sont comptabilisés de différentes manières, selon le type de travaux :

- ◆ entretien et réparations : les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés comme charges immobilières de la période comptable, étant donné que ces frais n'accroissent pas les avantages économiques futurs attendus du bâtiment et n'apportent pas de fonctionnalité supplémentaire ou n'améliorent pas le niveau de confort à l'intérieur du bâtiment ;
- ◆ travaux d'amélioration et de rénovation : il s'agit de travaux exécutés de façon occasionnelle dans le but d'ajouter des fonctionnalités au bâtiment et qui accroissent considérablement les avantages économiques futurs attendus. Les coûts de ces travaux (matériaux, rémunérations d'entrepreneurs, études techniques, coûts internes, honoraires d'architectes et intérêts payés pendant la période de construction) sont capitalisés. Exemples : installation d'un nouveau système de climatisation, remplacement de la toiture, rénovation importante de la totalité ou d'une partie du bâtiment. Les chantiers pour lesquels des coûts sont capitalisés sont préalablement identifiés selon les critères susmentionnés.

Les charges d'intérêt nettes indiquent les intérêts nets sur les instruments de couverture autorisés. Ceux-ci figurent également en net dans l'aperçu des flux de trésorerie sous la rubrique *Intérêts payés*.

### Impôts sur le résultat

Le statut de SIR prévoit un statut fiscal transparent, étant donné qu'elle n'est plus soumise à des impôts que sur des éléments spécifiques du résultat, comme les dépenses rejetées et les avantages anormaux et bénévoles. Aucun impôt sur des sociétés n'est payé sur le bénéfice provenant de locations et de plus-values réalisées.

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts dus et imputables sur les périodes de compte rendu et les périodes de compte rendu antérieures, les impôts différés ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée dans le compte de résultat, sauf si elle se rapporte à des éléments immédiatement comptabilisés dans les capitaux propres. Dans ce dernier cas, l'impôt est également comptabilisé à charge des capitaux propres.

Les taux d'imposition en vigueur à la date du bilan sont appliqués pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice fiscal de l'année.

L'exit tax – l'impôt sur la plus-value suite à la fusion d'une SIR avec une société qui n'est pas une SIR – est déduite de la plus-value de la valorisation constatée à la fusion et comptabilisée, le cas échéant, comme un passif.

De manière générale, les obligations fiscales reportées (créances fiscales) sont comptabilisées pour toutes les différences temporaires (imputables) imposables. Ces créances et obligations ne sont pas comptabilisées si les différences temporaires découlent de la première comptabilisation de goodwill ou de la première comptabilisation (autrement que dans un regroupement d'entreprises) d'autres actifs ou obligations. Les créances fiscales reportées sont comptabilisées pour autant qu'il soit probable qu'un bénéfice fiscal sera disponible qui permettra de compenser la différence temporaire imputable. Les créances fiscales reportées sont réduites lorsqu'il n'est plus probable que l'avantage fiscal s'y rapportant sera réalisé.

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

### Jugements significatifs concernant l'établissement des états financiers

- ◆ Déterminer si un contrôle, un contrôle conjoint ou une influence notable est exercé sur les investissements (voir annexe III. *Règles de valorisation*). En 2023, aucun contrôle matériel n'a été exercé sur les nouveaux investissements.
- ◆ Déterminer si une entité détenant des immeubles de placement est une entreprise et, par conséquent, déterminer lors de la prise de contrôle d'une telle entité si l'acquisition est considérée comme un IFRS 3 *Regroupement d'entreprises* est un jugement significatif. Depuis juillet 2022, WVI GmbH est une filiale à part entière de WDP Invest SA et porte désormais le nom de WDP Deutschland GmbH. WDP Deutschland GmbH est entièrement consolidée dans le Groupe WDP depuis le 1er juillet 2022. Compte tenu de la définition actuelle d'une entreprise au sens de la norme IFRS 3 et des lignes directrices y afférentes, le management a conclu que WDP Deutschland n'est pas une entreprise vu que la juste valeur totale des actifs acquis est reprise dans un seul portefeuille d'actifs similaires.

### Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts immobiliers indépendants conformément à la réglementation SIR SIR (voir annexe XII. *Immeubles de placement*).

## V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation

FY 2023

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Montants non affectés	Total IFRS	Luxembourg <sup>2</sup>	Autres co-entreprises <sup>2</sup>
I. Revenus locatifs	103 069	149 954	7 706	3 614	72 740	0	337 082	4 435	1 331
III. Charges relatives à la location	-278	586	-183	-15	-416	0	-306	0	16
<b>Résultat locatif net</b>	<b>102 791</b>	<b>150 539</b>	<b>7 523</b>	<b>3 599</b>	<b>72 324</b>	<b>0</b>	<b>336 776</b>	<b>4 435</b>	<b>1 347</b>
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	11 764	2 692	2 802	63	23 646	0	40 967	317	164
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12 153	-7 292	-2 829	-56	-23 903	0	-46 233	-317	-164
VIII. Autres revenus et dépenses relatifs à la location <sup>1</sup>	14 544	10 322	140	66	819	0	25 891	319	1 326
<b>Résultat immobilier</b>	<b>116 946</b>	<b>156 261</b>	<b>7 636</b>	<b>3 672</b>	<b>72 887</b>	<b>0</b>	<b>357 402</b>	<b>4 753</b>	<b>2 673</b>
IX. Frais techniques	-3 006	-4 603	-83	-68	-1 654	0	-9 414	-72	230
X. Frais commerciaux	-1 726	99	34	-20	-305	0	-1 918	-8	-16
XII. Frais de gestion immobilière	-3 124	-666	57	-8	-501	0	-4 242	-9	0
<b>Charges immobilières</b>	<b>-7 857</b>	<b>-5 169</b>	<b>8</b>	<b>-95</b>	<b>-2 460</b>	<b>0</b>	<b>-15 573</b>	<b>-89</b>	<b>214</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>109 089</b>	<b>151 092</b>	<b>7 644</b>	<b>3 576</b>	<b>70 427</b>	<b>0</b>	<b>341 829</b>	<b>4 664</b>	<b>2887</b>
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-18 795	-18 795	-487	-357
XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-4 718	-3 517	0	0	-7 331	0	-15 566	-125	-654
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>104 371</b>	<b>147 575</b>	<b>7 644</b>	<b>3 576</b>	<b>63 096</b>	<b>-18 795</b>	<b>307 467</b>	<b>4 052</b>	<b>1 876</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1 941	-7	3	0	3 197	0	1 253	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-62 258	-119 775	-12 996	-2 549	-24 959	0	-222 537	27	-8 013
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>40 172</b>	<b>27 793</b>	<b>-5 348</b>	<b>1 028</b>	<b>41 334</b>	<b>-18 795</b>	<b>86 184</b>	<b>4 079</b>	<b>-6 137</b>

1 Les produits de l'énergie solaire se sont montés au 2023 à 24,056 million d'euros et au 2022 à 22,902 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (10,813 million d'euros), aux Pays-Bas (10,055 million d'euros) et en Roumanie (3,187 million d'euros). Les co-entreprises WDP Luxembourg et WDP Port of Ghent Big Box ont généré 0,274 million d'euros et 1,354 million d'euros au 2023. Outre les produits de l'énergie solaire, l'Indemnité de gestion du bien immobilier et les Autres produits/charges opérationnels font partie de la rubrique *Autres revenus et dépenses relatives à la location*.

2 Les co-entreprises sont traitées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 *Partenariats*. Le tableau indique le résultat d'exploitation (avant les frais généraux et selon la participation proportionnelle de WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation proportionnelle dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS. WDP Deutschland GmbH était une co-entreprise jusqu'au 30 juin 2022.

## FY 2022

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Montants non affectés	Total IFRS	Luxembourg <sup>2</sup>	Autres co-entreprises <sup>2</sup>
I. Revenus locatifs	91 133	131 749	7 131	1 716	61 522	0	293 251	3 395	462
III. Charges relatives à la location	158	273	-207	-7	-528	0	-311	-5	0
<b>Résultat locatif net</b>	<b>91 292</b>	<b>132 023</b>	<b>6 924</b>	<b>1 709</b>	<b>60 994</b>	<b>0</b>	<b>292 940</b>	<b>3 390</b>	<b>462</b>
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	11 372	2 324	1 726	39	21 942	0	37 403	159	0
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11 831	-5 954	-1 773	-39	-21 978	0	-41 575	-129	0
VIII. Autres revenus et dépenses relatifs à la location <sup>1</sup>	21 245	5 026	135	0	4 449	0	30 856	289	-197
<b>Résultat immobilier</b>	<b>112 077</b>	<b>133 419</b>	<b>7 011</b>	<b>1 709</b>	<b>65 408</b>	<b>0</b>	<b>319 624</b>	<b>3 710</b>	<b>265</b>
IX. Frais techniques	-2 365	-3 123	-185	37	-963	0	-6 600	-43	44
X. Frais commerciaux	-1 251	33	-56	-25	-268	0	-1 567	-1	-108
XII. Frais de gestion immobilière	-2 734	-437	-11	0	-356	0	-3 539	-11	0
<b>Charges immobilières</b>	<b>-6 350</b>	<b>-3 527</b>	<b>-253</b>	<b>12</b>	<b>-1 587</b>	<b>0</b>	<b>-11 705</b>	<b>-55</b>	<b>-65</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>105 727</b>	<b>129 891</b>	<b>6 759</b>	<b>1 721</b>	<b>63 821</b>	<b>0</b>	<b>307 919</b>	<b>3 655</b>	<b>200</b>
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-16 078	-16 078	-475	-122
XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-4 264	-2 476	0	0	-514	0	-7 255	-5	0
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>101 463</b>	<b>127 415</b>	<b>6 759</b>	<b>1 721</b>	<b>63 306</b>	<b>-16 078</b>	<b>284 586</b>	<b>3 175</b>	<b>78</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	250	-31	0	0	300	0	519	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	36 898	-219 709	2 815	-16 857	39 100	0	-157 754	9 138	21 326
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>138 611</b>	<b>-92 325</b>	<b>9 573</b>	<b>-15 136</b>	<b>102 707</b>	<b>-16 078</b>	<b>127 351</b>	<b>12 313</b>	<b>21 405</b>

1 Les produits de l'énergie solaire se sont montés au 2023 à 24,056 million d'euros et au 2022 à 22,902 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (10,813 million d'euros), aux Pays-Bas (10,055 million d'euros) et en Roumanie (3,187 million d'euros). Les co-entreprises WDP Luxembourg et WDP Port of Ghent Big Box ont généré 0,274 million d'euros et 1,354 million d'euros au 2023. Outre les produits de l'énergie solaire, l'indemnité de gestion du bien immobilier et les Autres produits/charges opérationnels font partie de la rubrique *Autres revenus et dépenses relatives à la location*.

2 Les co-entreprises sont traitées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 *Partenariats*. Le tableau indique le résultat d'exploitation (avant les frais généraux et selon la participation proportionnelle de WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation proportionnelle dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS. WDP Deutschland GmbH était une co-entreprise jusqu'au 30 juin 2022.

La base de segmentation choisie pour le rapportage au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe. L'activité de WDP est subdivisée en six régions. De plus amples informations sur les filiales situées dans les régions géographiques sont disponibles dans la structure du groupe, voir annexe VII. *Données concernant les filiales.*

Cette base de segmentation est importante pour WDP, étant donné que la nature de l'activité, la clientèle, etc. présentent des caractéristiques économiques comparables à l'intérieur de ces segments. Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et plusieurs indicateurs clés de performance (tels que revenus locatifs et taux d'occupation) sont ainsi suivis.

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



## VI. Informations segmentées – Actifs

31.12.2023

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 179 794</b>	<b>2 847 664</b>	<b>166 436</b>	<b>75 882</b>	<b>1 169 688</b>	<b>6 439 464</b>	<b>94 931</b>	<b>62 036</b>
Bâtiments existants	2 121 662	2 745 106	163 040	75 882	994 615	6 100 304	92 630	58 940
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	33 761	51 581	3 103	0	61 675	150 120	2 301	3 096
Réserves foncières	24 371	50 978	293	0	113 398	189 040	0	0
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>63 497</b>	<b>83 846</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>18 690</b>	<b>166 037</b>	<b>3 684</b>	<b>7 633</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 524	96	0	4	2 235	6 859	0	536
Autres : panneaux solaires	58 973	83 750	0	0	16 454	159 177	3 684	7 096

31.12.2022

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 138 317</b>	<b>2 847 453</b>	<b>178 736</b>	<b>78 579</b>	<b>1 108 831</b>	<b>6 351 916</b>	<b>89 462</b>	<b>41 831</b>
Bâtiments existants	2 076 518	2 606 047	175 352	78 579	934 838	5 871 334	73 520	40 195
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	30 332	187 327	0	0	62 336	279 994	15 942	1 637
Réserves foncières	31 468	54 079	3 385	0	111 657	200 588	0	0
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>8 624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 624</b>	<b>0</b>	<b>314</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>68 185</b>	<b>72 246</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>25 918</b>	<b>166 351</b>	<b>3 269</b>	<b>478</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2 742	55	0	2	2 916	5 715	0	478
Autres : panneaux solaires	65 443	72 191	0	0	23 002	160 636	3 269	0

## VII. Données concernant les filiales

	31.12.2023		31.12.2022
Dénomination	% Propriété / Droit de vote	Méthode de consolidation	% Propriété / Droit de vote
WDP NV	Société mère		Société mère
WDP France SARL	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Nederland N.V.	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Development NL N.V. <sup>1</sup>	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Services NL B.V. <sup>2</sup>	100%	Consolidation intégrale	
Eurologistik 1 Freehold BVBA <sup>3</sup>	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Invest NV <sup>4</sup>	100%	Consolidation intégrale	100%
Sigmo NV <sup>5</sup>			100%
WDP Romania SRL <sup>4</sup>	85%	Consolidation intégrale	85%
I Love Hungaria NV <sup>6</sup>	50%	Méthode de mises en équivalence	50%
WDP Port of Ghent Big Box NV <sup>7</sup>	50%	Méthode de mises en équivalence	29%
Gosselin-WDP NV <sup>8</sup>	29%	Méthode de mises en équivalence	
nanoGrid BV <sup>9</sup>	25%+1	Méthode de mises en équivalence	25%+1
WDP Luxembourg SA <sup>10</sup>	55%	Méthode de mises en équivalence	55%
WDP Deutschland GmbH <sup>11</sup>	100%	Consolidation intégrale	100%
Catena AB <sup>12</sup>	10%	Méthode de mises en équivalence	10%

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

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

3 Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions d'Eurologistik 1 Freehold, qui détient les droits sur un site logistique existant à Vilvorde.

4 Dans le cadre de la rationalisation du Groupe et de ses participations étrangères hors REIT, les actions de WDP Romania SRL et de WDP Luxembourg SA détenues par WDP SA ont été apportées dans WDP Invest SA le 22 décembre 2020 par le biais d'une augmentation du capital par apport en nature. WDP Invest agit comme un véhicule d'investissement et de financement autonome pour les activités internationales du Groupe à partir de la date susmentionnée.

5 Début mars 2022, WDP a acquis par apport en nature 100% des actions de la société Sigmo SA, qui possède 3 sites à Termonde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. La société a fusionné avec WDP SA le 28 avril 2023.

6 Il s'agit d'une co-entreprise constituée en mai 2015 entre WDP SA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue de la reconversion du bâtiment Hungaria à Leuven.

7 La co-entreprise a été créée en décembre 2020 entre WDP SA et les co-actionnaires Sakolaki et Vendis Capital (actionnaires de Exterioo, Juntoo et X<sup>2</sup>O Badkamers), en vue de la réalisation d'un site au port de Gand qui est loué par deux de ces entreprises de vente au détail.

8 La co-entreprises a été créée en juin 2023 entre WDP SA et Warehousing & Warehouse Related Services SA dans le cadre de transactions immobilières.

9 Au dernier trimestre 2021, WDP a pris une participation de 25%+1 dans la société de proptech énergétique nanoGrid (fondée par Joost Desmedt). Le résultat consolidé avant impôts de nanoGrid BV s'élève à 0,19% du résultat consolidé avant impôts de WDP NV. Les actifs consolidés de nanoGrid BV s'élèvent à 0,03% des actifs consolidés de WDP NV.

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

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

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

La structure du groupe est représentée visuellement au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*.

I love Hungaria SA, WDPort of Ghent Big Box SA, nanoGrid SRL et WDP Luxembourg SA sont les co-entreprises du Groupe, consolidées selon la méthode de mise en équivalence. La participation dans l'entreprise associée Catena AB est également comptabilisée dans les comptes consolidés selon la méthode de mise en équivalence.

Dans les informations segmentées, WDP Luxembourg SA et WDP Deutschland GmbH (jusqu'au 30 juin 2022) sont traitées séparément compte tenu de la répartition géographique. I Love Hungaria SA, WDPort of Ghent Big Box SA, Gosselin-WDP et nanoGrid SRL sont reprises à la rubrique *Autres co-entreprises*.

## VIII. Aperçu des revenus locatifs futurs

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
Revenus locatifs futurs		
à moins d'un an	358 430	312 125
entre un et deux ans	304 892	273 579
entre deux et trois ans	256 691	236 425
entre trois et quatre ans	215 794	202 059
entre quatre et cinq ans	185 725	172 887
à plus de cinq ans	645 413	602 488
<b>Total</b>	<b>1 966 945</b>	<b>1 799 562</b>

Ce tableau comprend un aperçu des revenus locatifs futurs conformément aux contrats de bail en cours (y inclus la part proportionnelle des co-entreprises). Ceux-ci sont basés sur les loyers non indexés qui seront perçus jusqu'à la première date d'échéance convenue dans les contrats de bail.

L'impact de l'indexation des loyers représente respectivement 6,5 % et 4,2 % en moyenne pour les exercices 2023 et 2022.

Les revenus locatifs futurs ont augmenté de 9,3% par rapport à l'année passée. Cela résulte principalement de la forte croissance du portefeuille (voir aussi au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier*) ainsi que de l'impact de l'indexation de 2023 et 2022, comme expliqué susmentionné.

WDP peut compter sur un profil de flux de trésorerie bien protégé de l'inflation grâce aux clauses d'indexation des loyers reprises dans les contrats de bail, combinées à la hausse des loyers du marché.

### Type de contrat de bail

Généralement, les loyers sont payés d'avance tous les mois (parfois trimestriellement). Ils sont indexés chaque année à la date anniversaire du contrat de bail. Selon les dispositions contractuelles, les impôts et les taxes (précompte immobilier compris), la prime d'assurance et les frais communs sont refacturés au locataire, qui est tenu de verser tous les mois (ou tous les trimestres) une provision à cet effet. Un décompte des dépenses effectives lui est ensuite envoyé chaque année.

Afin de garantir le respect des obligations qui sont imposées au locataire en vertu du contrat, le locataire est tenu d'apporter une garantie locative qui revêt la plupart du temps la forme d'une garantie bancaire pour six mois de loyer.

Au début du contrat, les parties font appel à un expert indépendant chargé d'établir un état des lieux contradictoire. À l'expiration du contrat, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état décrit dans l'état des lieux établi au début du contrat, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi. Le locataire est responsable de la réparation des dommages constatés et de l'indisponibilité éventuelle de ces locaux pendant la réparation desdits dommages.

Il est interdit au locataire d'exercer des activités à risque dans le bien loué, sauf moyennant l'accord écrit préalable de WDP. Le cas échéant, WDP peut exiger que le locataire prenne certaines mesures de précaution. Si le locataire a exercé une activité à risque pendant la durée du contrat, il est tenu, avant la fin du contrat, de faire procéder à une étude informative du sol et, au cas où une pollution du sol serait constatée, il sera responsable de toutes les éventuelles obligations d'assainissement et de tous les dommages consécutifs. Le locataire se charge lui-même d'obtenir son permis d'exploitation et d'environnement. Un refus ou le retrait de ses autorisations ne donne pas lieu à la résiliation ou à l'annulation du contrat.

Le locataire ne peut céder son contrat ou sous-louer les locaux loués par lui sans l'accord écrit préalable de WDP.

En cas d'accord concernant la cession d'un contrat de bail, le locataire initial demeure responsable de manière solidaire et indivisible à l'égard de WDP. Le locataire a l'obligation de faire enregistrer à ses frais le contrat.

## IX. Résultat sur la vente d'immeubles de placement

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	28 396	8 244
Valeur comptable des immeubles vendus	-27 143	-7 724
<b>Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>1 253</b>	<b>519</b>

Une plus-value de 1,3 millions d'euros a été réalisée. En 2023, les sites de Rumst – Polder 5 (Belgique), Echt – Fahrenheitweg 24 (Pays-Bas), une partie d'une parcelle de terrain à Stefanesti – T5 (Roumanie) et une partie du site de Leuven – Vaart 25-35 (Belgique) ont été vendus.

Conformément à l'art. 49 de la législation SIR, il est communiqué que lors de la réalisation de la vente du site de Rumst - Polder 5 (Belgique), le prix du transfert était inférieur de plus de 5 % à son valorisation par l'expert immobilier. Pour WDP, il s'agissait en effet d'un petit bâtiment non stratégique qui ne cadrerait plus dans le développement futur de l'entreprise.

## X. Résultat financier

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>Revenus financiers</b>	<b>1 142</b>	<b>437</b>
Intérêts et dividendes perçus	944	378
Autres revenus financiers	198	58
<b>Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-39 624</b>	<b>-42 042</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	-67 024	-30 076
Intérêts intercalaires activés	6 616	5 754
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-30	-11 692
Revenus résultant d'instruments de couverture autorisés	30 615	1 066
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	-3 135	-2 780
Autres charges d'intérêts	-6 665	-4 314
<b>Autres charges financières</b>	<b>-2 916</b>	<b>-1 844</b>
Frais bancaires et autres commissions	-59	-161
Autres charges financières	-2 857	-1 683
<b>Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-75 966</b>	<b>220 091</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-117 364</b>	<b>176 642</b>

Les commentaires sur le résultat financier se trouvent au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75.

Malgré le renforcement de la position de liquidité (notamment par des lignes de crédit supplémentaires) et la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (de 2,1 % au 1er janvier 2022 à 3,9 % au 31 décembre 2023 pour l'Euribor 3 mois), le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'est amélioré, passant de -43,4 millions d'euros l'année précédente à -41,4 millions d'euros. Le taux de couverture élevé des couvertures permettra à WDP de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur sa position d'endettement existante dans les années à venir.

La politique en matière de risque pratiquée par WDP dans le cadre de sa politique financière est présentée au chapitre 9. *Facteurs de risque* à la page 156.

## XI. Impôts

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
Impôts des sociétés et exit tax	1 482	-13 067
Impôts différés	59 152	34 389
Précompte mobilier sur les dividendes devant être versés par les filiales	0	-506
<b>Total</b>	<b>60 634</b>	<b>20 815</b>

Lors de l'établissement du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude actuelle concernant le ruling fiscal qui a été retiré depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment.<sup>1</sup>

Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour pouvoir appliquer le régime FBI et que WDP estime qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés, la société continuera à déposer ses déclarations fiscales en tant que FBI. Début juillet 2023, WDP Nederland a reçu sa cotisation à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2021 en tant que FBI. Cela a permis de confirmer que toutes les conditions liées au statut de FBI sont remplies pour 2021. Sur cette base, et compte tenu des faits et circonstances inchangés pour le moment, WDP estime que la société continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel. Aujourd'hui, WDP s'attend donc aussi à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024 et qu'il soit ensuite supprimé, étant donné que le gouvernement néerlandais a l'intention d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans l'immobilier du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.

En conséquence, WDP a annulé la provision qui a été comptabilisée en 2021 et 2022 et qui était prévue pour 2023. Cela se traduit par un impact positif exceptionnel sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action) pour 2023. Ensuite, cela a entraîné un résultat du portefeuille de l'ordre de 50 millions d'euros (0,24 euro par action) via la reprise d'un impôt latent sur l'immobilier. Pour l'avenir (à partir de 2025), cela entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée de 11 millions d'euros (0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA.

<sup>1</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

## XII. Immeubles de placement

	31.12.2023							
en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>2 138 317</b>	<b>2 847 453</b>	<b>178 736</b>	<b>78 579</b>	<b>1 108 831</b>	<b>6 351 916</b>	<b>89 455</b>	<b>41 831</b>
Investissements	88 254	133 397	696	-148	79 478	301 676	5 450	2 278
Nouvelles acquisitions	9 173	0	0	0	10 257	19 430	0	27 341
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	6 308	0	0	0	0	6 308	0	0
Immeubles de placement des entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0
Aliénations	0	-13 411	0	0	-3 919	-17 330	0	-1 401
Variations de la juste valeur	-62 258	-119 775	-12 996	-2 549	-24 959	-222 537	27	-8 013
<b>Juste valeur au 31.12.2023</b>	<b>2 179 794</b>	<b>2 847 664</b>	<b>166 436</b>	<b>75 882</b>	<b>1 169 688</b>	<b>6 439 464</b>	<b>94 931</b>	<b>62 036</b>
Valeur d'acquisition	1 393 001	2 320 590	108 917	47 562	1 064 530	4 934 600	67 075	53 142
Valeur assurée <sup>1</sup>	1 378 633	2 138 064	112 864	42 163	952 807	4 624 532	75 020	42 352
Revenus locatifs en 2023	103 069	149 954	7 706	3 614	72 740	337 082	4 435	1 331

1 A l'exclusion du terrain.

31.12.2022

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne	Autres co-entreprises
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>1 887 799</b>	<b>2 817 726</b>	<b>175 208</b>	<b>0</b>	<b>914 509</b>	<b>5 795 243</b>	<b>67 680</b>	<b>23 947</b>	<b>6 896</b>
Investissements	35 792	236 645	713	5 106	115 758	394 014	12 637	6 658	20 394
Nouvelles acquisitions	7 226	13 984	0	0	45 865	67 075	0	0	8 633
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	179 226	0	0	0	0	179 226	0	0	0
Immeubles de placement des entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	0	0	90 330	0	90 330	0	-45 165	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-8 624	0	0	0	0	-8 624	0	0	0
Aliénations	0	-1 193	0	0	-6 401	-7 594	0	0	-858
Variations de la juste valeur	36 898	-219 709	2 815	-16 857	39 100	-157 754	9 138	14 560	6 766
<b>Juste valeur au 31.12.2022</b>	<b>2 138 317</b>	<b>2 847 453</b>	<b>178 736</b>	<b>78 579</b>	<b>1 108 831</b>	<b>6 351 916</b>	<b>89 455</b>	<b>0</b>	<b>41 831</b>
Valeur d'acquisition	1 300 456	2 198 901	108 222	47 710	978 736	4 634 025	58 312	0	23 930
Valeur assurée <sup>1</sup>	1 194 738	1 790 675	102 276	37 342	757 865	3 882 895	61 593	0	22 331
Revenus locatifs en 2022	91 133	131 749	7 131	1 716	61 522	293 250	3 395	462	0

1 A l'exclusion du terrain.

Les dépenses en capital ont trait aux investissements effectués dans le cadre des nouvelles acquisitions, des développements de projets et des investissements de la Société au sein du portefeuille existant (pour de plus amples détails, voir aussi chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75.

Le portefeuille immobilier est valorisé à la juste valeur. La détermination de la juste valeur se fait à partir de données non observables. Il en résulte que les actifs dans les immeubles de placement entrent dans le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs déterminée dans la norme IFRS. En 2023, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Pour information, le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs prévoit que la juste valeur soit calculée sur la base des cours cotés (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques, alors que le niveau 2 se fonde sur d'autres données que celles du niveau 1, lesquelles peuvent être directement ou indirectement dérivées des actifs ou passifs concernés.

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

La variation négative de la valorisation des immeubles de placement s'explique par une hausse du rendement du portefeuille existant de +54 pb dans les taux d'actualisation appliqués par les experts immobiliers, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +11 % pour 2023.

Pour les Pays-Bas, il a également été tenu compte dans ces chiffres de 2022 d'une augmentation du tarif des droits d'enregistrement (taxe de transfert) de 8 à 10,4 % depuis le 1er janvier 2023, qui est déduite lors du calcul de la juste valeur. L'impact de cette augmentation d'un montant de -61 millions d'euros a déjà été intégré dans les comptes au quatrième trimestre 2022.

Après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut se monte au 31 décembre 2023 à 6,1 %, contre 5,7 % à la fin de 2022.

En 2023, WDP a identifié un volume d'investissements nets d'environ 462 millions d'euros (panneaux solaires inclus). Le volume d'investissement annuel visé de 250 millions d'euros a été largement dépassé. Avec un rendement de 8,2 % pour les projets et les acquisitions et un TRI de 8 % pour les investissements dans le secteur de l'énergie, les rendements attendus ont été renforcés en fonction de l'augmentation du coût du capital. Pour une description détaillée des acquisitions individuelles et des projets (pré-loués) réalisés ou en cours d'exécution, nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances* à la page 20.

Le tableau ci-dessous donne une comparaison entre le revenu locatif annuel pour les bâtiments acquis et les loyers effectivement perçus depuis l'acquisition de ces bâtiments en 2023 (l'année de l'acquisition de ces bâtiments).

### Biens acquis

en euros (x 1 000)	Pays	Revenus locatifs annuels	Revenus locatifs effectifs 2023
Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	BE	604	0
Wijnegem, Blikstraat 2	BE	370	104
Mioveni	RO	886	414
<b>Total</b>		<b>1 860</b>	<b>518</b>

En 2023, il a également été décidé de vendre quelques sites non stratégiques à Leuven (BE), Terhagen (BE), Echt (NL) ainsi que des terrains (ou une partie d'entre eux) (RO). Ces sites ont généré des loyers d'un montant de 742 477 euros en 2023.

## 1. Méthodologie de valorisation

L'estimation d'un site consiste dans la détermination de la valeur de ce site à une date donnée, c'est-à-dire du prix auquel le site pourra probablement être négocié entre des acquéreurs et des vendeurs bien informés en présence d'asymétries d'informations et consentants, sans qu'il y ait à tenir compte d'une quelconque convention particulière entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement si cette valeur correspond au prix total à payer par l'acquéreur, majoré des éventuels frais de transaction, ou de la TVA lorsqu'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA. La juste valeur, au sens du référentiel IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement une part appropriée des frais de transaction et/ou de la TVA. Pour le calcul de la variation de la juste valeur, les frais de transaction théoriques locaux sont déduits de la valeur d'investissement. Pour chaque pays, ces droits sont en moyenne les suivants : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 10,4 %, France : 6,9 %, Allemagne : 7,8 %, Luxembourg : 7 % et Roumanie : 1,5 %.



### Intrants non observables dans la détermination de la juste valeur<sup>1</sup>

Niveau selon IFRS	Classification selon région géographique	Juste valeur 31.12.2023 en euros (x 1 000)	Méthode de valorisation	Intrants	Fourchette (min./max.) (Moyenne pondérée) 31.12.2023	Fourchette (min./max.) (Moyenne pondérée) 31.12.2022
3	Belgique	2 241 830	Taux d'escompte & Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	35 - 110 euro/m <sup>2</sup> (59 euro/m <sup>2</sup> )	27 - 108 euro/m <sup>2</sup> (49 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,5% - 7,3% (5,3%)	3,8% - 7,2% (5,0%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1 mois - 47 ans (5,0 ans)	1 mois - 49 ans (5,2 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	3 mois - 47 ans (7,6 ans)	1 mois - 49 ans (8,0 ans)
3	Pays-Bas	2 847 664	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	45 - 102 euro/m <sup>2</sup> (67 euro/m <sup>2</sup> )	27 - 100 euro/m <sup>2</sup> (60 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,4% - 8,8% (5,6%)	3,7% - 8,3% (5,0%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	3 mois - 29 ans (5,8 ans)	1 mois - 18 ans (5,6 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	3 mois - 29 ans (6,1 ans)	1 mois - 18 ans (5,9 ans)
3	France	166 436	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	46 - 48 euro/m <sup>2</sup> (47 euro/m <sup>2</sup> )	42 - 46 euro/m <sup>2</sup> (45 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	5,0% - 5,7% (5,3%)	4,3% - 5,0% (4,6%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	6 mois - 6 ans (2,8 ans)	3 mois - 7 ans (2,9 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	6 mois - 9 ans (4,6 ans)	3 mois - 9 ans (4,6 ans)
3	Luxembourg	94 931	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	70 - 79 euro/m <sup>2</sup> (75 euro/m <sup>2</sup> )	65 - 74 euro/m <sup>2</sup> (70 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	5,0% - 5,2% (5,0%)	4,3% - 4,5% (4,4%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	2 ans - 15 ans (6,6 ans)	2 ans - 11 ans (7,4 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	2 ans - 15 ans (8,0 ans)	2 ans - 15 ans (8,5 ans)
3	Allemagne	75 882	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	48 - 71 euro/m <sup>2</sup> (66 euro/m <sup>2</sup> )	48 - 65 euro/m <sup>2</sup> (61 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	4,5% - 6,4% (4,8%)	3,9% - 4,6% (4,0%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	2 ans - 9 ans (5,3 ans)	3 ans - 3 ans (6,2 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	2 ans - 9 ans (5,3 ans)	3 ans - 9 ans (6,2 ans)
3	Roumanie	1 169 688	Capitalisation revenus	VLE (euros/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	24 - 96 euro/m <sup>2</sup> (51 euro/m <sup>2</sup> )	20 - 90 euro/m <sup>2</sup> (50 euro/m <sup>2</sup> )
				Facteur de capitalisation (rendement exigé)	6,8% - 10,5% (7,2%)	6,8% - 8,3% (7,0%)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	1 mois - 19 ans (6,0 ans)	1 mois - 13 ans (6,4 ans)
				Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	1 mois - 28 ans (7,9 ans)	1 mois - 29 ans (7,6 ans)

<sup>1</sup> Pour d'autres intrants non observables qui ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus, nous renvoyons au chapitre 10. Reporting selon les normes reconnues à la page 168 et 7. Résultats financiers et rapport immobilier à la page 75 (année de construction et superficie locative en m<sup>2</sup>). L'aperçu ci-dessus indique des intrants non observables pour la détermination de la juste valeur du portefeuille immobilier existant et des projets en cours d'exécution.

<sup>2</sup> Pour la VLE, il a été tenu compte uniquement des loyers des espaces de stockage disponibles. La fourchette importante (min./max.) s'explique par la diversité des types d'espaces de stockage (du stockage extérieur aux entrepôts réfrigérés).

### Sensibilité des valorisations

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

#### Intrants non observables

	Impact sur la juste valeur en cas de:	
	Baisse	Hausse
VLE (en euros/m <sup>2</sup> )	négatif	positif
Taux d'escompte	positif	négatif
Rendement exigé	positif	négatif
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance)	négatif	positif
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale)	négatif	positif
Taux d'occupation (EPRA)	négatif	positif
Croissance attendue du loyer (inflation)	négatif	positif

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

En outre, la sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit (par une approche ceteris paribus) : une hausse (baisse) de 5 % des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) de la juste valeur du portefeuille d'environ 319 millions d'euros (ceteris paribus), avec un impact sur la baisse (hausse) du degré d'endettement de respectivement 1,7 % et 1,5 %.

Une hausse (baisse) du rendement exigé de 50 points de base entraîne une baisse (hausse) de la juste valeur du portefeuille (et donc aussi des capitaux propres) de respectivement -515 millions d'euros et 613 millions d'euros, avec un impact sur le degré d'endettement d'environ 2,8 %.

La sensibilité susmentionnée est une estimation raisonnable qui tient compte de tous les paramètres connus à ce jour.

## 2. Processus de valorisation

Le processus de valorisation au sein de WDP adopte une approche centralisée dans laquelle la politique et les procédures relatives aux estimations de l'immobilier sont réalisées par le CEO et le CFO, après approbation par le Comité d'audit. Par la même occasion, l'expert indépendant assigné aux différentes parties du portefeuille immobilier est désigné. Généralement, des contrats sont conclus pour une période renouvelable de trois ans avec exigence de double rotation comme visé dans la Loi du 12 mai 2014 dans le cadre des SIR. Les critères de sélection comprennent notamment la connaissance du marché local, la réputation, l'indépendance et l'assurance des standards professionnels les plus élevés. Les honoraires des experts immobiliers sont fixés pour la durée de leur mandat et ne sont pas liés à la valeur des biens estimés.

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

Expert immobilier	Pays	Juste valeur en euros (x 1 000)	Partie du portefeuille
Stadim	Belgique <sup>1</sup>	1 207 086	18%
Jones Lang LaSalle Belgium	Belgique <sup>1</sup>	1 034 986	16%
CBRE The Netherlands	Pays-Bas	1 389 779	21%
Jones Lang LaSalle The Netherlands	Pays-Bas	1 457 886	22%
BNP Paribas Real Estate	France	166 436	3%
CBRE Romania	Roumanie	1 169 688	18%
CBRE Germany	Allemagne	75 882	1%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxembourg	94 931	1%
<b>Total</b>		<b>6 596 674</b>	<b>100%</b>

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

Les experts immobiliers indépendants ont intégralement accès à toutes les données quantitatives et qualitatives liées au portefeuille immobilier. Les Controllers assurent le contact permanent et l'échange d'informations avec les experts immobiliers (tels que contrats de bail, informations liées au taux d'occupation, échéances, investissements, coûts d'entretien et de réparation, etc.). En outre, deux fois par an, les plans d'asset management sont discutés en détail pour chaque bien par le CEO, le Country Manager et les experts. À la réception des rapports d'estimation trimestriels, tous les écarts matériels (positifs et négatifs) en termes absolus et relatifs sont comparés par rapport aux quatre derniers trimestres et analysés par les Controllers et le CFO. Sur cette base, le CEO, le CFO et les experts respectifs mènent une discussion approfondie visant à ce que toutes les données liées aux sites soient précisément et intégralement reflétées dans les estimations, une attention spéciale étant portée aux projets de développement immobiliers. Les experts immobiliers réalisent une estimation indépendante du profil de flux de trésorerie futur et précisent le risque par une combinaison de plusieurs projections de flux de trésorerie (par exemple hausse des loyers, vacance, incitants, investissements, etc.) et les rendements exigés ou les taux d'escompte appliqués. Ensuite, les estimations finales sont présentées au Comité d'audit.

### XIII. Autres immobilisations corporelles

#### Mouvements durant l'exercice

en euros (x 1 000)	31.12.2023			31.12.2022		
	Panneaux solaires	Autre <sup>1</sup>	Total IFRS	Panneaux solaires	Autre <sup>1</sup>	Total IFRS
<b>Niveau (IFRS)</b>	<b>0</b>	<b>3</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>160 636</b>	<b>5 715</b>	<b>166 351</b>	<b>159 775</b>	<b>4 811</b>	<b>164 586</b>
Investissements	21 616	2 073	23 688	6 399	1 647	8 047
Nouvelles acquisitions	0	0	0	0	0	0
Acquisitions par le biais de transactions sur actions	0	0	0	0	0	0
Aliénations	0	-80	-80	0	-7	-7
Revalorisation des panneaux solaires	-7 509	0	-7 509	1 717	0	1 717
Amortissements et réductions de valeur	-15 566	-849	-16 415	-7 255	-737	-7 992
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>159 177</b>	<b>6 859</b>	<b>166 037</b>	<b>160 636</b>	<b>5 715</b>	<b>166 351</b>
Valeur d'acquisition	153 079	12 024	165 103	134 540	10 492	145 032

1 Par Autre il convient d'entendre : Installations, machines et équipement, mobilier et matériel roulant et Autres immobilisations corporelles.

#### Panneaux solaires

Classification selon la répartition géographique	Belgique	Pays-Bas	Roumanie	Totaal IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Niveau (IFRS)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Valeur assurée (en euros x 1 000)</b>	<b>34 410</b>	<b>54 209</b>	<b>25 133</b>	<b>113 751</b>	<b>1 915</b>	<b>8 734</b>
<b>Juste valeur 31.12.2023 (en euros x 1 000)</b>	<b>58 973</b>	<b>83 750</b>	<b>16 454</b>	<b>159 177</b>	<b>3 684</b>	<b>7 096</b>
<b>Revenus 2023<sup>1</sup> (en euros x 1 000)</b>	<b>10 813</b>	<b>10 055</b>	<b>3 187</b>	<b>24 056</b>	<b>274</b>	<b>1 354</b>
dont certificats verts	6 994	1 279	2 030	10 302	0	18
dont électricité verte (diminuée des coûts y afférents)	3 819	8 777	1 158	13 753	274	1 337

1 Les revenus sont constitués de la vente des certificats d'énergie verte et d'énergie verte au locataire et / ou fournisseur d'énergie, déduction faite des coûts.

## Méthodologie de valorisation - Panneaux solaires

	Belgique	Pays-Bas	Luxembourg	Roumanie
Méthode de valorisation	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés	Flux de trésorerie actualisés
Durée d'ensoleillement implicite	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 950 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc. Au 31 décembre 2023, la capacité installée était 58 MWp.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 900 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc. Au 31 décembre 2023, la capacité installée était 73 MWp.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 900 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc. Au 31 décembre 2023, la capacité installée était 6 MWp.	Dans le modèle, le calcul est basé sur un ensoleillement implicite de 1 250 heures par an fondé sur les statistiques météorologiques et sur les données relatives à une population du parc. Au 31 décembre 2023, la capacité installée était 15 MWp.
Certificats verts (CV)	<p>En Flandre, les certificats verts (CV) sont attribués à chaque projet par le VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits-en Gasmarkt ou régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité) moyennant un prix fixe par certificat pendant une période de vingt ans. Pour les sites opérationnels, le niveau de prix des certificats varie entre 0 et 450 euros par MWh.</p> <p>En Wallonie, les certificats verts sont attribués à chaque projet par la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) moyennant un prix garanti par certificat pendant une période de dix ans. Pour les sites opérationnels, le niveau de prix des certificats est à 65,5 euros par certificat.</p>	Les subsides sont octroyés par le RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, le Service fédéral pour l'entrepreneuriat néerlandais) à chaque projet pour une période de quinze ans. Le montant maximal de ces subsides par MWh produit dépend du moment de l'introduction de la demande et a été défini de sorte que le produit maximal, subsides compris, atteigne 63-148 euros/MWh.	Les subsides sont octroyés par Creos à chaque projet pour une période de quinze ans. Le montant de ces subsides par Mwh dépend du prix du marché mensuel. Le subside prévoit un rendement minimum de 105 euro par MWh.	Depuis 2022, les certificats d'énergie verte (CV) ne seront plus attribués par l'ANRE (Autorité roumaine de régulation de l'énergie) pour les nouveaux projets en Roumanie. Les installations opérationnelles de 15 MWp fin 2023 recevront 6 CV par MWh d'énergie verte produite pendant une durée déterminée de quinze ans, dont 10 ans déjà écoulés. Ces certificats pourront ensuite être vendus sur le marché réglementé au prix de 29 euros par certificat. Compte tenu de la liquidité très limitée du marché, WDP suppose aujourd'hui que ces CV ne pourront plus être vendus pour la durée restante de 5 ans.
Prix de l'énergie	Pour le prix de l'énergie, des anticipations à long terme basées sur des modèles de recherche sont utilisées et un taux d'inflation de 1,5% par an.	Pour le prix de l'énergie, des anticipations à long terme basées sur des modèles de recherche sont utilisées et un taux d'inflation de 1,5% par an.	Pour le prix de l'énergie, des anticipations à long terme basées sur des modèles de recherche sont utilisées et un taux d'inflation de 1,5% par an.	Pour le prix de l'énergie, des anticipations à long terme basées sur des modèles de recherche sont utilisées et un taux d'inflation de 1,5% par an.
Taux d'escompte	L'exigence de rendement se calcule comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque de marché et du risque pays spécifique.	L'exigence de rendement se calcule comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque de marché et du risque pays spécifique.	L'exigence de rendement se calcule comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque de marché et du risque pays spécifique.	Le rendement exigé se calcule comme le coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime liée aux risques du marché et du risque pays spécifique.

	Belgique	Pays-Bas	Luxembourg	Roumanie
Baisse de rendement	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service après trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation ni du coût de démantèlement de l'installation.	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service après trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation ni du coût de démantèlement de l'installation.	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service après trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation ni du coût de démantèlement de l'installation.	L'installation PV connaît une baisse de rendement de 0,6 % par an et est mise hors service après trente ans. À cet égard, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation ni du coût de démantèlement de l'installation.
Entretien et capex	Les différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et un coût de maintenance décennal sont pris en compte afin de maintenir l'évolution attendue de l'état d'exploitation.	Les différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et un coût de maintenance décennal sont pris en compte afin de maintenir l'évolution attendue de l'état d'exploitation.	Les différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et un coût de maintenance décennal sont pris en compte afin de maintenir l'évolution attendue de l'état d'exploitation.	Les différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et un coût de maintenance décennal sont pris en compte afin de maintenir l'évolution attendue de l'état d'exploitation.

### Sensibilité des évaluations

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

Intrants significatifs non observable	Impact sur la juste valeur en cas de	
	Baisse	Hausse
Ensoleillement implicite	négatif	positif
Certificats verts (GSC)	négatif	positif
Prix de l'énergie	négatif	positif
Taux d'escompte	positif	négatif
L'efficacité des panneaux solaires	négatif	positif
Entretien et réparation	positif	négatif

En outre, la sensibilité de la juste valeur des panneaux solaires peut être estimée comme suit (sur la base d'une approche ceteris paribus) : une hausse (baisse) de 25 points de base du rendement requis entraîne une baisse (hausse) de la juste valeur des panneaux solaires d'environ 3 millions d'euros.

### Processus de valorisation

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

Le cycle de valorisation sur l'exercice comprend une actualisation de fin d'année complète et détaillée de toutes les hypothèses et des flux de trésorerie attendus ainsi que trois desktop reviews lors desquels a lieu une projection du modèle, et une rationalisation des principales hypothèses liées aux intrants significatifs non observables.

Les données et les intrants liés aux flux de trésorerie futurs attendus sont vérifiés sur une base continue à l'aide des statistiques disponibles sur la totalité des installations PV, tandis qu'une étude comparable et cohérente est effectuée sur les exigences de rendement financier des investisseurs. Les estimations à la juste valeur finales sont validées chaque trimestre par le Comité d'audit.

## XIV. Instruments financiers

31.12.2023

en euros (x 1 000)	Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Immobilisations financières</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2	79 731		79 731	79 731
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		6 745	6 745	6 745
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		1 764	1 764	1 764
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		23 848	23 848	23 848
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	1 286		1 286	1 286
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		13 029	13 029	13 029
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. G.	2		299	299	299
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. G.	2	3 876		3 876	3 876
<b>Total</b>			<b>84 893</b>	<b>45 685</b>	<b>130 578</b>	<b>130 578</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Passifs financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		807 222	807 222	735 479
Dettes bancaires	I. B.	2		1 423 916	1 423 916	1 374 993
Autres dettes financières non courants	I. B.	2		1 500	1 500	1 500
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I. C.	2	5 533		5 533	5 533
Autres passifs financiers à long terme	I. C.	3		64 139	64 139	64 139
Passifs financiers courants						
Emprunt obligataire : placement privé	II. B.			0	0	0
Billets de trésorerie	II. B.	2		40 850	40 850	40 850
Dettes bancaires	II. B.	2		42 915	42 915	42 915
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		273	273	273
Autres passifs financiers courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Autres passifs financiers courants	II. C.	3		189	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		57 643	57 643	57 643
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. F.	2		19 875	19 875	19 875
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. F.	2	0		0	0
<b>Total</b>			<b>5 533</b>	<b>2 458 522</b>	<b>2 464 054</b>	<b>2 343 388</b>

31.12.2022

en euros (x 1 000)	Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Immobilisations financières</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2	162 196		162 196	162 196
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		7 112	7 112	7 112
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		5 098	5 098	5 098
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		14 814	14 814	14 814
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		8 040	8 040	8 040
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. G.	2		402	402	402
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. G.	2	0		0	0
<b>Total</b>			<b>162 196</b>	<b>35 465</b>	<b>197 662</b>	<b>197 662</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Dettes financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		806 855	806 855	694 539
Dettes bancaires	I. B.	2		1 414 793	1 414 793	1 346 126
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I.C.	2	0		0	0
Autres passifs financiers à long terme	I.C.	3		52 333	52 333	52 333
Dettes financiers courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		0	0	0
Billets de trésorerie	II. B.	2		168 850	168 850	168 850
Dettes bancaires	II. B.	2		10 922	10 922	10 922
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		132	132	132
Autres passifs financiers courants						
Autres passifs financiers courants	II.C.	3		183	183	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II.D.	2		88 572	88 572	88 572
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. F.	2		8 633	8 633	8 633
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. F.	2	0		0	0
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>2 551 621</b>	<b>2 551 621</b>	<b>2 370 638</b>



### Valorisation des instruments financiers

L'ensemble des instruments financiers du Groupe correspond aux niveaux 1, 2 et 3 de la hiérarchie des justes valeurs. La valorisation à la juste valeur s'effectue à intervalles réguliers.

En cas de défaillance de l'une des deux parties contractantes, la position nette des dérivés sera prise en compte pour cette contrepartie.

Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs retient les placements en numéraire, ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie dont la juste valeur est fondée sur le cours boursier.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur se fonde sur des intrants observables et d'autres données, lesquels peuvent être directement ou indirectement constatés pour les actifs ou passifs concernés. Les méthodes d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes : la juste valeur des actifs et passifs financiers susmentionnés est évaluée à la valeur comptable, à l'exception du prêt obligataire et des prêts avec taux d'intérêt fixe dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'un modèle de discounted cash flow basé sur les taux d'intérêt du marché en fin de trimestre. Comme les autres dettes financières sont contractées à un taux d'intérêt variable, la juste valeur est proche de la valeur comptable.

Le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs concerne le portefeuille immobilier et les passifs financiers constitués conformément à la norme IFRS 16 dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'intrants non observables.

### Détermination du passif financier conformément à la norme IFRS 16

Pour certains de ses investissements, WDP ne détient pas la pleine propriété, mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une concession, d'une emphytéose ou d'autres droits de ce type. Concrètement, un passif financier a été constitué à cet effet conformément à l'IFRS 16. Ce passif financier est compris dans les rubriques *Autres passifs financiers à long terme* et *Autres passifs financiers à court terme*. Le passif financier se rapporte à la valeur actuelle de tous les loyers futurs. Le taux d'escompte utilisé pour la détermination de ce passif est basé sur une combinaison de la courbe de taux d'intérêt majorée d'un spread en fonction du risque de crédit de WDP, tous deux en ligne avec la durée restante du droit d'utilisation sous-jacent.

La sensibilité de la détermination de ce passif financier peut être évaluée comme suit (sur la base d'une approche ceteris paribus) : l'effet d'une hausse, ou d'une baisse, du taux d'escompte de 50 points de base aurait donné lieu à une baisse, ou à une hausse, du passif financier de respectivement 4,3 millions d'euros, ou 5,1 millions d'euros, avec un impact sur le taux d'endettement (conformément à l'AR SIR) d'environ 0,07 %.

### Obligation de liquidité aux échéances liées aux emprunts à long terme (flux de trésorerie contractuels et intérêts non actualisés)

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
Entre un et deux ans	329 151	450 311
Entre deux et cinq ans	828 813	944 345
Plus de cinq ans	1 701 025	1 425 827
<b>Total</b>	<b>2 858 989</b>	<b>2 820 483</b>

### Instruments financiers à la juste valeur suivant l'IFRS 9

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt sur ses dettes financières dans le but de réduire la volatilité du résultat EPRA (qui constitue la base du dividende) tout en réduisant le coût des dettes dans toute la mesure du possible. Compte tenu du taux de couverture élevé à la fin 2023, le risque de taux d'intérêt est limité, tout comme la volatilité du résultat EPRA. La gestion de ces couvertures a lieu de manière centralisée par le biais d'une politique de macro-couverture (macro-hedging). Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de produits dérivés à des fins commerciales (trading).

Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 119 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 5,7 ans. Ce ratio est temporairement supérieur à 100 % en raison de l'augmentation de capital à la fin de 2023 qui a temporairement permis de rembourser des emprunts à taux variable. Comme, au cours des prochains trimestres, la dette sera tirée pour financer les projets en cours et les acquisitions, ce ratio devrait évoluer vers les 100 % d'ici à la fin de 2024.

Les modifications de la juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés de transactions de couverture sont immédiatement reprises dans le résultat. Les modifications de la juste valeur de dérivés qui sont affectés spécifiquement à la couverture de la variabilité des flux de trésorerie d'un actif ou d'un passif comptabilisé au bilan ou d'une transaction prévue sont reprises dans la rubrique *Autres éléments du résultat global*.

En janvier 2022, le Groupe a contracté deux précouvertures (swaps de taux d'intérêt) pour un montant nominal total de 500 millions d'euros chacune, ce qui permet au Groupe de convertir le taux d'intérêt variable de ses futures émissions de dettes attendues en un taux d'intérêt fixe. Lors de l'émission de la dette (le placement de 500 millions d'euros en obligations vertes par le biais d'un placement privé US<sup>1</sup> et le prêt syndiqué de 440 millions d'euros<sup>2</sup>), les précouvertures ont été liquidées et leur juste valeur réglée en espèces à ce moment-là.

Le Groupe a établi que ces instruments financiers répondent aux conditions de la comptabilité de couverture. Ces instruments ont été initialement comptabilisés à leur juste valeur à la date à laquelle les dérivés couvrant le risque de taux d'intérêt ont été souscrits, puis valorisés à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. Les précouvertures ont été considérées comme des instruments de couverture dans une relation de couverture de flux de trésorerie d'une transaction future hautement probable (émission de dette), les variations de la juste valeur des précouvertures ont été comptabilisées dans la rubrique *Autres éléments du résultat global* pour la période jusqu'à la liquidation des précouvertures. Cette valeur positive sera comptabilisée en résultat de manière échelonnée sur toute la durée des prêts émis. Étant donné que les conditions de ces précouvertures sont cohérentes avec les caractéristiques de la dette émise et que les précouvertures ont été liquidées à la date d'émission de la dette ou aux alentours de cette date, ces couvertures sont considérées comme totalement efficaces. Par conséquent, aucune inefficacité n'a été comptabilisée dans le compte de profits et pertes au 31 décembre 2022.

Les contrats sont valorisés à la juste valeur à la date du bilan conformément à la norme IFRS 9. Ces informations, reçues des différents établissements financiers sont vérifiées par WDP par actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs sur la base des courbes de taux d'intérêt correspondantes.

La juste valeur est déterminée sur la base d'intrants observables et, par conséquent, les contrats IRS relèvent du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie dans les norms de IFRS. La juste valeur est déterminée en fonction d'un modèle de discounted cash flow sur la base des taux d'intérêt du marché pertinents, tels que reflétés dans la courbe à terme des taux d'intérêt à la date du bilan. Au cours de l'année écoulée, il n'y a eu aucun changement dans le niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été conclu avant la date d'échéance. Un certain nombre d'instruments de couverture existants ont été prorogés, par lissage dans le temps de manière neutre sur le plan des liquidités.

31.12.2023				
Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	1 732 425	0,63	4,9
<b>Total</b>		<b>1 732 425</b>	<b>0,63</b>	<b>4,9</b>
31.12.2022				
Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	1 317 425	0,77	5,4
Interest Rate Swap (forward start)	2	440 000	0,18	7,0
<b>Total</b>		<b>1 757 425</b>	<b>0,62</b>	<b>5,8</b>

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

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

Les variations de la juste valeur et l'évaluation à la juste valeur des instruments de couverture à la date du bilan se présentent comme suit :

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Juste valeur à la date du bilan</b>	<b>75 485</b>	<b>162 196</b>
Immobilisations financières	79 731	162 196
Actifs à la juste valeur via le résultat	79 731	162 196
Créances fiscales et autres actifs courants	1 286	0
Instruments de couverture autorisés	1 286	0
Autres passifs financiers non courants	5 533	0
Instruments de couverture autorisés	5 533	0
Autres dettes financières courantes	0	0
Instruments de couverture autorisés	0	0
<b>Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-86 712</b>	<b>228 833</b>
Revenus	0	228 833
Charges	-81 179	0
Capitaux propres	-5 533	0

En plus de ce qui précède, -21 millions d'euros ont également été comptabilisés dans la rubrique *Autres éléments du résultat global* pour les instruments de préouverture.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de l'impact de la juste valeur des IRS au cas où le taux d'intérêt monterait ou baisserait de 2,00 % maximum.

Modification du taux	Impact de la modification en juste valeur des IRS au 31.12.2023 (en euros x 1 000 000)
-2,00%	-144,1
-1,00%	-69,7
0,00%	0,0
1,00%	65,4
2,00%	126,9

Pour l'impact des modifications de taux sur le résultat EPRA, nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75.

#### Obligation de liquidité aux échéances liées aux produits dérivés

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
Entre un et deux ans	61 637	46 560
Entre deux et cinq ans	70 920	69 873
Plus de cinq ans	23 396	29 713
<b>Total</b>	<b>155 953</b>	<b>146 146</b>

Pour un aperçu détaillé des risques financiers et autres, des facteurs susceptibles de les atténuer et de leur maîtrise, nous vous renvoyons au chapitre 9. *Facteurs de risque* à la page 156. Pour des explications sur la gestion des risques financiers (dont risque de crédit, risque de liquidité, risque d'intérêt, risque de contrepartie), nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75. Il est également renvoyé à l'analyse de sensibilité du chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75 ainsi qu'au annexe XX. *État des dettes*.

## XV. Actifs destinés à la vente

en euros (x 1 000)	31.12.2023						Total IFRS	Luxembourg
	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie			
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>8 624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 624</b>	<b>0</b>	
Investissements	0	0	0	0	0	0	0	
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	
Aliénations	-8 624	0	0	0	0	-8 624	0	
<b>Juste valeur au terme de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

en euros (x 1 000)	31.12.2022						Total IFRS	Luxembourg
	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie			
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	
Investissements	0	0	0	0	0	0	0	
Reports des immeubles de placement	8 781	0	0	0	0	8 781	0	
Aliénations	-443	0	0	0	0	-443	0	
<b>Juste valeur au terme de l'exercice</b>	<b>8 624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 624</b>	<b>0</b>	

Pour l'instant, aucun Actif destiné à la vente n'est inscrit au bilan.

## XVI. Créances commerciales et débiteurs douteux

### Créances commerciales

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
Clients	24 438	15 353
Moins-values comptabilisées sur débiteurs douteux	-4 203	-3 275
Factures à établir/notes de crédit à recevoir	3 613	2 735
<b>Créances commerciales</b>	<b>23 848</b>	<b>14 814</b>

Les créances commerciales sont payables préalablement à la période de location. Le tableau ci-dessous synthétise les créances commerciales échues.

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
Non échues et échues < 30 jours	17 703	10 754
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues 30-60 jours	1 855	494
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues 60-90 jours	80	86
dont qualifiées de créances douteuses	0	0
Échues > 90 jours	4 800	4 019
dont qualifiées de créances douteuses	-4 203	-3 275
<b>Total clients</b>	<b>24 438</b>	<b>15 353</b>
<b>dont qualifiées de créances douteuses</b>	<b>-4 203</b>	<b>-3 275</b>

### Débiteurs douteux - tableau de mutation

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>-3 275</b>	<b>-3 048</b>
Ajouts	-2 071	-1 356
Retraits	1 103	474
Autre	40	656
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>-4 203</b>	<b>-3 275</b>

La provision pour débiteurs douteux s'élève à 4,2 millions d'euros et a augmenté par rapport à l'année dernière.

Une procédure claire est utilisée pour déterminer les provisions à constituer pour les débiteurs douteux ; les pertes attendues sur les créances commerciales en cours sont estimées sur une base trimestrielle et les réductions de valeur correspondantes sont pratiquées. La valeur comptable des créances commerciales avoisine ainsi leur juste valeur. En ce qui concerne la politique en matière de débiteurs, WDP procède à un contrôle régulier de la solvabilité de ses locataires. Parallèlement, les soldes de clients en souffrance sont rapportés mensuellement en interne à l'ensemble du personnel commercial et technique. Grâce à leurs contacts directs avec le client, ils peuvent assurer un suivi adéquat des arriérés de loyers.

Plus généralement, le risque de crédit est également limité par le fait que WDP garantit une diversification suffisante de ses locataires. Outre la norme légale de 20 %, un objectif interne a été fixé selon lequel 10 % maximum des revenus locatifs peuvent provenir d'un seul et même client (4 % pour l'instant). Pour les principaux locataires, nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75. Du reste, le risque de crédit est limité par le risque maximum par site de 5 % (2 % actuellement).

## XVII. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>296 973</b>	<b>51 581</b>
Création des entreprises associées et des co-entreprises	2 088	0
Acquisition des entreprises associées et des co-entreprises	4 388	246 800
Augmentations de capital dans des entreprises associées et des co-entreprises	7 023	3 604
Entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	-24 276
Part dans le résultat d'entreprises associées et des co-entreprises <sup>1</sup>	-3 516	38 645
Dividendes reçues des entreprises associées et des co-entreprises	-3 667	-3 375
Ajustement de conversion de devise des entreprises associées et des co-entreprises	268	-17 177
Autres	193	1 171
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>303 750</b>	<b>296 973</b>

<sup>1</sup> Le part dans le résultat d'entreprises associées et des co-entreprises provient principalement de WDPort ou Ghent Big Box (-5,9 millions d'euros) et de WDP Luxembourg (1,8 million d'euros). Par ailleurs, 0,6 million d'euros proviennent de la société associée et des co-entreprises.

La rubrique *Acquisition d'entreprises associées et des co-entreprises* comprend la participation dans la société suédoise cotée en bourse Catena AB spécialisée dans l'immobilier logistique. La participation dans les entreprises associées et les co-entreprises s'élève à 304 millions d'euros, dont environ 239 millions d'euros correspondent à la participation dans Catena AB. De plus amples informations sur les données financières de l'entreprise associée sont disponibles sur <https://www.catena.se>.

## XVIII. Créances fiscales et autres actifs courants

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
Créances fiscales	6 135	8 385
Autres actifs courants	16 672	14 272
<b>Total</b>	<b>22 807</b>	<b>22 657</b>

Les créances fiscales en 2023 sont principalement liées aux investissements en Roumanie et aux Pays-Bas pour les projets de construction. Il n'y a pas de système de cocontractant ici, de sorte que l'on peut récupérer 19 % et 21 % de TVA sur chaque investissement.

Les autres actifs courants sont principalement liés à des créances à court terme sur les co-entreprises.

## XIX. Capital

	Évolution Capital souscrit au 31.12.2023 en euros (x 1 000)	Nombre d'actions <sup>1</sup>
Constitution de Rederij De Pauw	50	0
Augmentation de capital par incorporation des réserves	12	0
Augmentation de capital par émission publique (y compris la prime d'émission)	69 558	0
Augmentation de capital par le biais de transactions de fusion et de scission	53	0
Augmentation de capital par incorporation des réserves afin d'arrondir le montant en euros	327	0
Augmentation de capital par apurement des pertes	-20 575	0
<b>1999 Capital souscrit et nombre d'actions au moment de l'entrée en bourse (juin 1999)</b>	<b>49 425</b>	<b>46 480 000</b>
2001 Augmentation de capital suite à une fusion par absorption de Caresta	2 429	1 817 151
2001 Augmentation de capital par incorporation des réserves afin d'arrondir le montant en euros	46	0
2003 Augmentation de capital par émission publique (y compris la prime d'émission)	27 598	6 899 592
2006 Augmentation de capital en raison de la scission partielle de Partners in Lighting International	29 415	4 952 304
2006 Diminution de capital allant de pair avec la création de réserves disponibles	-40 000	0
2009 Augmentation de capital suite à la transaction avec DHL	6 478	5 654 131
2009 Augmentation de capital	25 130	21 934 388
2011 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	5 216	4 553 059
2011 Augmentation de capital suite à la transaction avec Betafence	3 642	3 179 022
2012 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4 988	4 354 091
2012 Augmentation de capital en raison de la scission partielle d'Immo Weversstraat	675	589 582
2012 Augmentation de capital suite à la transaction avec Lake Side bis	5 910	5 158 524
2013 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	4 600	4 015 172
2013 Augmentation de capital en raison de la fusion directe avec trois sociétés à Geel	3 400	2 967 713
2014 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 693	3 222 219
2014 Augmentation de capital suite à la transaction de Tiel	7 213	6 293 560
2015 Augmentation de capital transaction Tiel	5 468	4 772 796
2015 Augmentation de capital suite à la transaction avec MLB	3 102	2 707 516
2016 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 603	3 144 561
2016 Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	19 004	16 586 920
2017 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 933	3 432 527
2017 Augmentation de capital par scission partielle suivie d'un apport en nature	1 547	1 350 111
2018 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 989	3 481 275
2018 Augmentation de capital transaction Asse-Zellik (1)	360	314 020
2018 Augmentation de capital transaction Asse-Zellik (2)	956	834 582
2018 Augmentation de capital transaction Tiel, Veghel et Bleiswijk	3 133	2 734 914
2019 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	2 646	2 309 475
2019 Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	10 025	8 750 000
2020 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	2 549	2 224 662
2021 Augmentation de capital transaction Sip-Well	400	348 975
2021 Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	7 834	6 837 607
2021 Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	2 409	2 102 558
2021 Augmentation de capital transaction DPG Media Services	881	769 186

		Évolution Capital souscrit au 31.12.2023 en euros (x 1 000)	Nombre d'actions <sup>1</sup>
2022	Augmentation de capital transaction Sigmo SA	1 328	1 159 074
2022	Augmentation de capital transaction Qualiphar	718	626 526
2022	Augmentation de capital transaction Sedimmo / Sedis	5 146	2 398 747
2022	Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	14 816	15 023 823
2023	Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 595	3 137 703
2023	Augmentation de capital transaction Wijnegem	228	199 426
2023	Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	13 882	12 116 317
<b>Total</b>		<b>251 409</b>	<b>219 433 809</b>

<sup>1</sup> Afin d'augmenter la négociabilité, l'accessibilité et l'attractivité de l'action WDP, celle-ci a été scindée par un facteur 7 le 2 janvier 2020. Le tableau est adapté en conséquence.

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Nombre d'actions en circulation au début d'exercice</b>	<b>203 980 363</b>	<b>184 772 193</b>
Augmentation de capital par apport de la créance liée au dividende optionnel	3 137 703	0
Augmentation de capital par apport en nature	199 426	4 184 347
Augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)	12 116 317	15 023 823
<b>Nombre d'actions en circulation au terme de la période</b>	<b>219 433 809</b>	<b>203 980 363</b>
Résultat net (IFRS) – part du Groupe en euros (x 1 000)	22 299	351 711
Résultat net (IFRS) – part du Groupe par action en euros <sup>1</sup>	0,11	1,86

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

WDP ne possède qu'une seule catégorie d'actions, à savoir des actions ordinaires (sans valeur nominale). Les détenteurs de celles-ci ont le droit de recevoir le dividende déclaré et ont droit à une voix par action lors de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Toutes les actions ont été entièrement libérées et sont nominatives ou dématérialisées.

Le Conseil d'Administration est autorisé, dans les limites des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, à augmenter le capital conformément à l'autorisation en matière de capital autorisé qui lui a été accordée. Au 31 décembre 2023, le Conseil d'Administration avait déjà eu recours à l'autorisation qui lui a été accordée le 2 février 2023 pour les transactions augmentation de capital dans le cadre d'une distribution du dividende optionnel, Wijnegem (Blikstraat) et ABB (accelerated bookbuild). Pour plus

d'informations sur l'autorisation en matière de capital autorisé, nous vous renvoyons au chapitre 12. *Annexes* à la page 270.

Pour la structure de l'actionnariat à la date du bilan et la distribution proposée du dividende, nous vous renvoyons au chapitre 6. *Actions et obligations*.



## XX. État des dettes

en euros (x 1 000)	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Billet de trésorerie	40 850	168 850	40 850	168 850				
Avances à terme fixe	12 172	10 204	12 172	10 204				
Crédits à taux révisable	30 743	719	30 743	719				
Prêt obligataire	0	0	0	0				
Autres	273	132	273	132				
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>84 038</b>	<b>179 904</b>	<b>84 038</b>	<b>179 904</b>				
Crédits à taux révisable	1 423 916	1 414 793			693 414	937 130	730 502	477 663
Prêt obligataire	807 222	806 855			57 222	59 897	750 000	746 958
Autres	1 500	349			663	349	837	0
<b>Dettes financières non-courantes</b>	<b>2 232 638</b>	<b>2 221 997</b>			<b>751 299</b>	<b>997 376</b>	<b>1 481 339</b>	<b>1 224 621</b>
<b>Total</b>	<b>2 316 676</b>	<b>2 401 901</b>	<b>84 038</b>	<b>179 904</b>	<b>751 299</b>	<b>997 376</b>	<b>1 481 339</b>	<b>1 224 621</b>

Pour de plus amples informations sur les dettes financières, nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75.

Pour plus d'informations sur les conventions bancaires applicables, voir annexe XXIV. *Droits et obligations hors bilan*. Pour un aperçu complet de la sensibilité, nous vous renvoyons au tableau concerné au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75.

Pour le calcul du taux d'endettement conformément à la législation SIR, nous renvoyons au chapitre 12. *Annexes* à la page 270.

## XXI. Autres passifs financiers non courants et courants

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>64 139</b>	<b>52 333</b>
Passif financier conformément à la norme IFRS 16	64 139	52 333
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>189</b>	<b>183</b>
Passif financier conformément à la norme IFRS 16	189	183
<b>Total</b>	<b>64 328</b>	<b>52 516</b>

Pour certains de ses investissements, WDP ne détient pas la pleine propriété, mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une concession, d'une emphytéose ou d'autres droits de ce type. Le passif financier se rapporte à la valeur actuelle de tous les loyers futurs. Le tableau ci-dessous présente les dates d'échéance de ce passif.

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
à moins d'un an	189	183
entre un et deux ans	248	174
entre deux et trois ans	264	248
entre trois et quatre ans	281	264
entre quatre et cinq ans	299	281
à plus de cinq ans	63 047	51 366
<b>Total</b>	<b>64 328</b>	<b>52 516</b>

## XXII. Effectif moyen et ventilation des frais de personnel

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Dans les entreprises entièrement consolidées</b>		
<b>Effectif moyen (en ETP<sup>1</sup>)</b>	<b>98,8</b>	<b>90,1</b>
a) Employés administratifs	51,8	50,4
b) Employés techniques	47,0	39,7
<b>Répartition géographique du personnel (en ETP<sup>1</sup>)</b>	<b>98,8</b>	<b>90,1</b>
Europe occidentale	74,5	68,6
Europe centrale et orientale	24,3	21,5
<b>Frais de personnel (en euros x 1 000)</b>	<b>14 780</b>	<b>11 422</b>
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	12 209	9 181
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	1 619	1 281
c) Primes patronales pour les assurances extralégales	605	512
d) Autres frais de personnel	348	448

1 ETP signifie Équivalent Temps Plein

WDP a conclu pour les membres de son personnel sous contrat fixe un contrat d'assurance groupe à cotisations définies (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurance externe. La Société contribue à ce fonds, qui est indépendant de la Société. Les cotisations au plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance groupe est conforme à la Loi Vandembroucke sur les pensions. Le 31 décembre 2023, la compagnie d'assurance a confirmé que la pénurie touchant la garantie du rendement minimum légal n'est pas substantielle.

## XXIII. Transactions entre parties liées

Les rémunérations en 2023 des administrateurs non exécutifs (d'un montant de 275 000 euros contre 265 000 euros l'année précédente), la rémunération de Tony De Pauw (d'un montant de 1 114 917 euros contre 763 816 euros l'année précédente), la rémunération de Joost Uwents (d'un montant de 2 220 916 euros contre 1 440 539 euros l'année précédente) et la rémunération des membres du Comité de gestion (d'un montant de 3 671 778 euros, à l'exclusion de la rémunération des deux CEO, contre 2 643 959 euros l'année précédente) sont expliquées dans le rapport de rémunération au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise* à la page 114.

En novembre 2023, une augmentation de capital a été réalisée par le biais d'un placement privé accéléré exonéré auprès d'investisseurs institutionnels internationaux avec composition d'un livre d'ordres. 21 766 070 euros (soit 879 082 actions) ont été attribués à la société simple RTKA.

WDP a acquis 100 % des actions de WVI, suite au rachat du partenaire VIB Vermögen AG, et cette entité a été entièrement consolidée à partir du 1er juillet 2022. L'acquisition s'est faite aux conditions normales du marché et selon les termes et conditions stipulés dans l'accord de co-entreprise initial du 18 décembre 2019.

En 2023, il y a également eu des transactions entre WDP et ses co-entreprises I Love Hungaria SA, WDPort of Ghent Big Box SA, Gosselin-WDP SA, nanoGrid SRL, WDP Luxembourg SA et son entreprise associée Catena AB. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des créances en souffrance de WDP sur les co-entreprises. Il s'agit principalement des créances à long terme, des créances à court terme, des management fees facturés et des produits financiers comptabilisés chez WDP et reçus de I Love Hungaria SA, WDPort of Ghent Big Box SA, Gosselin-WDP SA, nanoGrid SRL et WDP Luxembourg SA.

Les transactions ont eu lieu aux conditions du marché.

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Créances</b>	<b>16 391</b>	<b>11 397</b>
À plus d'un an	6 745	7 112
À un an au plus (intérêts et solde en souffrance de clients)	9 646	4 284
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>801</b>	<b>717</b>
Management fees et autres	801	717
<b>Résultat financier</b>	<b>855</b>	<b>324</b>
Revenus d'immobilisations financières	855	324

## XXIV. Droits et obligations hors bilan

Au 31 décembre 2023, WDP SA et ses filiales ont constitué des garanties bancaires pour un montant total de 4 535 009 euros, dont les bénéficiaires peuvent être répartis dans les catégories suivantes et pour les montants suivants :

en euros	31.12.2023	31.12.2022
Environnement	1 355 831	1 355 831
Location et concession	3 171 199	2 941 199
Services	7 979	7 979
Exécution des travaux	0	890 000

WDP a pris, dans le cadre de son programme d'investissement en cours, différents engagements liés à des projets et des acquisitions, comme indiqué au chapitre 4. *Performance et tendances* à la page 20.

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

- ◆ Un cautionnement personnel à concurrence de 25 millions d'euros au profit d'ABN AMRO à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland N.V. (pour le financement de montants à court terme via une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros, dont 3,9 millions d'euros ont été utilisés).

- Un cautionnement personnel à concurrence d'un maximum de 27,8 millions d'euros au profit de Banque et Caisse d'Épargne de l'État à titre de sûreté des engagements de WDP Luxembourg SA.
- Un cautionnement au profit de KBC Bank NV à titre de sûreté des engagements de Gosselin-WDP SA à hauteur de 10 millions d'euros.

WDP prévoit les clauses restrictives suivantes dans ses contrats de financement :

- Un Interest Coverage Ratio<sup>1</sup> d'au moins 1,5 x. Pour 2023, il s'élève à 6,6x.
- Un taux d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 31 décembre 2023, ces taux s'élèvent respectivement à 35,2 % et 35,8 %.
- Une limitation des projets qui ne sont pas encore préloqués (développements à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières). Au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 0,1 %.
- Un maximum de 30 % des dettes financières auprès des filiales par rapport aux dettes financières du Groupe. Au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 2,2 %.

WDP a pris les engagements suivants avec des établissements financiers<sup>2</sup> :

- Engagement de ne pas grever les actifs de sûretés réelles comme des hypothèques (negative pledge). WDP confirme qu'aucune hypothèque ou autre sûreté réelle ne subsiste dans le portefeuille immobilier ou les autres actifs au 31 décembre 2023.
- Engagement pour pouvoir conserver sa qualification en tant que SIR. Les conditions requises sont exposées dans la Loi du 12 mai 2014 et dans l'AR du 13 juillet 2014. Pour plus d'informations, nous vous renvoyons au chapitre 12. *Annexes* à la page 284.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit en cas de changement de contrôle et si l'établissement financier en fait la demande à cette occasion.

Au 31 décembre 2023, WDP remplit tous les cautionnements et engagements avec les établissements financiers.

## XXV. Relations financières avec des tiers

en euros	31.12.2023	31.12.2022
<b>Commissaire</b>		
Le(s) commissaire(s) et les personnes auxquelles il(s) est (sont) lié(s)		
Rémunération du commissaire	228 571	228 750
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la Société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions de contrôle	112 183	55 403
Autres missions en dehors des missions de révision	125 027	89 491
Rémunération pour activités exceptionnelles ou missions spéciales exécutées au sein de la Société par des personnes liées au(x) commissaire(s)		
Missions de conseil fiscal	24 011	140 779

En application de l'art. 3:64, §1-5 du Code des sociétés et des associations : sans préjudice des interdictions découlant de l'article 3:63, le commissaire ne peut prester des services autres que les missions confiées par la loi ou par la réglementation de l'Union européenne au commissaire, dans la mesure où le montant total des honoraires afférents à ces services dépasserait septante pour cent du montant total des honoraires visés à l'article 3:65, § 2. La règle des 70 % doit s'entendre comme une moyenne sur la durée du mandat en cours. Pour ce calcul, le montant des honoraires des services facturés par Deloitte Réviseurs d'entreprises SRL est pris en compte, à l'exception des honoraires pour les missions légales confiées au commissaire de la Société. Pour WDP SA, les 70 % n'ont pas été dépassés au 31 décembre 2023.

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

2 Par établissements financiers, il faut entendre les établissements de crédit, ainsi que les bailleurs de fonds par le biais des marchés des capitaux d'emprunt, comme les détenteurs d'obligations ou les investisseurs dans le programme de billets de trésorerie.

en euros	31.12.2023	31.12.2022
<b>Honoraires payés pour service financier</b>	<b>94 206</b>	<b>90 618</b>
en euros	31.12.2023	31.12.2022
<b>Honoraires des experts immobiliers</b>	<b>573 902</b>	<b>559 905</b>
Stadim - Belgique	125 515	110 333
Jones Lang LaSalle - Belgique	53 300	77 320
Cushman & Wakefield - Pays-Bas	101 868	138 279
CBRE - Pays-Bas	102 023	89 913
Jones Lang LaSalle - Pays-Bas	42 600	0
BNP Paribas Real Estate - France	14 000	13 300
CBRE - Allemagne	8 000	10 500
Jones Lang LaSalle - Luxembourg	5 925	8 060
CBRE - Roumanie	120 671	112 200
en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Primes d'assurance</b>	<b>4 086</b>	<b>3 258</b>
Belgique	1 161	966
Pays-Bas	1 785	1 428
France	99	89
Allemagne	33	14
Luxembourg	88	67
Roumanie	602	474
Panneaux solaires Belgique	117	79
Panneaux solaires Pays-Bas	144	105
Panneaux solaires Luxembourg	9	3
Panneaux solaires Roumanie	49	32

## XXVI. Transition climatique

Partout dans le monde, nous assistons à un durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique afin de rendre l'économie moins dépendante des combustibles fossiles et de passer à une économie à plus faible émission de carbone. Cela peut entraîner l'imposition de restrictions au niveau de la location ou de la vente de bâtiments qui ne répondent pas aux normes minimales. Il en va de même pour les bâtiments technologiquement obsolètes, qui peuvent générer des coûts d'entretien ou des dépenses d'investissement plus élevés pour répondre aux normes d'efficacité minimales et permettre des modes de travail modernes. Cela pourrait avoir un impact sur la manière dont le marché perçoit ces risques et sur la façon dont ils se reflètent dans la vente et la location de biens immobiliers. Les experts immobiliers indépendants tiennent compte des facteurs de durabilité et de la réglementation sur le climat pour déterminer les paramètres de saisie des évaluations immobilières.

La gestion de ces risques liés au climat fait partie intégrante de la gestion des risques du Groupe WDP (nous vous renvoyons au chapitre 9. *Facteurs de risque* à la page 156). C'est pourquoi WDP a lancé en janvier 2022 un ambitieux plan d'action climatique, le WDP Climate Action Plan. Le WDP Climate Action Plan est un cadre clair et transparent traitant à la fois des risques climatiques et des opportunités commerciales (nous vous renvoyons au chapitre 4. *Performance et tendances* à la page 20). WDP se prépare à mettre en œuvre la CSRD ainsi que, par cette voie, les recommandations de la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) d'ici 2024 (nous vous renvoyons au chapitre 10. *Reporting selon les normes reconnues* à la page 168).

## XXVII. Faits postérieurs à la date du bilan

WDP et IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale, ont conclu un nouveau programme de financement d'environ 300 millions d'euros. Ce financement concerne un prêt vert et lié au développement durable d'une durée maximale de huit ans et sera utilisé exclusivement pour financer de nouveaux projets de construction de bâtiments logistiques en Roumanie. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier*.

### 3. VERSION ABRÉGÉE DES ÉTATS STATUTAIRES DE L'EXERCICE 2023

Le commissaire a émis sans réserve un rapport sur les comptes annuels statutaires de WDP SA qui ont été établis conformément aux normes IFRS, telles qu'elles ont été adoptées au sein de l'Union européenne, et conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

#### Compte de résultat

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>103 054</b>	<b>89 974</b>
Loyer	102 895	89 974
Indemnités de rupture anticipée de bail	159	0
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>-372</b>	<b>158</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location	191	176
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1 225	-108
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	662	89
<b>Résultat locatif net</b>	<b>102 682</b>	<b>90 131</b>
<b>IV. Récupération de charges immobiliers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>12 068</b>	<b>11 393</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	3 783	4 169
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	8 285	7 224
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-12 479</b>	<b>-11 818</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-3 832	-4 240
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-8 647	-7 579
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>14 549</b>	<b>20 932</b>
Indemnité de gestion du bien immobilier	1 163	1 043
Autre produits/charges opérationnels	2 591	6 612
Revenus de l'énergie solaire	10 795	13 277
<b>Résultat immobilier</b>	<b>116 820</b>	<b>110 638</b>

Au moment de la publication du présent rapport annuel, les comptes annuels statutaires n'étaient pas encore déposés.

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-3 035</b>	<b>-2 376</b>
Frais techniques récurrents	-3 133	-2 409
- Réparations	-2 869	-2 115
- Primes d'assurances	-264	-294
Frais techniques non récurrents	98	32
- Sinistres	98	32
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-1 716</b>	<b>-1 270</b>
Commissions d'agence	-103	-137
Publicité	-1 451	-940
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-162	-193
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-3 128</b>	<b>-2 680</b>
Frais (internes) de gestion du patrimoine	-3 128	-2 680
<b>Charges immobilières</b>	<b>-7 879</b>	<b>-6 326</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>108 942</b>	<b>104 375</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>11 357</b>	<b>15 686</b>
<b>XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)</b>	<b>-4 718</b>	<b>-4 264</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>115 580</b>	<b>115 734</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>-1 941</b>	<b>250</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	8 000	250
Valeur comptable des immeubles vendus	-9 941	0
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>-62 240</b>	<b>36 412</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	77 379	83 389
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-139 619	-46 977
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>51 399</b>	<b>152 396</b>

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>79 592</b>	<b>61 488</b>
Intérêts et dividendes perçus	79 533	61 450
Autres revenus financiers	60	37
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-44 304</b>	<b>-45 790</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	-66 662	-29 632
Intérêts intercalaires activés	604	681
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-30	-11 692
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	30 615	1 066
Autres charges d'intérêts	-8 831	-6 213
<b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>-2 777</b>	<b>-1 738</b>
Frais bancaires et autres commissions	-40	-137
Autres charges financières	-2 737	-1 601
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-75 966</b>	<b>220 091</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-75 966	220 091
<b>Résultat financier</b>	<b>-43 455</b>	<b>234 051</b>
Part dans le bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, sociétés associées et co-entreprises comptabilisées administrativement selon la méthode de la mise en équivalence	17 848	-33 267
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>25 793</b>	<b>353 180</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>	<b>-3 494</b>	<b>-1 469</b>
<b>XXV. Exit tax</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts</b>	<b>-3 494</b>	<b>-1 469</b>
<b>Résultat net</b>	<b>22 299</b>	<b>351 711</b>

## État du résultat global

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>I. Résultat net</b>	<b>22 299</b>	<b>351 711</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>	<b>-25 552</b>	<b>100 485</b>
G. Autres éléments du résultat global, net d'impôt	-25 552	100 485
Revalorisation des panneaux solaires Belgique	-5 534	-5 490
Revalorisation des panneaux solaires des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	607	1 160
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	268	-17 288
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-20 893	122 103
<b>Résultat global</b>	<b>-3 253</b>	<b>452 197</b>

## Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Résultat EPRA</b>	<b>149 315</b>	<b>132 490</b>
Résultat sur le portefeuille	-64 180	36 662
Part dans le bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, sociétés associées et co-entreprises comptabilisées administrativement selon la méthode de la mise en équivalence	17 848	-33 267
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-75 966	220 091
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4 718	-4 264
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>22 299</b>	<b>351 711</b>
en euros (par action) <sup>1</sup>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Résultat EPRA</b>	<b>0,72</b>	<b>0,70</b>
Résultat sur le portefeuille	-0,31	0,19
Part dans le bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, sociétés associées et co-entreprises comptabilisées administrativement selon la méthode de la mise en équivalence	0,09	-0,18
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-0,37	1,16
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,02	-0,02
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>0,11</b>	<b>1,86</b>
en euros (par action) (diluée) <sup>1</sup>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Résultat EPRA</b>	<b>0,72</b>	<b>0,70</b>
Résultat sur le portefeuille	-0,31	0,19
Part dans le bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, sociétés associées et co-entreprises comptabilisées administrativement selon la méthode de la mise en équivalence	0,09	-0,18
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-0,37	1,16
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,02	-0,02
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>0,11</b>	<b>1,86</b>

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.



**Bilan – Actif**

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Actifs non courants</b>	<b>6 814 720</b>	<b>6 690 976</b>
<b>B. Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 175</b>	<b>848</b>
<b>C. Immeubles de placement</b>	<b>2 193 864</b>	<b>2 112 775</b>
Immeubles disponibles à la location	2 135 439	2 050 694
Projet de développement	33 761	30 332
Autres : réserves foncières	24 665	31 749
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	<b>63 607</b>	<b>68 295</b>
Immobilisations corporelles à usage propre	4 634	2 852
Panneaux solaires	58 973	65 443
<b>E. Actifs financiers non courants</b>	<b>2 188 444</b>	<b>2 160 555</b>
Actifs à la juste valeur via le résultat	79 731	162 196
Instruments de couverture autorisés	79 731	162 196
Actifs financiers au prix coûtant amorti	2 108 713	1 998 359
Autres	2 108 713	1 998 359
<b>H. Créances commerciales et autres actifs non courants</b>	<b>1 039</b>	<b>1 011</b>
<b>I. Impôts différés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J. Investissements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence</b>	<b>2 366 590</b>	<b>2 347 493</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>57 777</b>	<b>64 846</b>
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>0</b>	<b>8 624</b>
Immeubles de placement	0	8 624
<b>D. Créances commerciales</b>	<b>33 191</b>	<b>22 684</b>
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>11 315</b>	<b>26 850</b>
Créances fiscales	138	35
Autres actifs courants	11 177	26 815
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>5 467</b>	<b>3 360</b>
<b>G. Comptes de régularisation</b>	<b>7 804</b>	<b>3 328</b>
Revenus immobiliers courus non échus	961	481
Charges immobilières payées d'avance	1 767	1 219
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	299	402
Autres	4 777	1 226
<b>Total de l'actif</b>	<b>6 872 497</b>	<b>6 755 822</b>

**Bilan - Passif**

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 273 375</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 273 375</b>
A. Capital	226 860	215 006
B. Primes d'émission	2 023 908	1 660 132
C. Réserves	2 169 857	2 046 525
D. Résultat net de l'exercice	22 299	351 711
<b>Passif</b>	<b>2 429 573</b>	<b>2 482 448</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>2 285 142</b>	<b>2 258 568</b>
A. Provisions	160	160
B. Dettes financières non courantes	2 232 638	2 221 997
Établissements de crédit	1 425 416	1 415 142
Autres	807 222	806 855
C. Autres passifs financiers non courants	52 164	36 207
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	180	204
<b>II. Passifs courants</b>	<b>144 431</b>	<b>223 880</b>
B. Dettes financières courantes	80 116	176 354
C. Autres dettes financières courantes	143	138
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26 045	21 526
E. Autres passifs courants	2 296	245
F. Comptes de régularisation	35 830	25 617
Revenus immobiliers perçus d'avance	8 471	12 272
Intérêts et autres charges courus non échus	19 834	7 792
Autres	7 525	5 552
<b>Total passif</b>	<b>6 872 497</b>	<b>6 755 822</b>

## Traitement statutaire du résultat

en euros (x 1 000)

	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Résultat net</b>	<b>22 299</b>	<b>351 711</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves</b>	<b>-256 439</b>	<b>128 420</b>
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers <sup>1</sup>	-197 577	-196 854
exercice comptable	-197 577	-196 854
2. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
exercice comptable	0	0
3. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
exercice comptable	0	0
4. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
exercice comptable	0	0
5. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-81 179	228 833
exercice comptable	-81 179	228 833
6. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0
7. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0
8. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières	0	0
9. Transfert aux/des autres réserves <sup>2</sup>	22 317	96 441
exercice comptable	22 317	96 441
10. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
<b>C. Rémunération du capital conformément à l'article 13, §1, alinéa 1 AR SIR</b>	<b>146 265</b>	<b>114 114</b>
<b>D. Rémunération du capital – autre que C</b>	<b>99 501</b>	<b>89 866</b>
<b>E. Résultat à reporter</b>	<b>32 972</b>	<b>19 311</b>

1 Cet élément contient le résultat sur portefeuille des participations à 100 %. Les impôts différés sur des biens immobiliers ne sont pas pris en compte.

2 Cet élément contient principalement le résultat sur portefeuille des participations dont WDP détient moins de 100 %.

WDP applique l'approche par transparence dans ses comptes annuels statutaires. Cela signifie que pour les filiales à 100 %, les résultats EPRA (c'est-à-dire les bénéfices en espèces sous-jacents de l'activité principale) sont considérés comme disponibles et distribuables au niveau de la société mère, qu'ils aient été distribués sous forme de dividendes ou non. Dans ce contexte, la part dans le résultat de ces filiales à 100 % n'est pas affectée dans sa totalité aux postes de réserve indisponibles. On examine les

éléments constitutifs de ce résultat. La part dans le résultat de ces participations à 100 % est affectée aux postes de réserve indisponibles et disponibles comme s'il s'agissait du résultat de la SIR société mère elle-même (il existe, en quelque sorte, une approche par consolidation dans les comptes annuels individuels au niveau des affectations et prélèvements). Le résultat des non-filiales à 100 % est entièrement affecté aux postes de réserve non disponibles.

### Obligation de distribution conformément à l'AR SIR du 13 juillet 2014

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
<b>Résultat net</b>	<b>22 299</b>	<b>351 711</b>
Amortissements (+)	4 725	4 810
Réductions de valeur (+)	2 520	640
Reprises de réductions de valeur (-)	-662	-89
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	86 156	-181 143
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	1 941	-250
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	62 240	-36 412
Dividendes reçus de participations inférieures à 100% qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	3 612	3 375
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>182 831</b>	<b>142 642</b>
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	7 860	1 955
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre ans (-)	-7 860	-1 955
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (+)	0	0
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total (A+B) x 80 %</b>	<b>146 265</b>	<b>114 114</b>
<b>Réduction de l'endettement (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Obligation de distribution</b>	<b>146 265</b>	<b>114 114</b>

L'obligation de distribution dans la législation SIR ne concerne que le résultat net corrigé tel qu'il ressort des comptes annuels individuels de la SIR (établis conformément aux IFRS). La circulaire de la FSMA du 2 juillet 2020 recommande de tenir compte également de l'approche par transparence dans la détermination du montant obligatoire à payer quand il a été décidé de l'appliquer. WDP a appliqué ce principe dans le tableau ci-dessus pour les filiales à 100 %, ce qui signifie concrètement que le résultat EPRA de ces filiales est inclus dans le calcul de l'obligation de distribution (toutefois compte tenu des règles du droit des sociétés applicables à la filiale en question ; en d'autres termes, le résultat qui ne peut être distribué par la filiale, principalement en raison des différences entre les IFRS et les règles comptables locales, n'est pas non plus obligatoirement distribuable pour la SIR société mère).

### Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	251 408	233 702
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts <sup>1</sup>	686 874	686 874
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers <sup>2</sup>	1 351 610	1 556 926
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	101 211	122 103
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la hedge accounting telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	81 017	162 196
Réserve pour écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité étrangère (+/-)	-17 020	-17 288
Réserve de la quote-part dans les bénéfices ou les pertes et dans les résultats non réalisés des participations inférieures à 100 %, comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	252 493	239 002
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale <sup>3</sup>	57 680	55 843
<b>Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations</b>	<b>2 765 272</b>	<b>3 039 358</b>
Actif net	4 442 924	4 273 375
Distribution de dividendes proposée	-245 766	-203 980
<b>Actif net après distribution</b>	<b>4 197 158</b>	<b>4 069 394</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>1 431 887</b>	<b>1 030 036</b>

1 Les primes d'émission émises en 2023 et 2022 n'ont pas été incluses car elles ont été enregistrées dans un compte disponible.

2 Il s'agit de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers de la mère-société et les filiales liées à 100%.

3 Basé principalement sur les réserves de revalorisation des panneaux solaires et leurs impôts latents (y compris les variations de la juste valeur des filiales liées aux panneaux solaires et leurs impôts latents) et l'impact de l'IFRS 16 sur les capitaux propres (y compris les variations de la juste valeur des filiales liées à l'IFRS 16), car il s'agit à chaque fois d'une réserve non distribuable. C'est principalement un élément non-cash.

WDP applique l'approche par transparence dans ses comptes annuels statutaires. Cela signifie que pour les filiales à 100 %, les résultats EPRA (c'est-à-dire les bénéfices en espèces sous-jacents de l'activité principale) sont considérés comme disponibles et distribuables au niveau de la société mère, qu'ils aient été distribués sous forme de dividendes ou non.

Les filiales de la société mère WDP établissent généralement leurs comptes individuels selon les normes comptables locales et celles-ci divergent souvent des règles IFRS qui s'appliquent aux comptes consolidés (et individuels) de la société mère en tant que SIR. De ce fait, le résultat net de la filiale dans ses comptes annuels individuels (et sur lequel se fonde la distribution de ses dividendes) diffère souvent de la contribution de cette filiale au résultat net consolidé ; en outre, la législation locale impose des restrictions sur les bénéfices en espèces des filiales qui ne peuvent être distribués sous forme de dividendes, ces derniers étant également soumis à un délai d'un an. Sur la base de l'approche par transparence, ces bénéfices sont donc considérés comme distribuables au niveau de la société mère bien qu'ils n'aient pas encore été effectivement réalisés au niveau statutaire dans la société mère.

Compte tenu du caractère international du Groupe WDP, la Société considère qu'il est important de pouvoir appliquer l'approche par transparence dans le cadre de sa politique en matière de dividendes. Dans ce contexte, WDP verse plus de dividendes au niveau consolidé que ce qu'elle génère comme bénéfices en espèces au niveau statutaire (mais réalise au niveau du groupe consolidé avec un faible taux de versement au niveau consolidé), en considérant les bénéfices en espèces (y compris les bénéfices non distribués) des filiales à 100 % comme distribuables au niveau du groupe par le biais de l'approche par transparence. WDP estime que ce n'est un problème ni pour la société mère ni pour les filiales, car elles sont fondamentalement saines et ces liquidités réalisées dans les filiales sont aussi effectivement entièrement disponibles dans la société mère (entre autres par la distribution d'intérêts, de dividendes, le remboursement de prêts, etc.).

## Aperçu de la mutation des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2023

	01.01.2023	Affectation du résultat 2022						Composants du résultat total			Autres				31.12.2023	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des filiales	Distributions de dividendes de participations inférieures à 100 %	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Autres	Composants du résultat global	Variations de la juste valeur des panneaux solaires <sup>2</sup>	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Reclassification relative aux ventes d'immeubles de placement détenus par la SIR	Impact des instruments de pré-couverture	Autres		
in euro (x 1.000)																
<b>A. Capital</b>	<b>215 006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 649</b>	<b>3 206</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226 860</b>
Capital souscrit	233 702										14 110	3 595				251 408
Frais d'augmentation du capital	-18 697										-5 461	-389				-24 547
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>1 660 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>290 497</b>	<b>73 279</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 023 908</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>2 046 525</b>	<b>351 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 927</b>	<b>0</b>	<b>-203 980</b>	<b>0</b>	<b>-20 893</b>	<b>1 420</b>	<b>2 169 857</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 734 431		-196 854					19 348						-7 860		1 549 065
Réserve pour la quote-part dans le résultat et dans les autres éléments du résultat global des participations non 100% mises en équivalence	151 756			105 182	-3 375			-14 561								239 002
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-66 636						228 833									162 196
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	122 103														-20 893	101 211
Autres réserves	46 727							-8 171		-4 927					1 818	35 446
Résultat reporté des exercices antérieurs	58 145	351 711	196 854	-105 182	3 375	-228 833	3 385					-203 980	7 860		-398	82 936
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>351 711</b>	<b>-351 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 299</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>4 273 375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 299</b>	<b>-4 927</b>	<b>299 146</b>	<b>-127 496</b>	<b>0</b>	<b>-20 893</b>	<b>1 420</b>	<b>0</b>	<b>4 442 924</b>

1 Il s'agit ici des variations de la juste valeur de l'immobilier de WDP SA et de l'immobilier des participations qui sont détenues à 100 %.

2 Y compris l'impôt différé sur les variations de juste valeur des panneaux solaires.

### État des capitaux propres avant versement du dividende, mais après comptabilisation du résultat

	31.12.2023	Affectation du résultat 2023							31.12.2023
		Bénéfice de l'exercice	Transfert du résultat sur portefeuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des filiales	Distributions de dividendes de participations inférieures à 100 %	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Rémunération du résultat proposée	Autres	
in euro (x 1.000)									
<b>A. Capital</b>	<b>226 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226 860</b>
Capital souscrit	251 408								251 408
Frais d'augmentation du capital	-24 547								-24 547
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>2 023 908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 023 908</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>2 169 857</b>	<b>22 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-245 766</b>	<b>1</b>	<b>1 946 391</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 549 065		-197 577					122	1 351 610
Réserve pour la quote-part dans le résultat et dans les autres éléments du résultat global des participations non 100% mises en équivalence	239 002			17 104	-3 612				252 493
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	162 196						-81 179		81 017
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisé auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	101 211								101 211
Autres réserves	35 446							5 214	40 660
Rémunération du capital proposée	0						-245 766		-245 766
Résultat reporté des exercices antérieurs	82 936	22 299	197 577	-17 104	3 612	81 179		-5 335	365 165
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>22 299</b>	<b>-22 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>4 442 924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-245 766</b>	<b>1</b>	<b>4 197 159</b>

1 Il s'agit ici des variations de la juste valeur de l'immobilier de WDP SA et de l'immobilier des participations qui sont détenues à 100 %.

## Aperçu de la mutation des capitaux propres non consolidés pour l'exercice 2022

	01.01.2022	Affectation du résultat 2021						Composants du résultat total			Autres			31.12.2022	
		Bénéfice de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille <sup>1</sup>	Transfert du résultat des filiales	Distributions de dividendes de participations inférieures à 100 %	Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers	Autres	Composants du résultat global	Variations de la juste valeur des panneaux solaires <sup>2</sup>	Augmentations de capital	Dividendes versés et augmentation de capital liée au dividende optionnel	Reclassification relative aux ventes d'immeubles de placement détenus par la SIR	Impact des instruments de pré-couverture		Autres
in euro (x 1.000)															
<b>A. Capital</b>	<b>196 378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215 006</b>
Capital souscrit	211 695									22 007	0				233 702
Frais d'augmentation du capital	-15 317									-3 379	0				-18 697
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>1 206 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>453 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 660 132</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>1 125 420</b>	<b>982 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 330</b>	<b>0</b>	<b>-163 620</b>	<b>0</b>	<b>122 103</b>	<b>-15 314</b>	<b>2 046 525</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	959 891		776 679										-1 955		1 734 431
Réserve pour la quote-part dans le résultat et dans les autres éléments du résultat global des participations non 100% mises en équivalence	66 318			85 437											151 756
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-129 904					63 268									-66 636
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0												122 103		122 103
Autres réserves	77 738						-10 879		-4 330						46 727
Résultat reporté des exercices antérieurs	151 376	982 266	-776 679	-85 437		-63 268	11 063				-163 620	1 955		487	58 145
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>982 266</b>	<b>-982 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 711</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>3 510 330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 711</b>	<b>-4 330</b>	<b>472 494</b>	<b>-163 620</b>	<b>0</b>	<b>122 103</b>	<b>-15 315</b>	<b>4 273 375</b>

1 Il s'agit ici des variations de la juste valeur de l'immobilier de WDP SA et de l'immobilier des participations qui sont détenues à 100 %.

2 Y compris l'impôt différé sur les variations de juste valeur des panneaux solaires.



# 12

ANNEXES



## VÉRIFICATION EXTERNE

### Conclusions de l'expert immobilier

WDP SA a désigné huit experts immobiliers indépendants différents (en vertu de l'article 26 de la loi SIR) pour déterminer la juste valeur (fair value) des différentes propriétés de son portefeuille immobilier. Les estimations faites ont à la fois pris en compte les hypothèses, les observations et les définitions mentionnées dans les rapports et les directives des International Valuation Standards, publiées par l'IVSC.

La juste valeur ou fair value est définie par l'International Accounting Standards Board (IASB) dans l'IFRS 13 comme le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou qui serait payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction régulière entre des acteurs du marché à la date d'évaluation. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si la définition de la juste valeur susmentionnée est respectée. La juste valeur doit en outre refléter les contrats de bail en cours ainsi que les hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

Chaque expert immobilier indépendant confirme qu'il dispose de références pertinentes et reconnues pour les biens qui lui sont confiés et qu'il a également une expérience actuelle avec des biens d'un type et d'un emplacement similaires à ceux des biens du portefeuille immobilier de WDP.

Lors de l'estimation des biens, nous avons à la fois tenu compte des contrats de bail en cours et de tous les droits et obligations découlant de ces contrats. Chaque propriété a été estimée séparément, sur la base de transactions récentes comparables sur le marché, dans des conditions conformes au marché. Les estimations ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value ou moins-value qui pourrait être générée si la totalité du portefeuille était mise en vente sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas non plus compte des frais de commercialisation propres à une transaction donnée, comme les frais de courtage ou de publicité. Nos estimations sont basées sur une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, ainsi que sur les renseignements fournis par WDP sur la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liés au bien considéré, ainsi que sur les aspects de conformité et de pollution. Les informations fournies ont été jugées exactes et complètes. Nous avons établi nos estimations en considérant qu'il n'existe aucun élément non communiqué susceptible d'affecter la valeur du bien.

Chaque expert immobilier indépendant évalue une partie du portefeuille immobilier de WDP et n'est donc responsable que de l'évaluation de cette partie du portefeuille lui ayant été attribuée par contrat. L'expert immobilier ne fait donc que confirmer l'exactitude des chiffres des biens qu'il évalue. Aucune responsabilité n'est acceptée pour les autres évaluations.

En nous fondant sur les déclarations et les estimations susmentionnées faites par chaque expert immobilier individuel, nous sommes en mesure de confirmer que la juste valeur du patrimoine immobilier de WDP (à l'exclusion des panneaux solaires et y compris les actifs destinés à la vente), tel que repris dans le tableau suivant, s'élève à 6 596 674 500 euros (six milliards cinq cent quatre-vingt-seize millions six cent soixante-quatorze mille cinq cents euros) au 31 décembre 2023.

Pays	Expert immobilier (représente par)	Juste valeur des actifs valorisés du portefeuille au 31 décembre 2023 (x 1 000)	Date de report
Belgique	<b>Stadim</b> (Nicolas Janssens)	1 207 086	16/01/2024
Belgique	<b>Jones Lang LaSalle Belgium</b> (Greet Hex)	1 034 986	17/01/2024
Pays-Bas	<b>Jones Lang LaSalle Netherlands</b> (Kjell van den Heuvel)	1 457 886	19/01/2024
Pays-Bas	<b>CBRE Netherlands</b> (Walter de Geus)	1 389 779	19/01/2024
France	<b>BNP Paribas Real Estate</b> (Jean-Claude Dubois)	166 436	12/01/2024
Roumanie	<b>CBRE Romania</b> (Ovidiu Ion)	1 169 688	19/01/2024
Allemagne	<b>CBRE Germany</b> (Kristine Kühn)	75 882	09/01/2024
Luxembourg	<b>Jones Lang LaSalle Luxembourg</b> (Greet Hex)	94 931	15/01/2024
<b>Total</b>		<b>6 596 674</b>	

## VÉRIFICATION EXTERNE

272

## Rapport du commissaire sur les comptes annuels

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Warehouses De Pauw SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Comptes consolidés

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Warehouses De Pauw SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 26 avril 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Warehouses De Pauw SA durant 17 exercices consécutifs.

### Rapport sur les comptes consolidés

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état du bilan consolidé au 31 décembre 2023, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'aperçu de mutation des capitaux propres consolidés et l'aperçu consolidé du flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total du bilan consolidé s'élève à 7 072 286 (000) EUR et dont le compte de résultat se solde par un bénéfice de l'exercice de 25 938 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

## VÉRIFICATION EXTERNE

### Points clés de l'audit

#### Valorisation des immeubles de placement

- ◆ Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (6 439 464 (000) EUR représentent plus de 91% du bilan consolidé au 31 décembre 2023. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres.
- ◆ Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives.
- ◆ Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards', publiées par l'IVSC. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe.
- ◆ Le portefeuille est valorisé sur base de la méthode d'actualisation des flux ou de capitalisation de la valeur locative estimée et/ou sur base de la méthode des comparables de marché. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.
- ◆ Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation.

### Comment notre audit a traité le point clé de l'audit

- ◆ Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre.
- ◆ Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes.
- ◆ Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants, en particulier les rendements et les valeurs locatives estimées.
- ◆ Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie et des transactions immobilières comparables, en particulier le rendement.
- ◆ Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particuliers les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.
- ◆ Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.
- ◆ Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable lié à ces transactions.
- ◆ Pour les actifs en développement, nous nous sommes également assurés que les informations disponibles relatives aux contrats de construction et aux budgets correspondaient aux dépenses à réaliser, qui sont déduites de l'évaluation de ces actifs en développement. Les dépenses capitalisées ont été testées par échantillonnage sur base des factures et les coûts budgétés à réaliser ont été comparés aux documents justificatifs (par exemple en examinant les contrats de construction originaux).
- ◆ Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

#### Référence aux annexes

Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note III, Règles de valorisation; note XII, Immeubles de placement.

## VÉRIFICATION EXTERNE

274

### Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- ◆ nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ◆ nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- ◆ nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- ◆ nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- ◆ nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;

## VÉRIFICATION EXTERNE

- ◆ nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit ;
- ◆ Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne ;
- ◆ Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives ;
- ◆ Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

### Autres obligations légales et réglementaires

#### Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

#### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

#### Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir:

les éléments obligatoires du rapport annuel de WDP conformément aux articles 3:6 et 3:32 du Code des sociétés et des associations qui sont repris aux chapitres suivants : 3. *Stratégie et création de valeur*, 4. *Performance et tendances*, 7. *Résultats financiers et rapport immobilier*, 8. *Déclaration de Gouvernance d'entreprise*, 9. *Facteurs de risque* et 11. *Comptes annuels*.

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

## VÉRIFICATION EXTERNE

### Mentions relatives à l'indépendance

- ◆ Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- ◆ Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

### Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations de la version officielle langue des états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Warehouses De Pauw SA au 31 décembre 2023 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

### Autres mentions

- ◆ Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Signé à Anvers.

### Le commissaire

### Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Kathleen De Brabander

## VÉRIFICATION EXTERNE

### Rapport du commissaire sur la Prévision

Au organe d'administration de  
Warehouses De Pauw SA  
Blakebergen 15  
B-1861 Wolvertem

Mesdames et Messieurs

Nous vous faisons rapport sur la prévision de l'EPRA bénéfice (tel que définie en août 2011 (et modifié en Novembre 2016) dans le rapport Best Practice Recommendations of the European Public Real Estate Association) de Warehouses De Pauw SA ("la Société") et ses filiales (ensemble "le Groupe"), pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2024 ("La Prévision"). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées au chapitre 7 Résultats financiers et portefeuille immobilier, section Perspectives du rapport annuel 2023 du Groupe (le "Rapport Annuel"). Nous ne faisons pas de rapport sur les autres éléments du compte de résultats consolidé prévisionnel, sur le bilan consolidé prévisionnel, ni sur la prévision de dividende repris.

Ce rapport est préparé suite à la demande sur base volontaire de l'organe d'administration de la société afin de confirmer que les prévisions de résultat ont été établies et préparées conformément aux éléments (a) et (b) tels que définis au point 11.2 de l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne le format, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier lorsque des titres sont offerts au public ou admis à négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement CE n° 809/2004 de la Commission (le "règlement sur les Prospectus"). Ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins.

### Responsabilités

Il est de la responsabilité de l'organe d'administration de la Société de préparer la Prévision, conformément à l'Annexe 1 section 11 du Règlement délégué de la Commission.

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

Sauf une certaine responsabilité à la suite de, et limitée par, l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2018 envers un certain parti, nous n'acceptons aucune responsabilité ni faute envers un certain tiers pour une certaine perte subie par ce tiers à la suite de ou sur base de ce rapport ou de notre déclaration, qui est seulement exigée et est seulement établie pour satisfaire aux dispositions de l'Annexe 1 point 1.3 du Règlement délégué de la Commission, et sur laquelle nous consentons à la publication de ce rapport dans le Document de Référence Universel.

### Base de préparation de la Prévision

La Prévision a été établie sur les bases mentionnées au 7 Résultats financiers et portefeuille immobilier, section Perspectives du rapport annuel. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2024. La Prévision doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe.

### Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle la Prévision a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe. Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée la Prévision soit la responsabilité exclusive de l'organe d'administration, nous avons considéré si nous étions au courant de certains éléments qui indiquaient qu'une certaine hypothèse comme

## VÉRIFICATION EXTERNE

assumée par l'organe d'administration et qui, à notre opinion, soit indispensable pour la bonne compréhension de la Prévision, n'était pas révélée ou qu'une certaine hypothèse importante nous paraît irréaliste.

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

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

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

### Opinion

A notre avis, la Prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du l'organe d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe.

### Déclaration

Conformément aux dispositions de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2018, nous sommes responsables de ce rapport comme part du Document de Référence Universel et nous déclarons que nous avons fait tout l'effort raisonnable afin d'assurer, à notre meilleur effort, que l'information reprise dans ce rapport concorde avec la réalité et ne contient pas d'omissions qui pourraient avoir un impact significatif. Ce rapport est inclus dans le Document de Référence Universel en correspondance avec les dispositions de l'Annexe 1 point 1.2 du Règlement délégué de la Commission.

Signé à Anvers.

**Le commissaire**

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL**

Représentée par Kathleen De Brabander



## VÉRIFICATION EXTERNE

### Rapport du commissaire sur les indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le rapport annuel de Warehouses De Pauw SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### Au conseil d'administration

Nous avons été engagé pour mener une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance (« Information Sélectionnée ») publiés dans le rapport annuel de Warehouses De Pauw SA (la « Société ») pour l'année clos le 31 décembre 2023. Lors de la préparation de l'Information Sélectionnée, Warehouses De Pauw SA a appliqué les « Best Practices Recommendations for the European Public Real Estate Association on sustainability reporting » (EPRA sBPR), les Green Bond Principles 2021 de l'International Capital Market Association (ICMA) et les Green Loan Principles 2021 par le Loan Market Association (LMA), tel que spécifiés dans le Green Financing Framework de WDP d'avril 2022 et un ensemble d'indicateurs propres (« Critères Applicables ») définis dans le chapitre 10. *Reporting selon les normes reconnues* dans le rapport annuel. L'information Sélectionnée doit être lue et comprise conjointement avec les Critères Applicables. L'Information Sélectionnée dans le cadre de notre mission est identifiée avec le symbole ✓ dans le chapitre 10. *Reporting selon les normes reconnues* dans le rapport annuel.

Sur base de nos travaux tels que décrits dans ce rapport, aucun élément n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'Information Sélectionnée identifiée avec le symbole ✓ dans le chapitre 10. *Reporting selon les normes reconnues* dans le rapport annuel de Warehouses De Pauw SA au 31 décembre 2023, n'a pas été préparée, dans tous ses aspects significatifs, conformément les Critères Applicables.

#### Responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration de Warehouses De Pauw SA est responsable de la préparation de l'Information Sélectionnée et des références qui y sont faites présentées dans le rapport annuel au 31 décembre 2023 ainsi que de la déclaration selon laquelle son reporting répond aux exigences des Critères Applicables.

Le conseil d'administration est également responsable de :

- ◆ La sélection et établissement des Critères Applicables.
- ◆ Préparer, mesurer, présenter et communiquer l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables.
- ◆ Concevoir, mettre en œuvre et maintenir des processus et des contrôles internes sur les informations pertinentes à la préparation de l'Information Sélectionnée afin de s'assurer qu'elle est exempte d'anomalies significatives, y compris si elles sont dues à une fraude ou à une erreur.
- ◆ Fournir un accès suffisant et mettre à disposition toutes les données, correspondances, informations et explications nécessaires pour permettre la réalisation des Services.
- ◆ Nous confirmer au travers de déclarations écrites que vous nous avez fourni toutes les informations pertinentes pour nos Services dont vous avez connaissance, et que la mesure ou l'évaluation de l'objet sous-jacent par rapport aux Critères Applicables, y compris que toutes les questions pertinentes, sont reflétées dans l'Information Sélectionnée.

#### Nos responsabilités

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur l'Information Sélectionnée sur la base de nos procédures. Nous avons effectué notre mission conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance ISAE 3000 (Revised), Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que l'Information Sélectionnée n'a pas été préparée, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux normes applicables.

## VÉRIFICATION EXTERNE

En application de ces normes, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que l'Information Sélectionnée ne contient pas d'anomalies significatives. Les procédures exécutées dans une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable et sont moins étendues que pour une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été effectuée.

Nos travaux ont été effectués sur les données collectées et retenues dans le périmètre du reporting par Warehouses De Pauw SA. Notre conclusion ne couvre donc que l'Information Sélectionnée identifiés par le symbole ✓ dans le chapitre 10. *Reporting selon les normes reconnues* dans le rapport annuel et non toutes les informations incluses dans le rapport annuel. L'assurance limitée sur l'Information Sélectionnée n'a été effectuée que sur l'Information Sélectionnée couvrant l'exercice se terminant le 31 décembre 2023.

Nous sommes tenus de planifier et d'exécuter notre travail de manière à traiter les domaines où nous avons identifié qu'une anomalie significative dans la description des activités entreprises à l'égard de l'Information Sélectionnée est susceptible de survenir. Les procédures que nous avons effectuées étaient basées sur notre jugement professionnel. Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée sur la description des activités entreprises au regard de l'Information Sélectionnée, nos principales procédures d'examen ont consisté à:

- ◆ Effectuer des procédures de revue analytique et considérer les risques d'anomalies significatives dans les Informations Sélectionnées.
- ◆ Par le biais de demandes d'informations auprès de la direction, obtenir une compréhension de la Société, de son environnement, de ses processus et de ses systèmes d'information pertinents pour la préparation des informations sélectionnées, suffisante pour identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les Informations Sélectionnées, et fournir une base pour la conception et la mise en œuvre de procédures visant à répondre aux risques évalués et à obtenir une assurance limitée à l'appui d'une conclusion.
- ◆ Effectuer des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris le recalcul des formules pertinentes utilisées dans les calculs manuels et l'évaluation si les données ont été correctement consolidées.

- ◆ Effectuer des procédures sur les données sous-jacentes sur la base d'un échantillon statistique afin d'évaluer si les données ont été collectées et déclarées conformément aux critères applicables, y compris la vérification de la documentation source.
- ◆ Effectuer des procédures sur les Informations Sélectionnées, y compris l'évaluation des hypothèses et des estimations de la direction.
- ◆ Accumuler les inexactitudes et les déficiences de contrôle identifiées, en évaluant leur importance.
- ◆ Lire le texte accompagnant l'Information Sélectionnée en ce qui concerne les critères applicables et la cohérence avec nos constatations.

Nous avons appliqué la norme *Internationale de Contrôle Qualité 1* et, par conséquent, maintenons un système complet de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Dans le cadre de notre mission, nous nous sommes conformés à l'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code de déontologie des professionnels comptables publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence raisonnable, confidentialité et comportement professionnel, et avec le cadre légal et réglementaire belge. Cela inclut la vérification qu'il n'y a pas de conflits d'intérêts avec cette mission d'assurance.

### Limites inhérentes à l'Information Sélectionnée

Nous avons obtenu une assurance limitée quant à la préparation de l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables. Il existe des limites inhérentes à toutes les missions d'assurance.

Toute structure de contrôle interne, quelle que soit son efficacité, ne peut éliminer la possibilité que des fraudes, des erreurs ou des irrégularités puissent se produire et ne soient pas détectées et, parce que nous utilisons des tests sélectifs dans notre mission, nous ne pouvons pas garantir que des erreurs ou des irrégularités, le cas échéant, seront détectées.

## VÉRIFICATION EXTERNE

Les Critères Applicables autodéfinis, la nature de l'Information Sélectionnée et l'absence de normes externes cohérentes permettent d'adopter des méthodes de mesure différentes, mais acceptables, ce qui peut entraîner des écarts entre les sociétés. Les méthodes de mesure adoptées peuvent également avoir une incidence sur la comparabilité de l'Information Sélectionnée déclarée par différentes organisations et d'une année à l'autre au sein d'une organisation à mesure que les méthodologies se développent.

### Utilisation de notre rapport

Ce rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de Warehouses Pauw SA conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) et à nos conditions d'engagement convenues. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer au conseil d'administration de la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but.

Sans assumer ou accepter aucune responsabilité à l'égard de ce rapport envers une partie autre que la Société et son conseil d'administration, nous reconnaissons que le conseil d'administration peut choisir de rendre ce rapport accessible au public pour d'autres personnes souhaitant y avoir accès, ce qui n'affecte pas ou n'étendra pas à quelque fin ou sur quelque base que ce soit nos responsabilités. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Warehouses de Pauw SA et son conseil d'administration en tant qu'organisme, pour notre travail, pour ce rapport ou pour les conclusions que nous avons formulées.

Signé at Zaventem.

### Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représenté par Sofian Milad

## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

### Résultat sur le portefeuille (participation des coentreprises incluse) – part du Groupe

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

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-222 537	-157 754
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	1 253	519
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	59 152	34 389
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-16 400	25 469
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-178 532</b>	<b>-97 376</b>
Intérêts minoritaires	3 051	-4 569
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-175 480</b>	<b>-101 945</b>

### Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>288 675</b>	<b>272 213</b>	<b>6,0%</b>
Projets	39 883	17 023	n.r.
Achats	13 547	6 370	n.r.
Ventes	742	1 500	n.r.
<b>Total</b>	<b>342 847</b>	<b>297 106</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-5 765	-3 857	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>337 082</b>	<b>293 250</b>	<b>n.r.</b>

## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

283

## Marge opérationnelle

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. La marge opérationnelle est une mesure de la rentabilité qui peut indiquer dans quelle mesure l'entreprise gère ses opérations immobilières d'exploitation.

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
Résultat immobilier (IFRS)	357 402	319 624
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	323 034	291 841
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>90,4%</b>	<b>91,3%</b>

## Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
Résultat financier (IFRS)	-117 364	176 642
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	75 966	-220 091
Intérêts intercalaires activés	-6 616	-5 754
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	3 135	2 780
Autres charges financières et revenus	-1 064	-1 437
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-1 716	-339
<b>Charges financières (proportionnel) A</b>	<b>-47 659</b>	<b>-48 200</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 501 551	2 475 410
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	54 388	40 979
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) B</b>	<b>2 555 939</b>	<b>2 516 390</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé A/B</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>

## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

284

## 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 2023	FY 2022
Résultat financier	-117 364	176 642
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	75 966	-220 091
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>	<b>-41 398</b>	<b>-43 449</b>

## Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1 732 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe	1 105 571	1 071 328
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b> <b>A</b>	<b>2 837 996</b>	<b>2 388 753</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	2 316 676	2 401 901
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes	63 940	49 959
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b> <b>B</b>	<b>2 380 617</b>	<b>2 451 859</b>
<b>Hedge ratio</b> <b>A/B</b>	<b>119,2%</b>	<b>97,4%</b>

## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Taux d'endettement

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	IFRS	Proportion- nelle	IFRS	Proportion- nelle
Passifs non courants et courants	2 551 715	2 653 711	2 705 896	2 787 834
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	160	160	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	5 533	5 533	0	0
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	45 948	60 493	107 544	121 396
- 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	49 077	49 864	40 877	41 493
<b>Total endettement</b>	<b>A 2 450 997</b>	<b>2 537 661</b>	<b>2 557 315</b>	<b>2 624 785</b>
Total de l'actif du bilan	7 072 286	7 174 283	7 053 848	7 135 786
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	81 017	81 017	162 196	162 196
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B 6 991 269</b>	<b>7 093 266</b>	<b>6 891 651</b>	<b>6 973 590</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 35,1%</b>	<b>35,8%</b>	<b>37,1%</b>	<b>37,6%</b>

## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

## Loan-to-value

On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS en divisant les dettes financières nettes par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement ou de la participation dans les entreprises associées et co-entreprises.

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
	IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes	2 316 676	2 401 901
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-13 029	-8 040
<b>Dettes nettes financières</b> <b>A</b>	<b>2 303 647</b>	<b>2 393 860</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	6 373 665	6 299 386
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	159 177	160 636
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises	310 494	304 085
<b>Portefeuille total</b> <b>B</b>	<b>6 843 337</b>	<b>6 764 107</b>
<b>Loan-to-value</b> <b>A/B</b>	<b>33,7%</b>	<b>35,4%</b>



## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

287

## 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)	31.12.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	2 316 676	2 401 901
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-13 029	-8 040
<b>Net debt (IFRS)</b> <b>A</b>	<b>2 303 647</b>	<b>2 393 860</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b> <b>B</b>	<b>308 567</b>	<b>284 586</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	14 467	7 255
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA	4 240	1 918
+ Dividendes reçus des entreprises associées	3 767	3 375
<b>EBITDA (IFRS)</b> <b>C</b>	<b>331 041</b>	<b>297 134</b>
<b>Net debt / EBITDA</b> <b>A/C</b>	<b>7,0x</b>	<b>8,1x</b>

en euros (x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)	2 380 617	2 451 859
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)	-13 063	-8 424
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b> <b>A</b>	<b>2 367 553</b>	<b>2 443 435</b>
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value	-53 140	-106 501
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value	-1 215	-1 503
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b> <b>B</b>	<b>2 313 198</b>	<b>2 335 431</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b> <b>C</b>	<b>308 567</b>	<b>284 586</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	14 467	7 255
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) <sup>1</sup>	6 707	3 259
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) <sup>1</sup>	3 767	3 375
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)<sup>1</sup></b> <b>D</b>	<b>333 508</b>	<b>298 474</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>	26 994	29 235
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b> <b>E</b>	<b>360 502</b>	<b>327 709</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b> <b>B/E</b>	<b>6,4x</b>	<b>7,1x</b>

1 Pour le calcul de cet APM, il est supposé que le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) est un proxy de l'EBITDA. TTM (trailing 12 months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

2 Sur une base normalisée et en incluant l'impact annualisé de la croissance organique (telle que l'indexation) et de la croissance externe (en fonction des ventes réalisées, des acquisitions et des projets).

## INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES PAR RÉFÉRENCE

Informations incluses par référence	Document <sup>1</sup>	
<b>Activités opérationnelles</b>	Rapport annuel 2022	2. Voici WDP (pages 4-10)
		3. Stratégie et création de valeur (pages 11-19)
	Rapport annuel 2021	4. Performance (pages 20-56)
		7. Résultats financiers et rapport immobilier - Rapport immobilier – Analyse du portefeuille immobilier consolidé (pages 89-96)
<b>Marchés principaux</b>	Rapport annuel 2022	2. Voici WDP (pages 4-11)
		3. Stratégie et création de valeur (pages 12-28)
		4. Performance (pages 29-60)
	Rapport annuel 2021	6. Résultats financiers et rapport immobilier - Rapport immobilier – Analyse du portefeuille immobilier consolidé (pages 84-94)
		2. Voici WDP – Notre position en Europe (page 68)
		7. Résultats financiers et rapport immobilier - Rapport immobilier – Analyse du portefeuille immobilier consolidé (pages 89-96)
<b>Investissements</b>	Rapport annuel 2022	7. Résultats financiers et rapport immobilier - Rapport immobilier – Analyse du marché immobilier logistique (pages 97-98)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires – V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation (pages 219-220)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires – VI. Informations segmentées – Actifs (page 222)
	Rapport annuel 2021	11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XII. Immeubles de placement (pages 227-232)
		2. Voici WDP – Notre profil (page 8)
		6. Résultats financiers et rapport immobilier - Rapport immobilier – Analyse du portefeuille immobilier consolidé (pages 84-94)
<b>Situation financière</b>	Rapport annuel 2022	6. Résultats financiers et rapport immobilier - Rapport immobilier – Analyse du marché immobilier logistique (pages 95-96)
		10. Comptes annuels – 2. Commentaires – V. Informations segmentées – Résultat d'exploitation (pages 215-217)
	Rapport annuel 2021	10. Comptes annuels – 2. Commentaires – VI. Informations segmentées – Actifs (page 218)
		10. Comptes annuels – 2. Commentaires – XII. Immeubles de placement (pages 223-227)
<b>Situation financière</b>	Rapport annuel 2022	4. Performance – Sustainable growth (pages 21-30)
		4. Performance – Sustainable growth (pages 40-45)
	Rapport annuel 2021	4. Performance – Sustainable growth (pages 21-30)
		7. Résultats financiers et rapport immobilier (pages 70-104)
		12. Annexes – Vérification externe – Conclusions des experts immobiliers (page 263)
Rapport annuel 2022	9. Reporting selon les normes reconnues – Indicateurs clés de performance EPRA (pages 160-169)	
	11. Comptes annuels (pages 201-261)	

<sup>1</sup> Il est toujours fait référence aux versions en ligne dess, disponibles à l'adresse [www.wdp.eu/fr/publications](http://www.wdp.eu/fr/publications).

## INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES PAR RÉFÉRENCE

289

Informations incluses par référence	Document <sup>1</sup>	
		12. Annexes - Vérification externe - Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 264-268)
		12. Annexes - Alternative Performance Measures (pages 274-279)
	Rapport annuel 2021	4. Performance – Sustainable growth (pages 40-45)
		6. Résultats financiers et rapport immobilier (pages 66-101)
		12. Annexes – Vérification externe – Conclusions des experts immobiliers (page 269)
		9. Reporting selon les normes reconnues – Indicateurs clés de performance EPRA (pages 160-168)
		10. Comptes annuels (pages 195-254)
		12. Annexes - Vérification externe - Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 270-274)
		12. Annexes - Alternative Performance Measures (pages 279-284)
<b>Informations financières historiques</b>	Rapport annuel 2022	11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2021 – Compte de résultat (pages 203-204)
		11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2021 – Bilan (page 206)
		11. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2021 – Aperçu du flux de trésorerie (page 207)
		11. Comptes annuels – 2. Commentaires (pages 210-251)
	Rapport annuel 2021	10. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2021 – Compte de résultat (pages 198-199)
		10. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2021 – Bilan (page 201)
		10. Comptes annuels – 1. Comptes annuels consolidés de l'exercice 2021 – Aperçu du flux de trésorerie (page 202)
		10. Comptes annuels – 2. Commentaires (pages 205-244)
<b>Rapport du commissaire</b>	Rapport annuel 2022	12. Annexes - Vérification externe - Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 264-268)
	Rapport annuel 2021	12. Annexes - Vérification externe - Rapport du commissaire sur les comptes annuels (pages 270-274)
<b>Dividende</b>	Rapport annuel 2022	7. Résultats financiers et rapport immobilier - Perspectives - Prévisions des résultats consolidés (pages 100-101)
		7. Résultats financiers et rapport immobilier – Perspectives – Plan de croissance 2022-2025 (page 102-103)
		6. Actions et obligations – L'action (pages 66-67)
	Rapport annuel 2021	6. Résultats financiers et rapport immobilier - Perspectives - Prévisions des résultats consolidés (pages 98-99)
		7. Résultats financiers et rapport immobilier – Perspectives – Plan de croissance 2022-2025 (page 100-101)
		5. Actions et obligations – L'action (pages 62-63)
<b>Transactions entre parties liées</b>	Rapport annuel 2022	11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXIII. Transactions entre entreprises liées (page 248)
	Rapport annuel 2021	10. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXIV. Transactions entre entreprises liées (page 242)
<b>Informations relatives au personnel</b>	Rapport annuel 2022	11. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXII. Effectif moyen du personnel et ventilation des frais de personnel (page 248)
	Rapport annuel 2021	10. Comptes annuels – 2. Commentaires – XXIII. Effectif moyen du personnel et ventilation des frais de personnel (page 242)

<sup>1</sup> Il est toujours fait référence aux versions en ligne dess, disponibles à l'adresse [www.wdp.eu/fr/publications](http://www.wdp.eu/fr/publications).

## DÉCLARATIONS

Le rapport annuel est disponible au siège de la Société et peut être consulté sur le site web [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu) en trois langues (français, néerlandais et anglais). La version néerlandaise du rapport annuel a été établie conformément aux exigences de reporting ESEF (European Single Electronic Format) et est donc aussi la version officielle du rapport annuel. Cette version en ESEF peut également être consultée sur le site web [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu). La version électronique des rapports annuels ne peut être ni copiée ni mise à disposition en quelque lieu que ce soit. Le texte ne peut pas non plus être imprimé à des fins de diffusion.

Personnes de contact et renseignements supplémentaires :

Joost Uwents, CEO

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

Mickaël Van den Hauwe, CFO

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

Joke Cordeels, Investor relations

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

### Document d'Enregistrement Universel

WDP déclare que :

- ◆ le rapport annuel 2023 a été déposé en tant que Document d'Enregistrement Universel auprès de la FSMA, autorité compétente, en date du 25 mars 2024, conformément au règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable, conformément à l'article 9 du règlement (UE) 2017/1129 ;
- ◆ le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé dans le cadre d'une offre publique de titres ou de l'admission de titres à la cotation sur un marché réglementé moyennant, le cas échéant, l'approbation par la FSMA des adaptations éventuelles, ainsi que d'une note d'opération et d'un résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Les informations disponibles sur le site web ne font pas partie du Document d'Enregistrement Universel, sauf si ces informations ont été reprises à titre indicatif.

### Responsabilités relatives au contenu du rapport annuel

Les membres du Conseil d'Administration de WDP SA, dont la composition est décrite au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*, sont responsables des informations communiquées dans le présent rapport annuel.

### Déclarations

Tony de Pauw et Joost Uwents, tous deux administrateurs délégués et co-CEO, attestent au nom du Conseil d'Administration, dont la composition est décrite au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise*, qu'à leur connaissance et après avoir pris toutes les mesures pour en assurer la garantie, les données contenues dans ce rapport annuel sont conformes à la réalité et qu'à leur connaissance, aucune donnée dont la mention modifierait le sens de ce rapport annuel n'a été omise :

- ◆ les comptes annuels, qui ont été établis conformément aux normes applicables en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur et des entreprises incluses dans la consolidation ;
- ◆ le rapport annuel propose un aperçu fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la position de l'émetteur et des entreprises incluses dans la consolidation, ainsi qu'une description des risques et des incertitudes majeurs auxquels ceux-ci sont confrontés ;
- ◆ aucune modification significative dans la position financière ou dans les prestations financières du Groupe n'est survenue après le 31 décembre 2023 ; et
- ◆ en dehors de ce qui a été communiqué au sujet du statut de REIT aux Pays-Bas, aucune intervention d'un gouvernement, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage ne sont en cours, qui pourraient avoir une influence importante – ou auraient eu une telle influence dans un passé récent – sur la position financière ou la rentabilité de WDP. Ils déclarent également qu'il n'existe pas, à leur connaissance, de situations ou de faits qui pourraient donner lieu à de telles interventions d'un gouvernement, à de tels procès ou à de telles procédures d'arbitrage.

## DÉCLARATIONS

### Documents disponibles

WDP déclare qu'à tout le moins pendant la durée de validité du Document d'Enregistrement Universel, les documents suivants peuvent être consultés sur son site web [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu) :

- ◆ l'acte de constitution et les statuts actualisés de WDP ;
- ◆ les rapports annuels ;
- ◆ les rapports et conclusions du commissaire et des experts immobiliers ;
- ◆ les communiqués de presse et l'information financière requise. Les communiqués financiers sont publiés dans la presse financière pour autant que la loi l'impose ;
- ◆ la Charte de Gouvernance d'Entreprise ;
- ◆ les obligations de la Société et les droits des actionnaires en matière d'Assemblée Générale sont mentionnés in extenso, de la convocation à la participation et au vote, dans la partie Relations avec les investisseurs du site web de WDP. Ces informations restent accessibles sur le site web de la Société pendant une période d'au moins cinq ans à compter de la date de l'Assemblée Générale concernée.

Conformément aux dispositions légales en la matière, les comptes annuels statutaires et consolidés de la Société sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique.

Les décisions se rapportant à la désignation et à la révocation des membres du Conseil d'Administration sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.

### Informations provenant de tiers

WDP déclare que les informations fournies par les experts immobiliers et par le commissaire ont été reprises fidèlement. À la connaissance de WDP, et d'après ce que WDP a compris des informations publiées par les experts immobiliers et le commissaire, aucun fait, qui aurait pu rendre les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire inexactes ou trompeuses, n'a été omis. WDP ajoute que le commissaire et les experts immobiliers ont marqué leur accord sur la publication de leur rapport et de leurs conclusions dans le rapport annuel.

Pour des raisons de confidentialité, le rapport des experts immobiliers n'est pas joint dans son intégralité et ce rapport ne peut pas être consulté.

### Éléments obligatoires du rapport annuel

Conformément aux articles 3:6 et 3:32 du Code des sociétés et des associations, les éléments obligatoires du rapport annuel de WDP sont repris aux chapitres suivants :

- ◆ 7. Résultats financiers et rapport immobilier ;
- ◆ 8. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise ;
- ◆ 9. Facteurs de risque ; et
- ◆ 11. Comptes annuels.

Le présent rapport annuel donne un aperçu des activités et états financiers pour l'exercice comptable se terminant le 31 décembre 2023.

## DOCUMENT PERMANENT

### Informations générales

#### Raison sociale (article 1er des statuts coordonnés)

Warehouses De Pauw, abrégé en WDP.

#### Lieu d'enregistrement, numéro d'entreprise, code d'identification pour les entités juridiques

La Société est inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises, juridiction de Bruxelles, section néerlandophone, sous le numéro du registre des personnes morales 0417.199.869. Le code d'identification pour les entités juridiques (LEI – legal entity identifier) est le 549300HWDYC5JXC85138.

#### Forme juridique, constitution<sup>1</sup>

La Société a été constituée sous la forme d'une société anonyme portant la dénomination de Rederij De Pauw, par acte passé devant Maître Paul De Ruyver, notaire à Liedekerke, le 27 mai 1977 et publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 juin 1977 sous le numéro 2249-1. Cette SA est devenue la société absorbante au sein de laquelle le patrimoine immobilier de neuf sociétés a été réuni dans le cadre d'une opération globale de fusion et de scission. Simultanément, la Société a pris la dénomination de Warehousing & Distribution De Pauw et a été transformée en société en commandite par actions (SCA). Les modifications de statuts allant de pair avec ces changements ont été exécutées conditionnellement par acte passé devant Maître Siegfried Defrancq, notaire à Asse-Zellik, agissant en tant que notaire suppléant de Maître Jean-Jacques Boel, notaire à Asse, légalement empêché, le 20 mai 1999, comme publié aux Annexes du Moniteur belge du 16 juin suivant sous le numéro 990616-21, et validées par deux actes en date du 28 juin 1999, passés devant le même notaire et publiés aux Annexes du Moniteur belge du 20 juillet suivant sous les numéros 990720-757 et 758.

La raison sociale a été modifiée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 2001 en Warehouses De Pauw, comme cela a été consigné dans un acte passé

devant Maître Siegfried Defrancq précité, remplaçant Maître Jean-Jacques Boel précité, légalement empêché, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 18 mai 2001 sous le numéro 20010518-652.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019, la forme juridique de WDP a été modifiée en société anonyme, avec effet au 1er octobre 2019, tel que fixé par acte passé devant le notaire Tim Carnewal et publié aux Annexes du Moniteur belge du 25 septembre 2019 sous le numéro 19127672.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019, il a été décidé de procéder à la division de l'action par un facteur 7. Cet acte de constat a été passé devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 février 2020 sous le numéro 20020249.

Les statuts de WDP ont été modifiés pour la dernière fois le 4 décembre 2023 par acte passé devant Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, suite à la décision de modification des statuts. Cet acte a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 14 décembre 2023 sous le numéro 23458223.

#### Statut de REIT

##### BELGIQUE : Statut de SIR (article 1er des statuts coordonnés)

Depuis le 28 juin 1999, WDP était inscrite auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (Financial Services and Markets Authority), en abrégé FSMA, en tant que société d'investissement à capital fixe immobilière de droit belge, en abrégé sicaf immobilière de droit belge. Pour mieux s'adapter à la réalité économique et en raison du cadre juridique adapté à WDP en tant qu'entreprise immobilière opérationnelle et commerciale, WDP a changé de statut le 16 octobre 2014 pour revêtir celui de Société Immobilière Réglementée publique (SIR publique). Les modifications de statuts correspondantes ont été effectuées par acte passé devant Maître Yves De Ruyver, remplaçant Maître Jean-Jacques Boel précité, légalement empêché, comme publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 octobre 2014 sous le numéro 14199666. En tant que Société Immobilière Réglementée publique, WDP est soumise à la législation SIR.

<sup>1</sup> Nous vous renvoyons également au chapitre 2. *Voici WDP* à la page 4.

## DOCUMENT PERMANENT

293

En règle générale, une société immobilière réglementée publique, ce qui est donc le cas pour WDP depuis le 16 octobre 2014, doit remplir certaines conditions essentielles pour pouvoir bénéficier du régime préférentiel tout en garantissant plus de transparence et une limitation du risque pour l'investisseur.

Une société immobilière réglementée publique :

- ◆ est une société immobilière qui (i), en substance, met des biens immobiliers à la disposition d'utilisateurs, (ii) dans les limites du cadre légal, peut posséder d'autres types de biens immobiliers (droits de participation dans des sicaf publiques et institutionnelles, droits de participation dans des OPC, actions émises par d'autres REIT, certificats fonciers et droits de participation dans un FIIS), (iii) dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, à l'aménagement, à la rénovation, au développement (pour son propre portefeuille), à l'acquisition, à l'aliénation, à la gestion et à l'exploitation de biens immobiliers, et (iv) dans les limites du cadre légal, peut également investir dans le secteur des infrastructures (entre autres via un PPP) ou le secteur de l'énergie (entre autres l'énergie renouvelable) ;
- ◆ a un taux d'endettement maximum légal de 65 % de ses actifs ;
- ◆ doit distribuer au moins 80 % de son résultat à ses actionnaires ;
- ◆ est tenue de faire effectuer des évaluations périodiques et occasionnelles de la valeur réelle des biens immobiliers par un expert immobilier indépendant ;
- ◆ diversifie ses biens immobiliers de manière à obtenir une répartition adéquate des risques, par type de bien, par région géographique et par catégorie d'utilisateurs ou de locataires, et ne peut réaliser aucune transaction ayant pour conséquence que plus de 20 % de ses actifs consolidés constituent un seul ensemble immobilier ;
- ◆ est soumise à l'impôt des sociétés au taux d'imposition normal, mais seulement sur une base d'imposition limitée (notamment aux frais professionnels non déductibles, aux avantages anormaux ou bénévoles et à la cotisation spéciale sur les commissions secrètes). Si une SIR participe à une fusion, une scission ou une opération assimilée, cette opération ne pourra pas bénéficier du régime de neutralité fiscale, mais elle donnera lieu à l'application de l'exit tax au taux de 15 % depuis le 1er janvier 2020. Les dividendes versés par une SIR à un actionnaire donnent lieu, en règle générale, à la perception du précompte mobilier au taux de 30 % ;
- ◆ suit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme ;

- ◆ privilégie, dans l'exercice de ses activités, une gestion active, ce qui implique qu'elle est elle-même responsable du développement et de la gestion au jour le jour des biens immobiliers, et que toutes les autres activités qu'elle effectue apporteront une valeur ajoutée à ces mêmes biens immobiliers ou à leurs utilisateurs, comme la prestation de services qui complètent la mise à disposition des biens immobiliers concernés ;
- ◆ dispose, pour l'exercice des activités mentionnées ci-devant, d'une structure de gestion propre, d'une organisation administrative, comptable, financière et technique, ainsi que d'un contrôle interne adapté ;
- ◆ est assujettie aux dispositions de la Loi SIR et de l'AR SIR ;
- ◆ doit être créée sous forme de société anonyme ;
- ◆ est cotée en bourse et 30 % au moins des actions doivent être détenues par le public ;
- ◆ ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier (sauf de façon occasionnelle) ;
- ◆ peut détenir des sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement plus de 25 % des parts (ce que l'on appelle les sociétés du périmètre) ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ;
- ◆ doit se conformer à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

Les SIR publiques et institutionnelles sont soumises au contrôle de la FSMA. Pour plus d'informations sur le statut de SIR, veuillez consulter notre [site web](#).

Outre l'article 7:96 (conflits d'intérêts des administrateurs) et l'article 7:97 (conflits d'intérêts des sociétés liées) du Code des sociétés et des associations, qui s'appliquent à toutes les sociétés cotées, il existe pour les SIR une procédure spéciale concernant les conflits d'intérêts fonctionnels (en vertu de l'article 37 de la loi SIR).

Pour de plus amples informations concernant chacune de ces procédures, nous vous renvoyons au chapitre 8. *Déclaration de Gouvernance d'Entreprise* à la page 144.

## DOCUMENT PERMANENT

**PAYS-BAS : Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)**

À compter du 1er novembre 2010, WDP Nederland S.A. est passée sous le régime des organismes de placement collectif à caractère fiscal (Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI) et bénéficie donc d'un taux fiscal de 0 %. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, la société doit remplir les conditions suivantes :

- ◆ WDP Nederland doit être une société à responsabilité limitée (besloten vennootschap), une société anonyme (naamloze vennootschap) ou un fonds commun de placement (fonds voor gemene rekening).
- ◆ L'objet statutaire et les activités réelles de WDP Nederland S.A. doivent exclusivement consister en investissements de patrimoine.
- ◆ Le financement des investissements à l'aide de capitaux étrangers ne peut dépasser 60 % (de la valeur comptable au sens de la législation fiscale néerlandaise) s'il s'agit d'immeubles. Les autres investissements (ne concernant pas des immeubles) ne peuvent être financés à l'aide de capitaux étrangers qu'à hauteur de 20 % de leur valeur comptable au sens de la législation fiscale néerlandaise.
- ◆ À compter de l'application du régime FBI, les bénéfices d'exploitation de WDP Nederland S.A. doivent être mis à la disposition de l'actionnaire de WDP Nederland S.A. dans les huit mois qui suivent la fin de l'exercice.
- ◆ Les bénéfices distribués doivent être également répartis sur toutes les actions.
- ◆ Les actions de WDP Nederland S.A. doivent pour au moins 75 % être détenues par un organisme qui n'est pas soumis à l'impôt sur les bénéfices.
- ◆ Des personnes physiques ne peuvent pas détenir (in)directement 5 % ou plus des actions.
- ◆ Il ne peut être détenu 25 % ou plus des actions par le biais de fonds sis à l'étranger pour des personnes physiques ou morales domiciliées ou établies aux Pays-Bas.

Pour de plus amples informations sur l'évolution du statut de FBI, nous vous renvoyons au chapitre 7. *Résultats financiers et rapport immobilier* à la page 75.

**FRANCE : Société d'investissement immobilier cotée (SIIC)**

Depuis 2005, c'est le régime français des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) qui est appliqué à l'établissement fixe de WDP en France et à sa filiale WDP France SARL, grâce auquel ils bénéficient du taux fiscal de 0 %. Pour pouvoir bénéficier de ce régime, la société doit remplir les conditions suivantes :

- ◆ La société mère doit avoir la structure d'une SA ou de toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation. Cette société mère doit être cotée sur une bourse régie par le droit européen.

- ◆ La principale activité de la SIIC doit consister en la location d'immeubles. Les développements immobiliers ne peuvent pas excéder 20 % de la valeur comptable brute du portefeuille.
- ◆ Un seul investisseur ou un groupe d'investisseurs agissant de concert ne peut détenir plus de 60 % des actions de WDP.
- ◆ Le bénéfice provenant de la location de bâtiments, les plus-values réalisées sur la cession de bâtiments, les plus-values réalisées sur la cession de titres de sociétés de personnes ou de filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, les produits qui sont versés par leurs filiales ayant opté pour le statut de SIIC et la quote-part dans les bénéfices de sociétés de personnes sont exonérés de l'impôt sur les sociétés.
- ◆ Les SIIC ont l'obligation de distribuer 95 % des bénéfices exonérés provenant des opérations de location des immeubles, 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de titres de sociétés de personnes et de filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC et 100 % des dividendes qui leur sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté pour le statut de SIIC.
- ◆ Paiement d'une exit tax au taux de 19 % sur les plus-values latentes potentielles dégagées sur des immeubles appartenant à la SIIC ou à ses filiales qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le statut de SIIC, et sur les titres de sociétés de personnes qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

**Site web et adresse e-mail de la Société (article 4 des statuts coordonnés)**

Le site web de la Société est : [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu). La Société peut être contactée à l'adresse e-mail suivante : [shareholdersmeetings@wdp.eu](mailto:shareholdersmeetings@wdp.eu).

**Siège de la Société (article 3 des statuts coordonnés)**

La Société est établie en Région flamande. Le siège peut être déplacé en Belgique sur décision du Conseil d'Administration, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable.



### Durée (article 2 des statuts coordonnés)

La durée de la Société est illimitée.

### Objet de la Société (article 5 des statuts coordonnés)

L'article 5 des statuts stipule que la Société a pour objet exclusif :

- a) de mettre des biens immobiliers à la disposition d'utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle possède une participation, conformément aux dispositions de la législation SIR et aux décisions et règlements pris en exécution de celle-ci ; et
- b) dans les limites de la législation SIR, de posséder des biens immobiliers, tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la Loi SIR.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

- i) les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des biens immobiliers de nature sylvicole, agronomique ou minière ;
- ii) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société ;
- iii) les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv) les actions de SIR publiques ou institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital soit détenu directement ou indirectement par la société ;
- v) les droits qui découlent de contrats par lesquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;
- vi) les droits de participation dans des sicaf immobilières publiques ou institutionnelles ;
- vii) les droits de participation dans des organismes étrangers de placement collectif immobilier qui figurent sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 ;

- viii) les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobilier qui sont établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et qui ne figurent pas sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle semblable à celui des sicaf immobilières publiques ;
- ix) les actions ou parts émises par des sociétés (i) avec la personnalité morale ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet ou non d'un régime de contrôle prudentiel ; (iv) dont l'activité principale concerne l'acquisition ou la construction de biens immobiliers en vue de leur mise à disposition à des utilisateurs, ou la possession directe ou indirecte d'actions de sociétés exerçant une activité similaire ; et (v) qui sont exonérées de l'impôt sur les revenus provenant du bénéficiaire qui découle de l'activité visée dans la disposition sous (iv) ci-dessus, à condition d'observer certaines obligations légales, et qui sont au moins tenues de redistribuer une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (nommées « Real Estate Investment Trusts » (en abrégé « REIT »)) ;
- x) les certificats immobiliers tels que visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006 ;
- xi) les parts des FIIS ;
- xii) ainsi que tous les autres biens, actions ou droits qui sont définis comme biens immobiliers par la législation SIR.

Les biens immobiliers visés aux points (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission, ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

## DOCUMENT PERMANENT

296

- c) la conclusion, ou l'accession, à long terme directe, ou via une société dans laquelle elle possède des parts conformément aux dispositions de la législation SIR, le cas échéant en collaboration avec des tiers, d'un ou de plusieurs contrats des types suivants avec un maître d'ouvrage public :
- i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
  - ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
  - iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ;
  - iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
    - i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, de l'entretien et/ou de l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
    - ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;
- d) le développement, la création, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition à long terme directe, ou via une société dans laquelle elle possède des parts conformément aux dispositions de la législation SIR, le cas échéant en collaboration avec des tiers, par ou au nom de la société :
- i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la distribution ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
  - ii) d'installations pour le transport, la distribution, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
  - iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
  - iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition des biens immobiliers, la société peut exercer toutes activités en relation avec la création, la construction (sans préjudice de l'interdiction d'agir comme promoteur immobilier, sauf dans le cas d'opérations occasionnelles), la transformation, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou de l'indivision d'immeubles au sens visé ci-dessus, l'octroi ou l'acquisition de droits de superficie, d'usufruit et d'emphytéose ou d'autres droits réels ou personnels sur les biens immobiliers décrits ci-dessus, la gestion et l'exploitation des biens immobiliers.

Conformément à la législation SIR, la Société peut aussi procéder à :

- ◆ la prise de biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat ;
- ◆ la mise en location-financement de biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, étant entendu que la mise en location-financement de biens immobiliers avec option d'achat peut uniquement être exercée comme activité accessoire ;
- ◆ à titre accessoire ou temporaire, la réalisation de placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la législation SIR. Ces placements seront effectués conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la Société et ils seront diversifiés, de façon à garantir une diversification des risques adéquate. La Société peut également détenir des liquidités non affectées. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire aisément mobilisables ;
- ◆ l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la Société ou de son Groupe ;
- ◆ l'octroi de crédits ;
- ◆ la réalisation d'opérations sur des instruments de couverture autorisés par la législation SIR, pour autant que ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers, arrêtée par la Société, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut acquérir, prendre ou donner en location, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, matériaux et fournitures et, en général, accomplir toutes les opérations commerciales ou financières qui se rapportent directement ou indirectement à son objet et à l'exploitation de tous les droits intellectuels et propriétés commerciales s'y rapportant.

## DOCUMENT PERMANENT

297

Moyennant le respect de la législation SIR, la Société peut prendre part par le truchement d'apports en numéraire ou en nature, de fusion, scission ou une autre restructuration sur la base du droit des sociétés, de souscription, de participation, d'intervention financière ou de toute autre manière, à toutes sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature à promouvoir ou faciliter la réalisation de son objet.

Pour toute modification des statuts de la Société, l'accord préalable de la FSMA est requis.

## Capital de la Société

### Capital (article 7 des statuts coordonnés)

Le capital de WDP SA se monte à 251 407 552,69 euros et est représenté par 219 433 809 actions ordinaires, représentant chacune 1/219 433 809 du capital. Aucune de ces actions ne confère un quelconque droit de vote spécial ou d'autres droits.

### Capital autorisé (article 8 des statuts coordonnés)

Le Conseil d'Administration est autorisé, dans les limites des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, à augmenter le capital aux dates et conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :

- i) 116 851 191,00 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR) ; et
- ii) 116 851 191,00 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ; et
- iii) 23 370 238,20 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à (a) une augmentation de capital par apport en nature ou (b) une augmentation de capital par apport en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR), ou (c) toute autre forme d'augmentation de capital ;

étant entendu que le capital dans le cadre de cette autorisation ne pourra pas être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui approuve l'autorisation, à savoir le 2 février 2023.

Cette autorisation est valable pour une période de cinq ans qui a pris effet le 16 février 2023 (à savoir la date de publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision relative à l'autorisation en matière de capital autorisé). Cette autorisation est renouvelable.

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

- i) 116 851 191,00 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR) ; et
- ii) 113 256 292,67 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ; et
- iii) 9 259 965,84 euros, si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à (a) une augmentation de capital par apport en nature ou (b) une augmentation de capital par apport en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible (au sens de la législation SIR), ou (c) toute autre forme d'augmentation de capital ; étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté, au total, d'un montant supérieur à 233 702 382,00 euros pendant la période d'autorisation de cinq années.

**DOCUMENT PERMANENT**

Ces augmentations de capital peuvent être réalisées par apport en numéraire, par apport en nature ou par incorporation de réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les composants des fonds propres sous les comptes annuels simples IFRS de la Société (dressés en considération de la législation SIR) susceptibles de conversion en capital, le cas échéant avec émission ou création d'actions ou autres titres (de tout type existant alors), conformément aux dispositions impératives du droit des sociétés applicable et de la législation SIR.

Les éventuelles primes d'émission seront portées à un ou plusieurs comptes distincts dans les fonds propres au passif du bilan. Le Conseil d'Administration est libre de décider de placer les éventuelles primes d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui, comme le capital, devra servir de garantie pour les tiers et qui ne pourra être débité ou extourné que par décision de l'Assemblée Générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, sauf pour la conversion en capital, comme prévu ci-dessus.

Aux conditions et dans les limites déterminées aux alinéas un à cinq du présent article, le Conseil d'Administration est également autorisé à créer ou émettre non seulement des actions, mais aussi des droits de souscription (le cas échéant attachés à un autre titre), des obligations convertibles, des obligations remboursables en actions ou autres titres (de tout type existant alors), tout en respectant les dispositions impératives du droit des sociétés en vigueur et de la législation SIR.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable et de la législation SIR, le Conseil d'Administration peut en outre limiter ou supprimer le droit de préférence, également quand cela se fait en faveur d'une ou de plusieurs personnes qui ne sont pas membres du personnel.

Le Conseil d'Administration a le pouvoir de modifier les statuts de la Société conformément à la ou aux augmentations de capital qui ont été réalisées dans le cadre du capital autorisé.

**Rachat d'actions propres (article 11 des statuts coordonnés)**

La Société peut acquérir, prendre en gage et vendre ses propres actions et les certificats y relatifs, conformément au droit des sociétés applicable.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration est autorisé, pour une période de cinq années à compter du 16 février 2023, à :

- ◆ recevoir et prendre en gage des actions de la Société et les certificats y relatifs à un prix minimum ou une contre valeur de 0,01 euro et à un prix maximum ou une contre valeur correspondant à 125 % du cours de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction, sans que la Société puisse détenir d'actions de la Société et de certificats y relatifs qui représentent plus de 10 % du nombre total d'actions ;
- ◆ aliéner des actions de la Société et les certificats y relatifs, notamment en faveur d'une ou de plusieurs personnes spécifiques autres que le personnel, à un prix minimum ou une contre valeur correspondant à 75 % du cours de clôture du jour de négociation précédant la date de la transaction.

Au 31 décembre 2023 et à la date du rapport annuel, WDP SA ne détenait aucune action propre.

**Modification du capital (article 12 des statuts coordonnés)**

Sauf la possibilité d'utilisation du capital autorisé par décision du Conseil d'Administration, et moyennant le respect des dispositions impératives du droit des sociétés et de la législation SIR applicables, il ne peut être décidé d'une augmentation de capital ou d'une réduction de capital que par une Assemblée Générale Extraordinaire, en présence du notaire.

## DOCUMENT PERMANENT

299

## ◆ Augmentation de capital en numéraire

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit de préférence peut être limité ou supprimé.

Si, dans un tel cas, conformément aux dispositions impératives de la législation SIR, un droit d'allocation irréductible doit être accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres, ce droit d'allocation irréductible devra répondre au moins aux conditions suivantes :

- 1° il porte sur l'intégralité des titres nouvellement émis ;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
- 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Toutefois, une augmentation de capital en numéraire peut également avoir lieu avec la suppression du droit de préférence légal et sans accorder de droit d'allocation irréductible, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- 1° l'augmentation de capital a lieu en utilisant le capital autorisé ;
- 2° le montant cumulé des augmentations de capital réalisées sur une période de douze mois ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmenter le capital.

Cela donne à une SIR la possibilité de réaliser une offre privée exonérée de nouvelles actions au moyen d'un placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres (ce que l'on appelle « accelerated bookbuilding » ou ABB).

## ◆ Augmentation de capital en nature

En cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées, sans préjudice des dispositions impératives du droit des sociétés applicable :

- 1) l'identité de la personne qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport particulier du Conseil d'Administration relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans les convocations à l'Assemblée Générale où il sera décidé de l'apport en nature ;
- 2) le prix d'émission ne peut être inférieur à la plus faible des deux valeurs que sont (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;
- 3) sauf si le prix d'émission ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
- 4) le rapport prévu au point 1 ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, et plus précisément en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital, ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Pour l'application du point 2 ci-dessus, il est permis de déduire du montant visé au point (b) du point 2 un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées. Le Conseil d'Administration justifiera, le cas échéant, d'une manière spécifique dans son rapport spécial, le montant du dividende ainsi déduit et il exposera les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Les règles spéciales en matière d'augmentation de capital en nature exposées ci-dessus ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

**DOCUMENT PERMANENT**

## ◆ Fusions, scissions et opérations assimilées

Les règles spéciales en matière d'augmentation de capital en nature exposées dans l'article ci-devant sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées auxquelles la législation SIR se réfère dans ce contexte spécifique. Dans ce cas, par « date de la convention d'apport » il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

**Contrôle de la Société**

Aucune catégorie d'actionnaires ne bénéficie de droits de contrôle spéciaux. WDP ne compte aujourd'hui qu'un seul Actionnaire de Référence, qui a un représentant au Conseil d'Administration en application du droit de présentation contraignante, tel que visé à l'article 15 des statuts coordonnés, dont voici un extrait :

« Sans préjudice des dispositions impératives du droit des sociétés applicable et sans préjudice de la législation SIR, et aux conditions et modalités du présent article, toute personne physique, personne morale ou société (avec ou sans personnalité juridique) qui détient individuellement et directement au moins 10 % des actions de la société (un « **Actionnaire de Référence** ») a droit à ce qu'un administrateur soit désigné en vertu de son droit de présentation contraignante lors de l'assemblée annuelle. Un Actionnaire de Référence a, aux conditions et modalités du présent article, droit à ce qu'un administrateur supplémentaire soit désigné pour chaque tranche supplémentaire de 10 % des actions qu'il détient individuellement et directement dans la société, en vertu de son droit de présentation contraignante lors de l'assemblée annuelle (...) »

**Commissaire (article 23 des statuts coordonnés)**

Le 25 avril 2007, le cabinet Deloitte Réviseurs d'entreprises SRL, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, ayant ses bureaux à Gateway building Aéroport Bruxelles National 1 J, 1930 Zaventem, a été désigné en tant que commissaire de WDP.

Le 27 avril 2016, le commissaire, représenté par sa représentante permanente, Kathleen De Brabander, a vu son mandat renouvelé jusqu'à l'assemblée annuelle de 2019.

Le 6 décembre 2016, WDP a lancé une procédure d'appel d'offres ouverte pour ce mandat de commissaire conformément au Règlement européen 537/2014/UE sur les audits. Conformément à ce règlement, le mandat de Deloitte Réviseurs d'entreprises était déjà arrivé à échéance lors de l'Assemblée Générale annuelle du 26 avril 2017. Cette assemblée générale a procédé au renouvellement du mandat de Deloitte Réviseurs d'entreprises, représenté par sa représentante permanente, Kathleen De Brabander, jusqu'à l'assemblée annuelle de 2020.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 24 avril 2019, une rotation interne du représentant permanent du commissaire a été effectuée, dans le cadre de l'article 22, § 3 de la loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises. Rik Neckebroek a succédé à Kathleen De Brabander pour la durée restante du mandat, à savoir jusqu'à l'assemblée annuelle de 2020.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 26 avril 2023, une rotation interne du représentant permanent du commissaire a été effectuée, dans le cadre de l'article 22, § 3 de la loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises. Kathleen De Brabander a succédé à Rik Neckebroek pour une période supplémentaire de 2 ans, à savoir jusqu'à l'assemblée annuelle de 2025.

Le mandat du commissaire couvre le contrôle des comptes annuels consolidés et celui des comptes annuels non consolidés de WDP SA, ainsi que des autres filiales belges.

**DOCUMENT PERMANENT**

301

En France, le cabinet Deloitte & Associés, représenté par Pierre-Marie Martin, dont les bureaux sont établis 6, Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP France SARL.

Aux Pays-Bas, le cabinet Deloitte Accountants BV, représenté par Viona Borreman, dont les bureaux sont établis Gustav Mahlerplein 2970, 1081 LA Amsterdam, a été désigné comme commissaire des filiales WDP Nederland S.A. et WDP Development NL N.V.

Au Luxembourg, le cabinet Deloitte Audit SARL, représenté par Ronan Richard, dont les bureaux sont établis Boulevard de Kockelscheuer 20, 1821 Luxembourg, a été désigné comme commissaire de la filiale WDP Luxembourg S.A.

En Roumanie, le cabinet Deloitte Audit SRL, représenté par Claudiu Ghiurluc, dont les bureaux sont établis au 82-98 Calea Grivitei, The Mark Tower, 14<sup>th</sup> floor, District 1, 010735 Bucarest, Roumanie, a été désigné comme commissaire de la filiale Warehouses De Pauw Romania SRL.

Les honoraires du commissaire sont déterminés sur la base des tarifs conformes au marché et indépendamment de WDP, conformément au code de déontologie et aux normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprise, et suivant les dispositions applicables relatives à l'indépendance du commissaire exposées dans le Code des sociétés et des associations.

Pour plus d'informations sur les honoraires du commissaire, nous vous renvoyons au chapitre 11. *Comptes annuels* à la page 258.

### **Service financier (paying agent)**

ABN AMRO Bank N.V.

Richard van Etten et Julie Nollet

Gustav Mahlerlaan 10, P.O. Box 283 (HQ 7212), 1000 EA AMSTERDAM

+31 20 628 0647

richard.van.etten@nl.abnamro.com et julie.nollet@nl.abnamro.com

Les honoraires du service financier sont déterminés sur la base des conditions conformes au marché et indépendamment de la Société, sous la forme d'un pourcentage du volume des transactions concernées (versement du dividende, dividende optionnel, etc.).

Pour plus d'informations sur les honoraires du service financier, nous vous renvoyons au chapitre 11. *Comptes annuels* à la page 259.

### **Expert immobilier**

Conformément à la législation SIR, l'expert valorise tous les bâtiments de la SIR et de ses filiales à la fin de chaque exercice. La valeur comptable des bâtiments figurant au bilan est ajustée à ces valeurs.

Au terme de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert immobilier indépendant actualise en outre la valorisation totale établie à la fin de l'année précédente sur la base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres à chacun des biens en question. L'expert immobilier valorise également le patrimoine immobilier de la SIR et de ses filiales lorsque la SIR souhaite procéder à une opération telle qu'une émission d'actions ou une fusion.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR ou par ses filiales est valorisé par l'expert immobilier indépendant avant la transaction. La valorisation par l'expert revêt un caractère obligatoire de prix minimum (en cas d'aliénation) et de prix maximum (en cas d'acquisition) pour la SIR, lorsque la partie cocontractante est une personne entretenant des liens étroits avec la SIR (comme le prévoit la réglementation applicable aux SIR) ou lorsque les personnes précitées obtiennent un quelconque avantage à l'occasion de la transaction en question.

La législation SIR énonce des obligations légales en ce qui concerne la méthode des experts immobiliers afin de garantir l'indépendance nécessaire de ceux-ci lors de l'estimation de biens immobiliers. Il est précisé que la rémunération des experts ne doit pas être liée à la valeur du bien immobilier soumis à l'expertise.

## DOCUMENT PERMANENT

302

Il est en outre imposé à la SIR une double exigence de rotation pour l'(les) expert(s) nommé(s) par elle. Ainsi, la SIR ne peut désigner un expert que pour une période renouvelable de trois ans. De plus, l'expert ne peut évaluer un même bien immobilier que pendant une période maximale de trois ans, qui doit être suivie d'une période d'attente (cooling off period) d'une durée identique de trois ans. Un expert ayant déjà effectué un terme de trois ans ne pourra donc être désigné pour un nouveau terme de trois ans que s'il est chargé durant ce nouveau terme d'évaluer une autre partie du patrimoine de la SIR publique ou de ses filiales. Des règles particulières s'appliquent si l'expert est une personne morale.

Au 31 décembre 2023, les experts immobiliers désignés par WDP SA sont :

- ◆ Stadim SRL, Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers - Belgique, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Céline Janssens ;
- ◆ Jones Lang LaSalle SRL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles – Belgique, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Rod Scrivener ;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV, Parnassusweg 727, 1077DG Amsterdam – Pays-Bas, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Justin Stortelers ;
- ◆ CBRE Valuation & Advisory Services BV, Anthony Fokkerweg 15, 1059 CM Amsterdam – Pays-Bas, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Walter de Geus ;
- ◆ BNP Paribas Real Estate, 50 cours de l'Ile Seguin, 921009 Boulogne Billancourt – France, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Caroline Hussenet ;
- ◆ CBRE Romania | Valuation Department, One Tower, 165 Calea Floreasca, 14th Floor, Bucarest – Roumanie, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Ovidiu Ion ;
- ◆ Jones Lang LaSalle Luxembourg SECS, rue du Puits Romain 37, L-8070 Bertrange – Luxembourg, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Greet Hex ;
- ◆ CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin – Allemagne, représentée (au sens de l'article 24 de la Loi SIR) par Kristine Kühn.

La rémunération des experts immobiliers est indépendante de la valeur du bien immobilier et est basée sur une rémunération fixe par bien à estimer et/ou sur une rémunération variable en fonction de la superficie à estimer. Les contrats avec les experts immobiliers respectent la réglementation en la matière.

Pour de plus amples informations sur la répartition du portefeuille immobilier et les honoraires des experts immobiliers, nous vous renvoyons au chapitre 11. *Comptes annuels* aux pages 241 et à la page 260.

## Assurances

WDP et ses filiales doivent souscrire une couverture d'assurance appropriée pour tous leurs biens immobiliers. La couverture d'assurance doit satisfaire aux conditions du marché.

Tous les bâtiments de WDP sont assurés à la valeur de construction.

Pour de plus amples informations sur la valeur assurée et les primes payées pour la couverture d'assurance, nous vous renvoyons au chapitre 11. *Comptes annuels* à la page 236 et à la page 260.

## Structures situées à l'étranger

Afin de pouvoir assurer de manière optimale la gestion de son patrimoine immobilier à l'étranger, WDP SA a créé des (petites) filiales dans différents pays d'Europe (ces sociétés n'ont pas le statut de SIR institutionnelle).

- ◆ Les sociétés du Groupe possèdent plusieurs caractéristiques communes.
- ◆ La structure de la société est dans chaque cas l'équivalent local d'une société à responsabilité limitée (SRL) ou d'une société anonyme (SA).
- ◆ WDP détient une participation de 100 % dans toutes les (sous-)filiales étrangères, sauf dans WDP Romania (85 %) et dans WDP Luxembourg (55 %).



**DOCUMENT PERMANENT**

- ◆ WDP SA est représentée en France par son établissement stable situé 28 rue Cantrelle, 36000 Châteauroux.
- ◆ WDP Nederland S.A. a elle-même une filiale détenue à 100 %, WDP Development NL N.V., Hoge Mosten 2, 4822 NH Breda.

Les résultats des filiales sont soumis à l'impôt local des sociétés, à l'exception de WDP Nederland qui bénéficie du statut fiscal d'organisme de placement collectif à caractère fiscal (Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI) et de WDP France qui bénéficie du statut de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) et de la transparence fiscale correspondante.

De plus amples informations sur le statut de FBI et le statut de SIIC sont disponibles au point *Statut de REIT* plus haut dans ce chapitre.

Les bénéfices nets peuvent être versés à WDP et le prélèvement à la source ou l'exonération de ce prélèvement dépend de la directive européenne mères-filiales, de sa transposition dans la législation locale des pays respectifs et des traités sur la double imposition en vigueur conclus entre la Belgique et les différents pays où WDP opère. Les résultats des filiales étrangères sont repris dans la consolidation après élimination des amortissements sur les biens immobiliers et compensation d'éventuels impôts latents sur les plus-values fiscales.

Le choix des méthodes de financement (prêts de groupe ou prêts bancaires) dépend toujours de l'effet de ces financements sur le taux d'endettement consolidé de WDP (le taux d'endettement consolidé maximum à respecter est fixé à 65 % par la législation SIR. Le même taux d'endettement maximum s'applique aussi au niveau individuel à la SIR). Dans la consolidation, les prêts de groupe subordonnés n'ont pas d'impact sur le taux d'endettement du groupe, au contraire des prêts bancaires.

Dans le cadre de cette stratégie de financement, il convient surtout de tenir compte (en plus du taux d'endettement) de deux principes d'imposition importants qui varient d'un pays à l'autre :

- ◆ les règles relatives à la thin capitalisation des sociétés ;
- ◆ le taux de précompte mobilier à retenir sur les intérêts de l'encours des prêts de groupe payés au pays d'origine.

## LEXIQUE

### Résultats financiers et opérationnels

#### Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur du bien immobilier au moment de l'acquisition. Si des frais de mutation ont été payés, ces frais sont inclus dans la valeur d'acquisition. Voir aussi *Frais de mutation*.

#### Rendement initial

Le rapport entre le loyer contractuel (initial) d'un bien immobilier acquis et la valeur d'acquisition. Voir aussi *Valeur d'acquisition*.

#### Accelerated bookbuild (ABB)

Un placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs institutionnels internationaux avec constitution d'un carnet d'ordres.

#### APM (Alternative Performance Measure)

Il s'agit d'une mesure financière permettant d'évaluer les performances financières historiques ou futures, la position financière ou le cash flow d'une entreprise, qui n'a pas été définie dans les directives habituelles en matière de reporting. Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP - dont les indicateurs clés de performance EPRA - sont toujours accompagnées d'un symbole (◆) et sont fournies avec leur définition et réconciliation dans les annexes du présent rapport.

#### CAGR

Compounded annual growth rate.

#### Loyers contractuels

Les montants bruts des loyers tels qu'indiqués dans les contrats de bail à la date de conclusion.

#### Dérivés

En tant que preneur de crédit, WDP souhaite se couvrir contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt. Ce risque de taux peut être en partie couvert à l'aide d'instruments financiers dérivés (comme les contrats de swaps de taux d'intérêt ou IRS).

#### Flux de trésorerie actualisés

Cette méthode d'évaluation s'appuie sur une projection détaillée du flux de revenus qui est escompté à une valeur nette actuelle à un taux d'escompte donné en fonction du risque de l'actif à estimer.

#### Due diligence

Étude approfondie effectuée dans le cadre de toutes les acquisitions et/ou opérations de financement, dans les domaines technique, économique, fiscal, juridique, comptable et administratif – éventuellement avec le concours de conseillers externes spécialisés.

#### Fair value

La juste valeur ou fair value est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre deux parties bien informées, consentantes et sans intérêts particuliers communs ou non. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de bail en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash flow) ainsi que des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

#### Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée est la valeur locative qui est déterminée par les experts immobiliers indépendants.

#### IAS/IFRS

Les normes comptables internationales IAS (International Accounting Standards) et IFRS (International Financial Reporting Standards) relatives à la présentation des comptes annuels, telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

#### IAS 16 Immobilisations corporelles

IAS 16 est une norme IAS/IFRS qui prescrit la comptabilisation des immobilisations corporelles, à moins qu'une autre norme n'autorise ou ne prescrive un autre traitement. Les questions fondamentales qui se posent concernant la comptabilisation des immobilisations corporelles portent sur la comptabilisation des actifs, la détermination de leur valeur comptable ainsi que des dotations aux amortissements et des pertes de valeur correspondantes.

#### IAS 40 Immeubles de placement

IAS 40 est une norme IAS/IFRS qui porte sur la comptabilisation, la valorisation et les informations à fournir sur les immeubles de placement. Cette norme prescrit la comptabilisation des immeubles de placement et les dispositions correspondantes en matière d'informations à fournir.

#### IFRS 9 Instruments financiers : comptabilisation et valorisation

IFRS 9 est une norme qui indique comment une entreprise doit traiter et valoriser les instruments financiers dans son bilan. Cette norme impose notamment de porter tous les instruments dérivés au bilan à leur juste valeur.

#### Apport en nature

Les éléments de patrimoine apportés lors de la constitution d'une société ou de l'augmentation de son capital autrement que par le versement d'une somme d'argent.

#### Indexation

En règle générale, chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail, le montant du loyer est adapté contractuellement à l'inflation, selon un indice de référence propre à chaque pays.

#### Capitalisation des revenus

Pour déterminer la valeur d'un bien immobilier, cette méthode escompte le flux de revenus dans une perpétuité à un rendement exigé donné. Certaines corrections sont ensuite apportées pour refléter les écarts par rapport à une occupation complète dans des conditions conformes au marché (par exemple, sous-location ou surlocation, incentives, vacance, etc.).

#### Interest Rate Swap (forward)

Un IRS dont la date de début se situe dans le futur.

#### Interest Rate Swap (IRS)

Un Interest Rate Swap est un swap de taux d'intérêt dans lequel les parties s'échangent des paiements d'intérêts pendant une durée déterminée. WDP utilise les swaps de taux d'intérêt pour convertir des paiements d'intérêts variables en paiements fixes, en guise de couverture contre une hausse des taux d'intérêt.

## LEXIQUE

**IVSC (International Valuation Standards Council)**

Un organe indépendant chargé d'élaborer des normes globales concernant des évaluations, et notamment des évaluations dignes de confiance pour les investisseurs et d'autres tiers ou intéressés.

**Qualité des biens du portefeuille immobilier**

Le classement en fonction du critère qualité du portefeuille immobilier s'effectue sur la base d'une classification entre entrepôt Classe A green certified, entrepôt Classe A, entrepôt Classe B et entrepôt Classe C. Ce classement est basé sur les paramètres suivants : âge et emplacement du bien, hauteur libre, perspectives d'extension et/ou de développement, équipement et parking.

**Frais de mutation**

Le transfert de propriété de biens immobiliers est en principe soumis à la perception par l'État de droits de mutation qui constituent la plus grande partie des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de transmission, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique de l'immeuble.

**Scission partielle**

La scission partielle est l'acte juridique par lequel une partie du patrimoine d'une société, comprenant aussi bien les droits que les obligations, est transmise sans dissolution préalable à une société existante ou nouvelle, contre remise d'actions de la société bénéficiaire aux associés de la société transférante.

**Valeur du portefeuille**

La valeur du portefeuille se compose des « Placements immobiliers », des « Placements immobiliers en développement pour compte propre en vue de la location », des « Actifs détenus en vue de la vente » et de la « Juste valeur des panneaux solaires ».

**Project development team**

La gestion de projets de construction ou de rénovation. WDP peut compter sur une équipe interne de project managers travaillant exclusivement pour le compte de l'entreprise.

**Property management team**

Le département d'appui assurant la gestion journalière du portefeuille immobilier, et plus particulièrement la détermination de la politique de gestion des bâtiments existants (travaux d'entretien, d'adaptation et d'amélioration). WDP dispose d'une équipe interne de property managers, travaillant exclusivement pour le compte de l'entreprise.

**Juste valeur**

Voir *Fair value*.

**Couverture de taux d'intérêt**

L'utilisation d'instruments financiers dérivés pour protéger certaines dettes contre une hausse des taux d'intérêt.

## L'action

**Dividende brut**

Le dividende brut par action est le dividende avant déduction du précompte mobilier. Voir également *Précompte mobilier*.

**Rendement du dividende**

Dividende brut divisé par le cours de bourse.

**Ex-Date**

La date à partir de laquelle l'action est négociée en bourse sans droit au versement du dividende à venir ; autrement dit, le jour du détachement du coupon.

**Free float**

Le pourcentage des actions détenues par le public. Selon la définition de l'EPRA et d'Euronext, il concerne tous les actionnaires qui détiennent individuellement moins de 5 % du nombre total d'actions.

**Dividende optionnel**

Dans le cas d'un dividende optionnel, la créance de dividende attachée à un nombre défini d'actions existantes donne droit à une action nouvelle, à un prix d'émission par action pouvant, le cas échéant, comporter une réduction par rapport au cours de bourse (ou, selon le cas, à un cours de bourse moyen sur une période donnée). L'émission d'actions dans le cadre d'un dividende optionnel est soumise au droit commun des sociétés relatif aux augmentations de capital. Si, en complément d'un apport en nature effectué dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, un apport en numéraire a lieu, les dispositions particulières de l'article 26, § 1 de la loi SIR relative aux augmentations de capital en numéraire peuvent, en vertu des statuts, être déclarées non applicables, pour autant que ce dividende optionnel soit effectivement ouvert à tous les actionnaires. Les règles particulières relatives à l'apport en nature dans une SIR, telles que prévues à l'article 26, § 2 de la loi SIR, ne s'appliquent pas non plus, à moins de satisfaire à certaines conditions.

**Liquidité**

Le nombre moyen d'actions négociées par jour de bourse sur une période donnée.

**Capitalisation boursière**

Le cours de clôture de la bourse multiplié par le nombre d'actions en circulation à cette date.

**Dividende net**

Le dividende net est égal au dividende brut après retenue du précompte mobilier de 30 %. Voir également *Précompte mobilier*.

**Record Date**

La date de clôture des positions, en vue de l'identification des actionnaires ayant droit à un dividende, peu après la date de détachement du coupon.

**Précompte mobilier**

Le prélèvement effectué par une banque ou un intermédiaire financier sur le paiement d'un dividende. Le taux standard du précompte mobilier sur les dividendes en Belgique est fixé à 30 %.

## Résultats environnementaux

### BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM est un certificat de durabilité qui concerne les performances d'un bâtiment pendant tout son cycle de vie. BREEAM est le label de référence européen le plus important et le plus utilisé pour la certification de construction durable. Contrairement à d'autres normes, BREEAM adopte une approche multicritères. La certification ne s'attache pas seulement à la performance énergétique d'un bâtiment, mais aussi à l'utilisation du terrain, à l'écologie, au processus de construction, à la consommation d'eau, aux déchets, à la pollution, au transport, aux matériaux, à la santé et au confort. Le score final octroyé à un bâtiment est exprimé par les appréciations Acceptable (s'applique uniquement à BREEAM In-Use), Pass, Good, Very Good, Excellent et Outstanding.

### Gaz à effet de serre (GES)

Les gaz à effet de serre sont des composants gazeux exprimés en équivalents CO<sub>2</sub> qui absorbent la chaleur du soleil et la retiennent dans l'atmosphère terrestre.

### Carbon removal

L'élimination du carbone (carbon removal) est un processus par lequel les émissions résiduelles (CO<sub>2</sub>) sont retirées de l'atmosphère et stockées pendant de longues périodes. Dans le cas de l'élimination des gaz à effet de serre, il s'agit de l'élimination des gaz à effet de serre (GES) de l'atmosphère par des activités humaines délibérées, c'est-à-dire en plus de l'élimination qui se produirait via le cycle naturel du carbone ou des processus chimiques atmosphériques. L'élimination du carbone fait partie intégrante de la stratégie visant à arriver à des émissions zéro carbone – après une diminution maximale des émissions de gaz à effet de serre.

### Cradle-to-Grave

Il s'agit d'une analyse du cycle de vie complet, comprenant toutes les émissions et absorptions d'un produit ou d'un matériau donné, de son acquisition jusqu'à la fin de sa durée de vie.

### Cradle-to-Gate

Il s'agit d'une analyse du cycle de vie partiel, comprenant toutes les émissions et absorptions depuis l'achat du matériau jusqu'au moment où il arrive sur le chantier de WDP (ce qui exclut donc l'utilisation du produit fini et la fin de la durée de vie).

### EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

Le programme de certification pour les bâtiments écologiques, qui se concentre principalement sur une utilisation efficace des ressources. EDGE aide les promoteurs et les constructeurs à réduire rapidement et de manière rentable la consommation d'énergie et d'eau ou l'énergie absorbée par les matériaux. Les certificats EDGE sont délivrés dans le monde entier et sont une initiative d'IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale.

### Embodied carbon

Les gaz à effet de serre qui sont émis lors de la production, du transport et de la construction de matériaux de construction, ainsi que lors de la démolition de bâtiments.

### Certificats verts (GSC)

Ces certificats sont attribués à des projets de production d'énergie alternative, et notamment d'énergie solaire, par le VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, le régulateur flamand des marchés du gaz et de l'électricité, voir aussi VREG), la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) ou l'ANRE (régulateur roumain de l'énergie) moyennant un prix minimum par certificat.

### Dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>)

Un gaz à effet de serre produit par la décomposition de matière végétale ou animale.

### Installation PV

Une installation photovoltaïque ou installation de panneaux solaires.

### Scope 1

Les émissions directes de gaz à effet de serre produites par des sources détenues par ou sous le contrôle direct du Groupe, telles que des activités dans les bureaux du Groupe et des activités liées aux transports.

### Scope 2

Les émissions indirectes de gaz à effet de serre provenant de la production d'électricité ou de chaleur achetée. Cette production d'énergie se fait en dehors du contrôle du Groupe, mais conduit à l'émission de gaz à effet de serre.

### Scope 3

Les émissions indirectes de gaz à effet de serre produites par les activités commerciales d'une autre organisation dans la chaîne de valeur, qu'il s'agisse de fournisseurs ou de clients du Groupe.

### TCFD

La Task Force on Climate related Financial Disclosures est une norme de reporting utilisée par les entreprises pour rendre compte de l'impact financier des facteurs climatiques sur leurs activités.

## Gouvernance et réglementation

### Code de gouvernance d'entreprise 2020

Le Code belge de gouvernance d'entreprise, qui a été rédigé par la Commission Corporate Governance, contient des lignes de conduite et des dispositions relatives à une gestion correcte, qui doivent être respectées par les entreprises de droit belge dont les actions sont négociées sur un marché réglementé.

### EPRA (European Public Real Estate Association)

L'EPRA est une association paneuropéenne d'entreprises immobilières cotées en bourse dont le but est de promouvoir le secteur, d'introduire les bonnes pratiques en matière de comptabilité, de reporting et de gouvernance d'entreprise, de fournir des informations de qualité aux investisseurs et une cellule de réflexion concernant des questions importantes auxquelles est confronté le secteur.

### FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Le régime fiscal particulier aux Pays-Bas, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies. Voir aussi chapitre 12. *Annexes – Document permanent.*

## LEXIQUE

### **FSMA (Financial Services and Markets Authority)**

La FSMA exerce le contrôle du secteur financier belge aux côtés de la Banque Nationale de Belgique (BNB). Les compétences de la FSMA embrassent les six domaines suivants : le contrôle des marchés financiers et des sociétés cotées, le contrôle des règles de conduite, le contrôle des produits, le contrôle des prestataires de services financiers et des intermédiaires, le contrôle des retraites complémentaires et les contributions à une meilleure éducation financière.

### **SIR (Société Immobilière Réglementée)**

Une société immobilière réglementée est une société opérationnelle cotée en Bourse spécialisée dans la mise à disposition de biens immobiliers à des utilisateurs et qui se conforme aux dispositions de la législation SIR. Elle se positionne dans un contexte international comme REIT (Real Estate Investment Trust), caractérisée par un régime de transparence fiscale. La SIR se situe sous le contrôle prudentiel de la FSMA. Voir aussi *législation SIR*.

### **AR SIR**

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées SIR, qui forme, avec la Loi SIR, ladite législation SIR. Voir aussi *loi SIR, législation SIR et REIT*.

### **Loi SIR**

La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, qui forme avec l'arrêté royal SIR la législation SIR. Voir aussi *AR SIR, législation SIR et REIT*.

### **Législation SIR**

La loi du 12 mai 2014 (Loi SIR) et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (AR SIR).

### **Actionnaire de référence**

Toute personne physique, personne morale ou société (avec ou sans personnalité juridique) qui détient individuellement et directement au moins 10 % des actions de la société, conformément à l'article 15 des statuts de la société.

### **REIT (Real Estate Investment Trust)**

La dénomination internationale des fonds de placement immobilier cotés, caractérisés par un régime fiscal spécial (ayant cours notamment en Belgique (voir aussi *SIR*), aux Pays-Bas (voir aussi *FBI*) et en France (voir aussi *SIIC*)).

### **SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée)**

Le régime fiscal particulier propre à la France, pour les sociétés immobilières cotées en bourse, pour lequel il est possible d'opter si certaines conditions sont remplies. Voir aussi chapitre 12. *Annexes – Document permanent*.



# WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP NV

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

 [www.facebook.com/WDPwarehouses](https://www.facebook.com/WDPwarehouses)

 [@WDP\\_EU](https://twitter.com/WDP_EU)

 [linkedin.com/company/wdp](https://linkedin.com/company/wdp)

Numéro d'entreprise : BE 0417.199.869 (RPR Bruxelles, section néerlandophone)

Design et réalisation : CF Report | Texte et photographie : WDP | Traduction : ElaN Translations  
Ce rapport a été produit avec du papier certifié FSC.

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)