



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## Information réglementée

Vendredi 27 janvier 2023



[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)



**Conférence de presse en ligne**

Vendredi 27 janvier 2023  
15h CET

Participer

## Résultats annuels pour la période du 01.01.2022 au 31.12.2022

### 2022 | Forte croissance des bénéfices et renforcement de la base financière

- Résultat EPRA par action de 1,25 euro, ce qui représente une hausse de +13%, conforme aux attentes.
- Ambition d'une augmentation d'un dividende de +14% vers 1,00 euro par action.
- Bilan robuste, forte position de liquidité et portefeuille immobilier diversifié avec un profil de flux de trésorerie résistant à l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation et dette à long terme entièrement couverte).

### 2022-25 | Confirmation de l'objectif de profit 2025

- Prévision d'un résultat EPRA par action de 1,35 euro en 2023, soit une hausse de 8 % par rapport à l'année précédente.
- Confirmation de l'ambition d'un résultat EPRA par action de 1,50 euro d'ici 2025.
- WDP réagit à l'évolution des conditions du marché (telles que la forte augmentation du coût du capital, la persistance de prix de construction élevés et une forte inflation) : accentuation de la rentabilité par la sélectivité des projets immobiliers, importance croissante des opportunités de croissance organique (principalement par l'indexation des loyers) et concentration sur le déploiement accéléré de WDP ENERGY.
- Le secteur de la logistique reste crucial pour diverses industries et est fondamentalement sain, même dans un contexte macroéconomique turbulent.



“ La nouvelle réalité inaugurée en 2022 souligne une fois de plus la nature agile de #TeamWDP. Nous avons réussi à générer une forte croissance continue des bénéfices en nous adaptant immédiatement, en tant qu'organisation, à un marché qui évolue rapidement. Nous avons également été en mesure de réagir rapidement à l'accélération de la transition énergétique grâce à la stratégie "Energy as a Business" bien pensée. Grâce à notre solide flux de trésorerie, notre bilan et nos liquidités, nous sommes prêts à répondre aux opportunités du marché. L'importance cruciale de l'infrastructure que nous offrons à nos clients soutient nos objectifs pour 2025.

Joost Uwents – CEO WDP

## 1. Résumé

---

- **Résultat EPRA** : 236,3 millions d'euros pour 2022, soit une augmentation de 17% par rapport à 2021 (201,2 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour 2022 est de 1,25 euro, soit une augmentation de 13% par rapport à 1,10 euro en 2021. Cette situation est principalement due aux nouveaux projets pré-loués et à la croissance organique par le biais de l'indexation des contrats de bail, ainsi qu'aux nouvelles acquisitions réalisées et à quelques revenus ponctuels.
- **Taux d'occupation et marché immobilier** : avec 99,1 % le 31 décembre 2022 (98,5 % au 31 décembre 2021), le portefeuille reste presque entièrement loué. Ce résultat s'explique en partie par une dynamique de marché toujours saine, et intensifie la pression sur les loyers du marché. En outre, environ 500 000 m<sup>2</sup> de nouveaux projets pré-loués ont été menés à bien en 2022.
- **Portefeuille** : réévaluation de -127,3 millions d'euros, soit -2,0% pour 2022, principalement sous l'effet d'une évolution à la hausse du rendement du portefeuille existant de +50bps, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées (+11% en 2022), ainsi que des plus-values latentes sur les projets. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,0 %, soit +30 points de base par rapport à l'année précédente.
- **Bilan robuste** : le loan-to-value au 31 décembre 2022 s'établit à 35,4 % et la net debt / EBITDA (adjusted) s'élève à 7,1x, contre respectivement 36,7% et 7,9x au 31 décembre 2021. Cette évolution favorable s'explique principalement par le renforcement sensible des fonds propres de près de 700 millions d'euros en 2022. Cela a permis de créer une capacité de réponse aux opportunités d'investissement. En outre, cela offre un coussin additionnel en cas de nouvelles dépréciations du portefeuille dues à la hausse des taux d'intérêt. Avec un ratio de couverture de 97 % (qui s'élève en moyenne à 87 % jusqu'en 2027), WDP est bien protégé contre de nouvelles fluctuations des taux d'intérêt.
- **Gestion financière active** : en 2022, la liquidité a été renforcée, entre autres, par l'émission d'environ 1 milliard d'euros de nouveaux crédits à un intérêt fixe de 1,5 %. La solvabilité de la société a également été soulignée par l'obtention d'une notation Baa1 (Moody's) et BBB+ (Fitch). WDP dispose d'un solide coussin de liquidité de 1,7 milliard d'euros en lignes de crédit non utilisées et confirmées. En outre, les dettes financières sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt, et ce, à long terme (7 ans en moyenne).
- **Indice de référence ESG** : à la fin de 2022, WDP a prolongé son inclusion dans l'indice DJSI Europe et la société a également été autorisée à rejoindre l'indice DJSI World. Ces indices représentent respectivement les 10 premières sociétés immobilières durables d'Europe et les 20 premières sociétés immobilières durables du monde.
- **WDP ENERGY** : la crise énergétique actuelle et l'accent mis sur la rentabilité entraînent une mise à l'échelle des investissements dans la durabilité : WDP prévoit d'investir environ 150 millions d'euros dans des projets énergétiques en 2023-24 (principalement par le biais d'une extension de la capacité de production d'énergie solaire ainsi que d'un premier hub de mobilité verte).

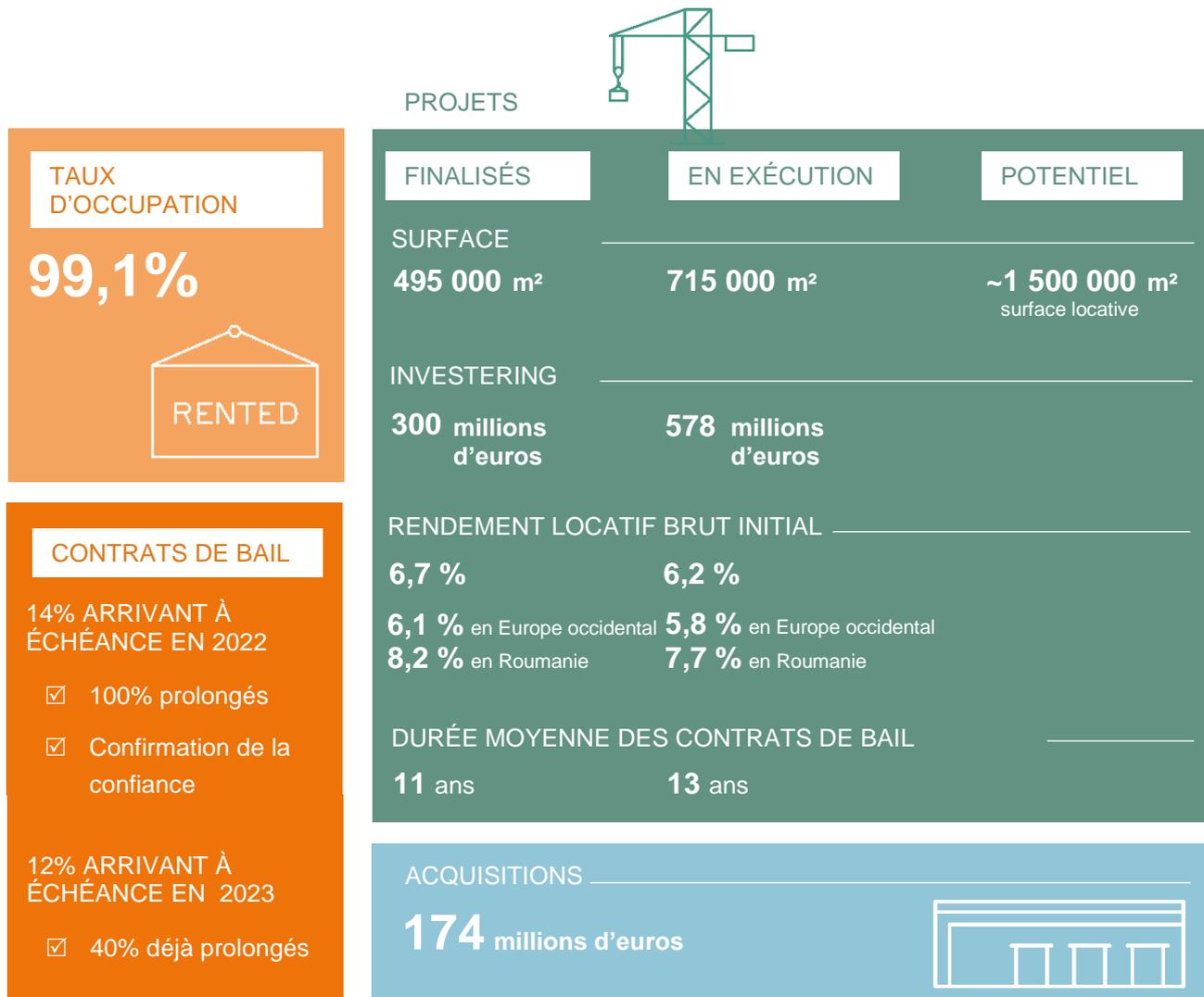
- **Plan de croissance 2022-25** : en 2022, un volume d'investissement d'environ 530 millions d'euros a pu être identifié (Q4 2022 : 100 millions d'euros), constitué tant de nouveaux projets et terrains que d'achats de bâtiments existants et d'investissements dans la transition énergétique en plus de la participation stratégique de 10 % dans Catena.

WDP reste concentrée sur l'objectif de bénéfice à long terme, à savoir un résultat EPRA par action de 1,50 euro d'ici 2025. Toutefois, les paramètres sous-tendant ce plan de croissance ont changé en raison de l'évolution des conditions du marché (telles que la forte augmentation du coût du capital, la persistance de prix de la construction élevés et une forte inflation). Afin de créer une valeur durable, il est important de s'adapter, en tant qu'entreprise, à ces nouvelles conditions de marché. Concrètement, cela signifie que nous serons plus sélectifs en ce qui concerne les nouveaux investissements, que nous continuerons à nous concentrer sur les opportunités de croissance interne et que nous accélérerons le déploiement de WDP ENERGY - tout en maintenant, bien entendu, une position financière solide. Par conséquent, notre croissance organique (principalement par l'indexation des loyers) et nos projets énergétiques contribueront de plus en plus au résultat, par rapport à la croissance externe.

- **Perspectives 2023** : un résultat EPRA par action prévu 2023 de 1,35 euro (soit une augmentation de +8 % par rapport à 1,25 euro par action en 2022). Sur la base de ces perspectives, on présuppose un dividende par action pour 2023 (payable en 2024) de 1,08 euro brut par action, sur la base d'une augmentation comparable.

Ces perspectives pour 2023 et les objectifs du plan de croissance 2022-25 sont basés sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte de l'évolution de facteurs externes tels que l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques, la volatilité élevée du marché et la forte hausse du coût du capital.

## 2. Activités opérationnelles pour 2022



TAUX  
D'OCCUPATION

**99,1%**



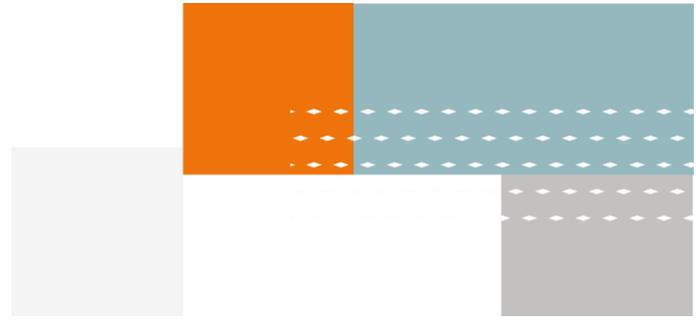
CONTRATS DE BAIL

14% ARRIVANT À  
ÉCHÉANCE EN 2022

- 100% prolongés
- Confirmation de la confiance

12% ARRIVANT À  
ÉCHÉANCE EN 2023

- 40% déjà prolongés



## 2.1. Standing portfolio et tendances du marché

Le marché de la location de biens immobiliers logistiques continue de se caractériser par des tendances structurelles persistantes à long terme (principalement dues aux investissements dans les flux entrants et sortants, en durabilité ainsi qu'en l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement). Ces tendances, bien qu'elles se soient normalisées après la crise, entraînent encore des investissements supplémentaires et donc une demande d'immobilier logistique moderne. En outre, il y a aussi l'effet de l'augmentation de la demande de stockage temporaire due à l'augmentation des stocks dans les entreprises en raison de la réduction de la consommation due au refroidissement de l'économie, en plus du fait que les entrepôts actuels ont été bien approvisionnés suite aux récentes perturbations de la chaîne d'approvisionnement. Cette dynamique du marché se traduit par une occupation presque complète du portefeuille immobilier de WDP (le taux d'occupation est de 99,1% au 31 décembre 2022 - 98,5% au 31 décembre 2021). Les 14 % de contrats arrivés à échéance en 2022, ont été prolongés, dont 90 % avec des clients existants et le solde avec de nouveaux clients.

Seul un pourcentage limité de l'espace immobilier logistique au marché est directement disponible, ce qui entraîne une pression à la hausse sur les loyers du marché (+ 11 % en moyenne en 2022). WDP peut en partie capter automatiquement cette évolution grâce à l'indexation contractuelle des loyers : ainsi, environ 6,5 % de l'inflation moyenne de 8 % en 2022 peuvent être répercutés, avec un impact échelonné en 2022-23.

Malgré l'incertitude de l'environnement macroéconomique actuel et son impact cyclique potentiel sur la demande d'espace logistique, le secteur de la logistique reste fondamentalement sain compte tenu de l'infrastructure essentielle qu'il met à la disposition des entreprises. En outre, il existe la rareté persistante des terrains et des bâtiments disponibles et l'activité de développement équilibrée.

## 2.2. Acquisitions et désinvestissements

### 2.2.1 Acquisitions

Dans le courant de 2022, un certain nombre d'acquisitions ont pu être identifiées avec un volume d'investissement total d'environ 174 millions d'euros. Tous ces achats ont été réalisés à des prix conformes à la valeur réelle telle que déterminée dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 4,8 %.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hors réserve foncière.



## 2.2.2 Aperçu de toutes les acquisitions réalisées au cours de 2022

Site		Locataire	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Sint-Katelijne-Waver	land reserve	6 518	2
BE	Blandain	Sedis Logistics	100 000	120
<b>BE</b>			<b>106 518</b>	<b>122</b>
NL	Den Bosch	Fat Boy	5 623	6
<b>NL</b>			<b>5 623</b>	<b>6</b>
RO	Cluj (Apahida)	land reserve	84 436	6
RO	Popesti Leordeni	land reserve	65 000	4
RO	Arad	Various	42 125	11
RO	Târgu Lapus	Taparo	13 158	5
RO	Baia Mare	Techtex	18 883	11
RO	Almaj Dolj	land reserve	68 912	3
RO	Timisoara 2	land reserve	92 174	4
RO	Dumbravita (Timis)	land reserve	50 991	2
<b>RO</b>			<b>435 679</b>	<b>46</b>
<b>Total</b>			<b>547 820</b>	<b>174</b>



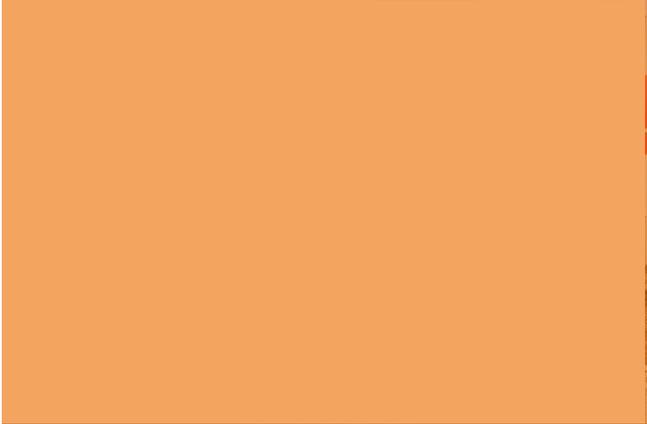
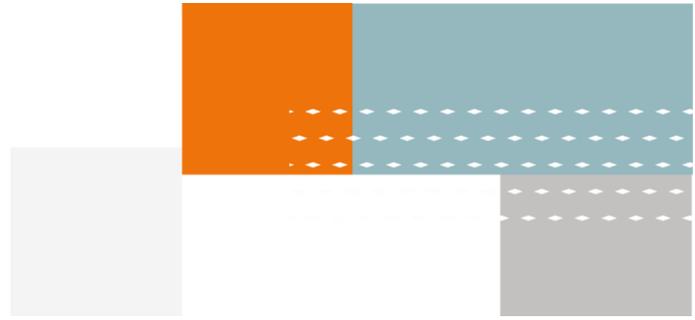


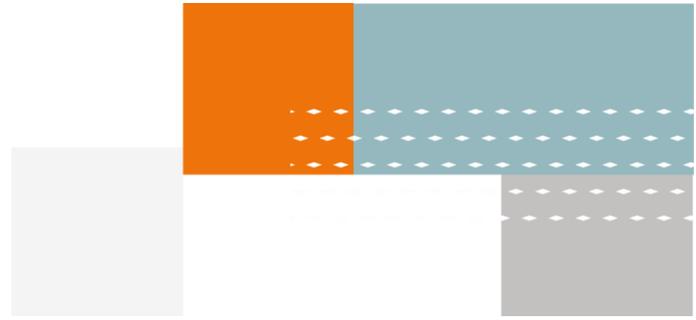
### 2.3. Projets finalisés au cours de 2022

WDP a pu réceptionner au cours de 2022 les projets pré-loués suivants, pour une superficie louable totale de 495 000 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,7 %<sup>2</sup>, pour un investissement d'environ 300 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 10,6 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
<b>2019-23</b>					
BE	Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8 000	4
BE	Heppignies	Trafic	1Q22	2 000	5
BE	WDPort of Ghent	X2O Badkamers / Exterioo	4Q22	150 000	23
<b>BE</b>				<b>160 000</b>	<b>32</b>
<b>2019-23</b>					
DE	Gelsenkirchen	Dokas / Imperial	2Q22	46 000	13
<b>DE</b>				<b>46 000</b>	<b>13</b>
<b>2019-23</b>					
NL	Bleiswijk	Fully let	3Q22	17 200	13
NL	Breda	Helmer	1Q22	13 000	10
NL	Breda	Nassau Sneltransport Breda	2Q22	1 500	3
NL	Breda, The Bay	Fully let	3Q22	47 860	48
NL	Oss, Keltenweg	Movianto	4Q22	13 500	12
NL	Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	3Q22	71 000	68
NL	Zoetermeer	Leen Menken Foodservice Logistics	4Q22	6 000	9
<b>2022-25</b>					
NL	Hasselt	Scania	4Q22	7 000	6
<b>NL</b>				<b>177 060</b>	<b>168</b>
<b>2019-23</b>					
RO	Buzau	Metro	2Q22	3 750	6
RO	Deva - Calan	Auchan	2Q22	25 000	19
RO	Roman	Profi	2Q22	12 000	14
RO	Timisoara	Profi	3Q22	57 000	38
<b>2022-25</b>					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Alcar	3Q22	4 780	4
RO	Timisoara	Bulung	4Q22	9 773	6
<b>RO</b>				<b>112 303</b>	<b>86</b>
<b>Total</b>				<b>495 363</b>	<b>299</b>

<sup>2</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et 8,2 % en Roumanie.





## 2.4. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 578 millions d'euros et d'une superficie louable de près de 715 000 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,2 %.<sup>3</sup> Ce pipeline de développement est pré-loué à 95 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 12,7 ans.

### 2.4.1 Projets identifiés au cours du quatrième trimestre de 2022

#### *Belgique*

##### **Lokeren, Brandstraat 30**

stow Robotics, le leader mondial des solutions de stockage industriel, va poursuivre l'expansion de ses activités de production haut de gamme sur le site que WDP a acquis en 2021 par le biais d'une opération de cession-bail avec DPG Media Services. La partie des bâtiments précédemment dédiée aux activités d'impression de DPG Media Services sera transformée en un campus pour stow Robotics avec une unité de production à plusieurs niveaux, un centre de R&D, un showroom et des bureaux pour la vente et l'après-vente. stow Robotics disposera d'une surface totale d'environ 24 000 m<sup>2</sup> sur ce site sur la base d'un contrat de bail de longue durée (réception prévue au troisième trimestre 2023). L'investissement pour WDP s'élève à environ 2 millions d'euros.

##### **Lokeren, Brandstraat 30**

Sur le même site, une réserve foncière a également été acquise en 2021 sur laquelle un nouveau centre de distribution d'environ 9 200 m<sup>2</sup> sera développé sur la base d'un contrat de bail de longue durée. La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2024. Le budget d'investissement prévu pour le développement (hors terrain) s'élève à environ 13 millions d'euros.

##### **Asse - Mollem**

Redéveloppement d'un ancien site existant de plus de 6 900 m<sup>2</sup> qui, après réception, prévue au courant du premier trimestre 2024, sera loué pour une période de neuf ans. Ce redéveloppement porte sur un investissement d'environ 5 millions d'euros.

#### *Roumanie*

##### **Timisoara**

Construction d'un nouvel entrepôt de plus de 33 000 m<sup>2</sup> au total pour la production et le stockage qui sera loué à long terme à une société internationale de technologie, représentant un investissement pour WDP de 32 millions d'euros. La réception est prévue d'ici la mi-2023.

##### **Almaj Dolj**

En fonction des activités d'Erkut, fournisseur de l'usine Ford de Craiova, WDP fondera un nouveau centre de distribution de plus de 6 200 m<sup>2</sup> à Almaj Dolj (près de Craiova). Pour la réalisation de ce nouveau bâtiment, WDP prévoit un investissement d'environ 4,5 millions

<sup>3</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,8 % en Europe occidentale et 7,7 % en Roumanie.

d'euros. Le bâtiment sera disponible selon les prévisions dans le courant du deuxième trimestre 2023. Erkut s'engage pour cela dans un bail de 7 ans.

### **Slatina**

Extension du complexe existant d'une superficie de plus de 48 300 m<sup>2</sup> (réception prévue au troisième trimestre 2024 sur la base d'un investissement d'environ 36 millions d'euros), sur la base d'un engagement de location pour une durée de 15 ans.

### **Sibiu**

Extension du site existant pour Siemens de plus de 8 700 m<sup>2</sup> sur la base d'un contrat de bail de 10 ans. Ce nouveau développement sera, selon les prévisions, réceptionné au cours du premier trimestre 2024 et concerne un investissement pour WDP d'environ 6 millions d'euros.



## 2.4.2 Aperçu de tous les projets en cours d'exécution<sup>4</sup>

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
<b>2019-23</b>					
BE	Antwerp Region	Fully let	2Q24	4 152	11
BE	Bornem	Fully let	3Q24	19 200	27
BE	Courcelles, rue de Liège 25	DHL	2Q23	2 885	6
BE	Gent	Sligro	2Q23	21 127	15
<b>2022-25</b>					
BE	Asse - Mollem	Fully let	1Q24	6 913	5
BE	Genk, Bosdel	Fully let	1Q25	30 000	29
BE	Gent	Uselect	2Q23	11 590	9
BE	Liège - Trilogiport	Logistics service provider	2Q23	34 457	21
BE	Lokeren, Brandstraat 30	Fully let	3Q24	9 204	13
BE	Lokeren, Brandstraat 30	stow Robotics	3Q23	23 839	2
<b>BE</b>				<b>163 367</b>	<b>138</b>
<b>2019-23</b>					
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Multi-tenant	1Q23	25 000	13
LU	Contern	Fully let	1Q24	15 000	10
<b>LU</b>				<b>40 000</b>	<b>23</b>
<b>2019-23</b>					
NL	Amsterdam, Hornweg	Dynalogic	1Q23	13 700	11
NL	Barendrecht,	Ahold	2Q23	26 700	24
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	2Q23	31 000	22
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	1Q23	83 000	54
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat /	In commercialisation	3Q24	29 500	29
NL	Zuid-Limburg	Fully let	3Q23	31 000	24
NL	Zwolle	wehkamp	3Q23	33 000	26
NL	Zwolle	E-commerce project	4Q23	21 000	31
<b>2022-25</b>					
NL	Breda	In commercialisation	2Q24	25 768	20
NL	Veghel	Alliance Health Care	4Q23	16 000	19
NL	Zwolle	Fully let	2Q24	18 000	25
<b>NL</b>				<b>328 668</b>	<b>284</b>
<b>2019-23</b>					
RO	Slatina	Pirelli	1Q23	25 000	15
<b>2022-25</b>					
RO	Almaj Dolj	Erkut	2Q23	6 242	5
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Fully let	1Q23	12 864	11
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	E-Pantofi	1Q23	34 402	21
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8 761	6
RO	Slatina	Fully let	3Q24	48 335	36
RO	Târgu Lapus	Taparo	3Q23	14 656	8
RO	Timisoara	Fully let	2Q23	33 031	32
<b>RO</b>				<b>183 291</b>	<b>133</b>
<b>Total</b>				<b>715 326</b>	<b>578</b>

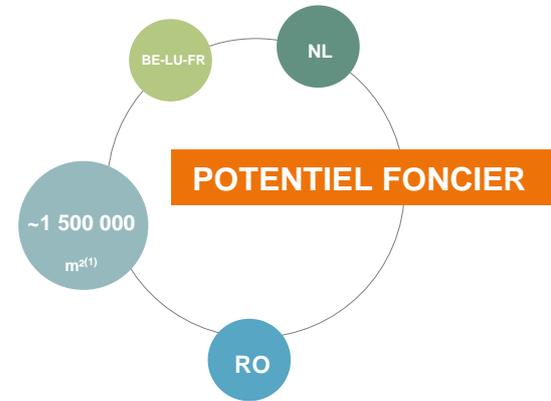
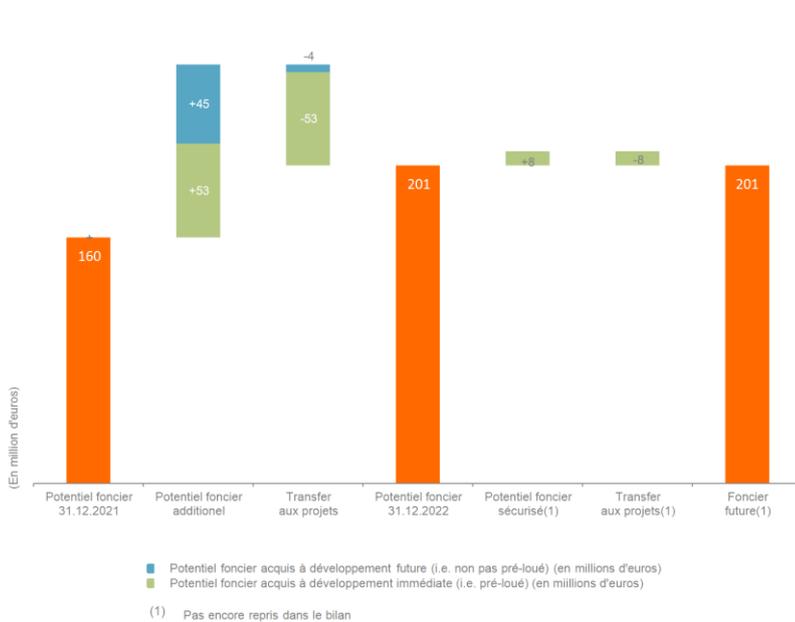
dont au 31 décembre 2022  
337 millions d'euros doivent encore être investis.

<sup>4</sup> 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 WDPort of Ghent Big Box - X<sup>2</sup>O Salles de bains / Exterioo). La superficie louable des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.



## 2.5. Autres potentiels

### Potentiel foncier complété en permanence



(1) Superficie construite.

## 2.6. Géographie de l'élargissement par étapes

### 2.6.1 Partenariat stratégique avec Catena<sup>5</sup>

WDP a pris une participation de 10 % dans la société suédoise cotée en bourse Catena, spécialisée dans l'immobilier logistique. Ce partenariat stratégique permettra à Catena et à WDP d'élargir la couverture géographique pour leurs clients afin d'offrir également un service à la clientèle dans les régions situées entre celles où sont actuellement actives les deux sociétés, et ainsi optimiser les flux de marchandises de leurs clients. En outre, Catena et WDP estiment que cette coopération offre un important potentiel de partage des connaissances dans les domaines de la durabilité, du développement de projets et des activités générales des deux sociétés, dans le but d'améliorer l'expérience du client de manière totalement intégrée ainsi que la position concurrentielle sur le marché européen de l'immobilier logistique.

### 2.6.2 Consolidation complète de WDP Deutschland<sup>6</sup>

WVI GmbH (l'ancienne joint venture 50/50 de WDP avec VIB Vermögen AG en vue d'une expansion commune des deux sociétés en Rhénanie du Nord-Westphalie, à Brême et à Hambourg) est une filiale à part entière de WDP qui a été entièrement consolidée à la mi-2022 (WDP Deutschland GmbH).

<sup>5</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 29 mars 2022.

<sup>6</sup> Par l'intermédiaire de sa filiale à 100 %, WDP Invest SA.

L'acquisition des actions de VIB Vermögen AG (sur la base d'une évaluation du portefeuille immobilier de 90 millions d'euros sur une base de 100 %) par WDP s'est faite aux conditions normales du marché et selon les termes et conditions stipulés dans l'accord de joint venture.

Cette acquisition d'actions reflète l'ambition de WDP de poursuivre ses investissements et activités opérationnelles en Allemagne, comme le confirment les objectifs énoncés au plan de croissance 2022-25.

### 2.6.3 Nouveau projet en France en cours de développement

Dans le port de Dunkerque, WDP a pris une option sur une concession d'un terrain de 17 hectares avec 90 000 m<sup>2</sup> de surface constructible. Les plans pour la construction d'un centre de distribution ultramoderne ont été élaborés et WDP a commencé la commercialisation. Le port offre un accès direct aux voies navigables françaises, aux chemins de fer et au réseau routier international. Le port fait partie de Norlink Ports, un réseau de 3 ports maritimes et de 20 ports intérieurs.

## 3. Création de valeur et ESG

### 3.1. Climate Action Plan

 [Télécharger le plan complet](#)

Le WDP Climate Action Plan définit la voie ambitieuse que WDP suivra pour parvenir au net zéro dans l'ensemble de sa chaîne de valeur (scopes 1, 2 et 3) d'ici 2050, en tenant compte d'un scénario de 1,5 °C et des objectifs ambitieux du Green Deal de l'UE. Ce plan offre un cadre clair traitant à la fois des risques climatiques et des opportunités commerciales.

Nous visons un impact maximal en collaboration avec toutes nos parties prenantes. Nos objectifs ne se limitent donc pas à nos propres activités commerciales. Nous voulons en effet que notre portefeuille immobilier – le produit de base de WDP – devienne sans carbone tout au long de son cycle et donc tout au long de notre chaîne de valeur (du développement à la fin du cycle de vie du bâtiment, en passant par sa phase d'exploitation), et ce, en étroite collaboration avec nos fournisseurs et nos clients.

**M.A.D.E. for future**, l'objectif de ce plan d'action climatique, est clairement lié aux activités principales de WDP, à savoir **l'Utilisation de Matériaux**, **l'Adaptation**, **la Décarbonation** et **l'Électrification**, et constitue la base du déploiement de trois pistes, chacune ayant des objectifs clairs, ambitieux et transparents : **WDP Energy** en ce qui concerne l'efficacité énergétique et la production d'énergie renouvelable, **WDP Decarb+** en ce qui concerne la réduction du CO<sub>2</sub> et **WDP Green** en ce qui concerne le financement vert et les entrepôts certifiés verts.

Les objectifs net zéro du WDP Climate Action Plan ont été fixés conformément à ces Science Based Targets et ont été validés et approuvés en tant que tels par la SBTi.<sup>7</sup>



**WDP**  
Climate Action Plan

**M.A.D.E.**

**FOR**

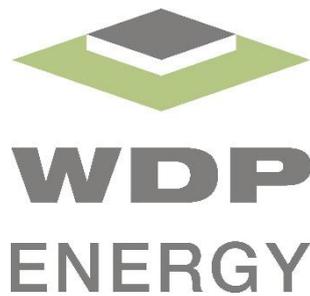
**FUTURE**



<sup>7</sup> La procédure de validation par la SBTi considère WDP comme une « petite ou moyenne entreprise », ce qui signifie que les objectifs de scopes 1 et 2 ont été pris en compte. Le WDP Climate Action Plan est basé sur un objectif net zéro de scopes 1, 2 et 3.

			2021	2022
<b>WDP Energy</b>	WDP electricity procurement green <sup>8</sup>	<b>100%</b> d'ici 2023	56%	90%
	Renewable energy capacity	<b>250 MWp</b> d'ici 2025	95 MWp	113 MWp
	Energy monitoring system <sup>9</sup>	<b>100%</b> d'ici 2025	73%	78%
	LED coverage <sup>9</sup>	<b>100%</b> d'ici 2030	40%	60%
		<b>2020 base year</b>		<b>2022</b>
<b>WDP Decarb+</b>	Scope 1 & 2 corporate offices <sup>10</sup>	<b>Net-zero</b> d'ici 2025	25 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	3 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
	Scope 1 & 2 car park	<b>Net-zero</b> d'ici 2030	1,150 kgCO <sub>2</sub> e/FTE	2,074 kgCO <sub>2</sub> e/FTE
	Scope 3 leased assets (downstream) <sup>10</sup>	<b>Net-zero</b> d'ici 2040	17 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	On track
	Scope 3 capital goods (upstream)	<b>Net-zero</b> d'ici 2050	270 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	On track
			2021	2022
<b>WDP Green</b>	Adoption of recommendations <sup>11</sup>	<b>TCFD</b> d'ici 2024		On track
	Green certified assets	<b>&gt;75%</b> d'ici 2025	29%	39%
	Green financing	<b>&gt;75%</b> d'ici 2025	36%	58%

### 3.2. Lancement de WDP Energy



Le Green Deal européen prévoit la décarbonation des transports et le passage à l'e-mobilité, en vue d'aboutir à une chaîne d'approvisionnement totalement durable. De plus, au vu des tensions géopolitiques actuelles et de la crise énergétique qui en résulte, la transition énergétique a bénéficié d'un grand coup d'accélérateur. La stratégie d'Energy as a business de WDP vise à répondre à l'évolution accélérée des besoins des clients en matière d'énergie, pour rendre ses sites plus autosuffisants et les décarboner grâce à une production énergétique verte accrue et aux progrès de la technologie dans ce domaine.

En effet, WDP est convaincu du rôle crucial que peut jouer un site d'entreposage dans la décarbonisation de la chaîne d'approvisionnement de ses clients. L'augmentation de la capacité d'énergie renouvelable par l'installation de panneaux solaires crée une base solide pour le déploiement ultérieur d'autres infrastructures liées à l'énergie, telles que les batteries et les points de charge pour les véhicules électriques. Ce faisant, WDP constate également une tendance à l'électrification des camions des clients et de leurs fournisseurs. Grâce à la production d'énergie verte sur site, à des

<sup>8</sup> En ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre.

<sup>9</sup> Pour les bâtiments concernés.

<sup>10</sup> Market-based.

<sup>11</sup> Conformité à la TCFD en 2024 (rapport annuel 2023). Pour ce qui concerne les autres indices de référence et notations, voir 3.4. Performance de l'indice de référence ESG.

solutions technologiques innovantes et à une gestion réfléchie des flux d'énergie, WDP souhaite aider ses clients à rendre leurs transports et leurs activités plus durables et plus économiques.

En 2022, WDP a par conséquent annoncé l'installation d'un hub de mobilité verte sur l'un de ses sites existants, ainsi que la poursuite de l'extension de son parc photovoltaïque, qui représentent ensemble un investissement de plus de 150 millions d'euros au cours de la période 2023-24.

### 3.2.1 Un site existant à Zellik devient un hub de mobilité verte<sup>12</sup>

Le site de Zellik loué par VPD est transformé en un hub de mobilité verte. Le prestataire de services logistiques VPD y assure en effet les activités du dernier kilomètre pour de très nombreux détaillants non alimentaires souhaitant des services neutres en CO<sub>2</sub> dans leur chaîne d'approvisionnement. Ce hub de mobilité verte va donc pouvoir à la production d'énergie et à l'infrastructure nécessaires à la décarbonation du transport et des opérations sur site par le client et soutiendra également la communauté au sens large. Pour ce projet, WDP prévoit un investissement de 4 millions d'euros.



### 3.2.2 Expansion substantielle de la capacité solaire

WDP ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 250 MWp à l'horizon 2025. Les préparatifs et l'installation de quelque 55 MWp ont déjà pu commencer en 2022, ce qui doit porter la production d'énergie verte à une capacité totale de quelque 150 MWp dans le courant de l'année 2023. Près de la moitié de la capacité supplémentaire de production d'énergie photovoltaïque actuellement prévue sera générée sur un seul site, à savoir sur le toit du parc logistique multimodal en cours de construction WDPort of Ghent, près du North Sea Port, au port de Gand. Ce site sera équipé d'un recouvrement de toiture en panneaux solaires d'une superficie de non moins de 150 000 m<sup>2</sup>.



La réalisation de ces projets énergétiques implique un investissement de 40 millions d'euros.

Outre l'investissement dans des projets énergétiques annoncé précédemment, WDP a identifié un volume d'investissement supplémentaire de plus de 100 millions d'euros (principalement par l'expansion de la capacité de production d'énergie photovoltaïque en 2023-24). Au cours des deux

<sup>12</sup> Voir [le communiqué de presse](#) du 29 septembre 2022.

prochaines années, WDP prévoit donc d'investir environ 150 millions d'euros dans des projets énergétiques avec un IRR (Internal rate of Return) cible d'environ 8 %.<sup>13</sup>

### 3.2.3 L'équipe Energy & Sustainability met en place une nouvelle ligne d'activité

La stratégie d'Energy as a business est menée par une équipe enthousiaste de WDP Energy & Sustainability, sous la direction d'Elke Van Den Broucke, Head of Energy & Sustainability chez WDP depuis début 2022. Cette équipe rassemble expertise, innovation et ressources et était encore renforcée au cours de l'année 2022 par l'arrivée de business developers créatifs, de gestionnaires de projets expérimentés et d'ingénieurs en durabilité qui, ensemble, fourniront la puissance d'exécution cruciale et l'approche innovante requises par l'ambitieux plan climat de WDP.

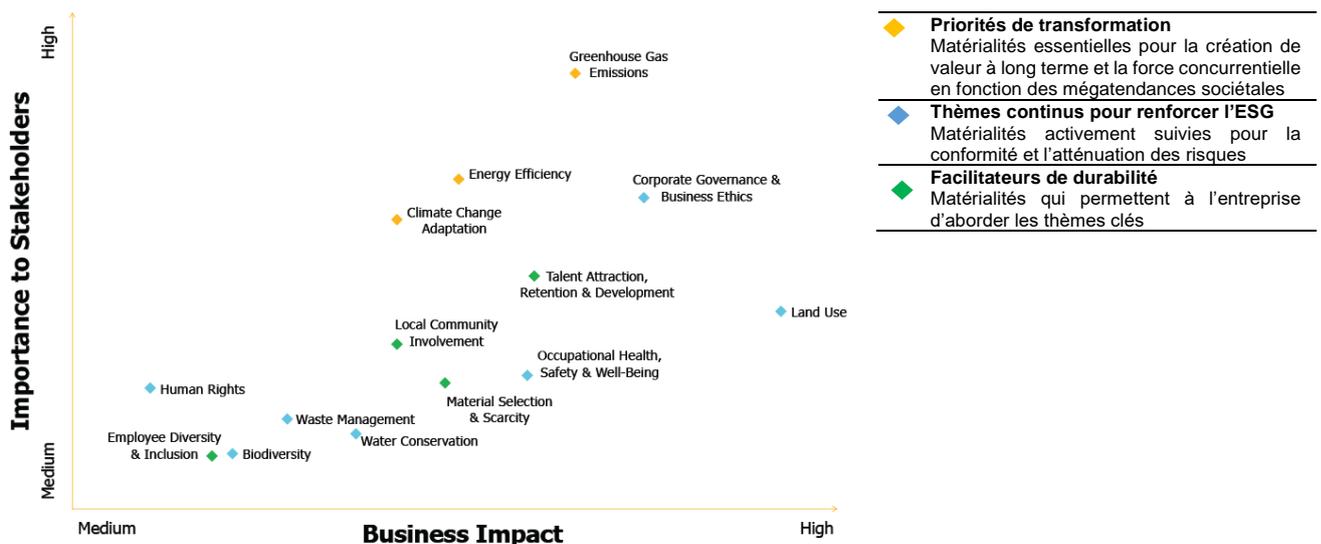
### 3.3. La matrice de matérialité fixe le cap

La maturité accrue de WDP en matière d'ESG et le lancement du Climate Action Plan ont imposé la révision de la matrice de matérialité et le renforcement de la stratégie ESG.

#### 3.3.1 Materiality refresh

Cette matrice a été mise en œuvre sur la base d'une double analyse de matérialité qui a examiné l'impact des activités de WDP sur différents aspects de durabilité ainsi que la manière dont ces aspects de durabilité influencent le développement, les prestations et la position de l'entreprise. Cet exercice impliquait activement tous les groupes de parties prenantes dans des ateliers et des entretiens. Cet exercice a abouti à une nouvelle matrice de matérialité dans laquelle la plupart des matérialités identifiées restent maintenues, bien qu'elles soient classées différemment. En outre, quatre nouvelles matérialités ont été ajoutées, deux ne sont plus mentionnées et deux autres ont été fusionnées en un seul thème matériel.

#### 3.3.2 La matrice de matérialité 2022



<sup>13</sup> Dont un volume de plus de 100 millions d'euros n'a pas encore été reflété dans le volume d'investissement annoncé dans le cadre du plan de croissance 2022-25 (en raison de sa phase de démarrage).

### 3.4. Performances de l'indice de référence ESG

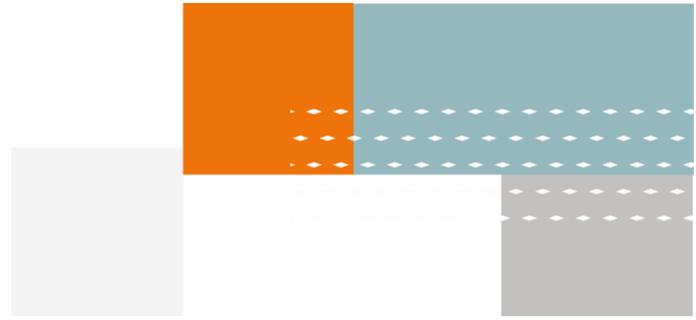
#### 3.4.1 Inclusion dans l'indice DJSI World

WDP a obtenu un score de 75/100 dans l'évaluation S&P Global Corporate Sustainability Assessment de 2022, soit +12 points par rapport à l'année précédente (date du score : le 23 septembre 2022). Grâce à ce score, WDP fait à nouveau partie de l'indice DJSI Europe depuis décembre 2022 et a également rejoint l'indice DJSI World. Ces indices représentent respectivement les 10 premières sociétés immobilières durables d'Europe et les 20 premières sociétés immobilières durables du monde.

#### 3.4.2 Aperçu

Outre le score visé pour DJSI, les performances de l'indice de référence de WDP correspondent étroitement à ses ambitions déclarées. Tous les objectifs ont été atteints (généralement plus tôt que prévu initialement), à l'exception d'ISS ESG, pour lequel un score de Prime C d'ici 2023 est visé.

	Gold
	AA
	Not Prime C-
	B
	Inclusie DJSI Europe en DJSI World



## 4. Résultats financiers

---

**236,3** <sup>+17%</sup> millions d'euros  
Résultat EPRA

**6,7** milliards d'euros  
Valeur réelle  
du portefeuille

**91,3** %  
Marge  
opérationnelle

**1,25** <sup>+13%</sup> euro  
Résultat EPRA  
par action

**99,1** %  
Taux d'occupation

**4,0** %  
Croissance des loyers sur une  
base comparable

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

**20,7** euro  
EPRA NTA par action

## 4.1. Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

### Chiffres clés consolidés

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 656,0	6 054,3
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	5,7	5,2
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,0	4,7
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,5	5,6
Taux d'occupation <sup>2</sup> (en %)	99,1	98,5
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	4,0	1,4
Marge opérationnelle <sup>3</sup> (en %)♦	91,3	90,7
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %)♦	35,4	36,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	37,6	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,1	7,9
Interest Coverage Ratio <sup>3</sup> (en x)	5,9	5,6
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	2,0
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,6	4,5
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,6	4,6
Hedge ratio (en %)♦	97,4	82,9
Terme moyen restant des couvertures <sup>4</sup> (en ans)	6,6	6,3
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	319,6	278,4
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	291,8	252,6
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-43,4	-39,9
Résultat EPRA♦	236,3	201,2
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	-101,9	730,5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	224,6	52,4
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-7,2	-1,8
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	351,7	982,3
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA♦	1,25	1,10
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	-0,54	4,00
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	1,19	0,29
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,04	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,86	5,38
IFRS NAV <sup>5</sup>	20,9	19,0
EPRA NTA♦	20,7	20,1
EPRA NRV♦	22,6	21,7
EPRA NDV♦	21,8	19,0

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

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

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

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

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

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

## Indicateurs clés de performance EPRA

	31.12.2022	31.12.2021
EPRA NTA (en euros par action)	20,7	20,1
EPRA NRV (en euros par action)	22,6	21,7
EPRA NDV (en euros par action)	21,8	19,0
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,0	4,7
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,0	4,7
Taux de vacance EPRA (en %)	0,9	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,0	10,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	9,7	10,2

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

## 4.2. Commentaires sur le compte de résultat du 31 décembre 2022 (schéma analytique)

### 4.2.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 319,6 millions d'euros pour 2022, soit une augmentation de 14,8% par rapport à l'année précédente (278,4 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2021-22, principalement due aux nouveaux projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de 4,0 %, hausse à attribuer à l'indexation des contrats de bail. En conséquence de la hausse de l'inflation, WDP avait prévu que cette augmentation like-for-like des loyers (répartie en 2,0 % au T1, 4,0 % au T2, 4,5 % au T3 et 5,5 % au T4) allait s'accélérer encore au cours de l'année dans la mesure où l'indexation des contrats de bail s'est poursuivie.

Le résultat immobilier comprend également 22,9 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 17,8 millions d'euros l'année précédente, en raison d'une hausse de revenus due à une puissance installée plus élevée, ainsi que, sur le plan organique, de revenus plus élevés à la suite de l'augmentation des prix de l'électricité.

Les autres produits et charges d'exploitation comprenaient quelques produits non récurrents pour un montant d'environ 7 millions d'euros.

### Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne <sup>1</sup>	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>	Allemagne <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	91.133	131.749	7.131	1.716	61.522	293.250	3.395	462
III. Charges relatives à la location <sup>2</sup>	158	273	-207	-7	-528	-310	-5	7
<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>91.291</b>	<b>132.023</b>	<b>6.924</b>	<b>1.709</b>	<b>60.994</b>	<b>292.940</b>	<b>3.390</b>	<b>469</b>

<sup>1</sup> La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %). WDP Deutschland est consolidée par intégration globale depuis le premier juillet 2022, pour le premier semestre la méthode de mise en équivalence a été appliquée.

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

#### 4.2.2 Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 291,8 millions d'euros pour 2022, soit une augmentation de 15,5% par rapport à la même période l'année précédente (252,6 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 27,8 millions d'euros pour 2022, ce qui représente une augmentation en glissement annuel conforme à la croissance du portefeuille. La marge d'exploitation reste élevée à 91,3 %, par rapport à 90,7 % au cours de la même période l'année précédente.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -43,4 millions d'euros pour 2022, soit une amélioration de 9,0% par rapport à l'année précédente (-39,9 millions d'euros), en raison des encours des dettes financières en moyenne plus élevés ainsi qu'en raison du renforcement sensible de la position de liquidité (notamment par des lignes de crédit supplémentaires). Ce montant plus élevé a été partiellement compensé par l'effet positif d'une légère baisse du coût moyen des dettes. Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -3,0 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, sont comptabilisés dans le *Résultat financier*.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 401,9 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 2 193,7 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 1,9 % pour 2022, soit une baisse de 10 points de base par rapport à la même période en 2021 (2,0 %).

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

Le résultat de 8,7 millions d'euros pour 2022 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena à partir du T2 2022, qui est comptabilisée dans les comptes IFRS selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 4.2.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2022 s'élève à 236,3 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 17,4% par rapport au résultat de 201,2 millions d'euros en 2021. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 13,2% à 1,25 euro, en ce compris l'augmentation de 3,7% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due aux nouveaux projets pré-loués et à la croissance organique par le biais de l'indexation des contrats de bail, ainsi qu'aux nouvelles acquisitions et à quelques revenus ponctuels.

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

La forte hausse des taux d'intérêt, la raréfaction et le renchérissement des capitaux et l'incertitude des perspectives macroéconomiques ont entraîné une forte réduction des liquidités sur le marché immobilier. La modification des attentes en matière de prix crée aujourd'hui un écart offre/demande élevé entre les acheteurs et les vendeurs et a provoqué une baisse significative du nombre de transactions sur le marché des investissements. En revanche, il y a suffisamment d'intérêt et de

capitaux disponibles pour investir dans l'immobilier logistique en raison de ses solides fondamentaux à long terme. Toutefois, le marché est à la recherche d'un nouvel équilibre compte tenu des nouveaux paramètres économiques. Cette tendance a conduit à un ajustement des rendements appliqués par les évaluateurs immobiliers à partir du quatrième trimestre 2022.

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour 2022 atteint -101,9 millions d'euros, soit -0,54 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +730,5 millions d'euros, soit +4,00 euros par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+41,9 millions d'euros), Pays-Bas (-178,0 millions d'euros), France (+2,8 millions d'euros), Roumanie (+25,9 millions d'euros), Allemagne (-3,0 millions d'euros), Luxembourg (+6,1 millions d'euros) et Suède (+2,4 millions d'euros). Pour les Pays-Bas, ce chiffre tient compte d'une augmentation du tarif des droits d'enregistrement (taxe de transfert) de 8 à 10,4 % depuis le 1er janvier 2023, qui est déduit lors du calcul de la juste valeur – WDP a intégré cet impact de -61 millions d'euros dans les comptes au 31 décembre 2022 (c.-à-d. au quatrième trimestre 2022).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint -127,3 millions d'euros pour 2022, soit une baisse de -2,0%. Cela s'explique principalement par un décalage à la hausse du rendement du portefeuille existant de +50bps dans les taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers et l'augmentation des droits d'enregistrement aux Pays-Bas, partiellement compensés par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées (+11% en 2022), ainsi que par des plus-values latentes sur les projets. Pour les 9 premiers mois de l'année, le résultat du portefeuille a été positif, avec un retournement de situation au quatrième trimestre, où la dépréciation du portefeuille s'est élevée à -407,5 millions d'euros, car l'évolution du rendement à la hausse s'est manifestée principalement au dernier trimestre, de même que l'augmentation des droits d'enregistrement aux Pays-Bas. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,0 %, soit +30 points de base en glissement annuel.

#### 4.2.7 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>14</sup> s'élèvent à 224,6 millions d'euros, soit 1,19 euro par action pour 2022 (par rapport à 52,4 millions d'euros, soit 0,29 euro par action en 2021). Cet impact positif est dû à la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2022 à la suite de la forte croissance des taux d'intérêt à long terme au cours de l'exercice 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.

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

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de

<sup>14</sup> Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) – sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.

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 capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -7,2 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.

#### 4.2.9 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 2022 de 351,7 millions d'euros (par rapport à 982,3 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 351,7 millions d'euros et le résultat EPRA de 236,3 millions d'euros est principalement due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts, en partie réduite par la baisse de valeur du portefeuille.

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>15</sup>

Cela a un impact sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre et sur le résultat sur le portefeuille pour 2022 de +41,8 millions d'euros via la reprise de l'impôt latent sur l'immobilier. WDP incorpore ces provisions à ses comptes par prudence. Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour 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.

Suite à l'annonce, le 20 septembre 2022, du budget néerlandais pour 2023, WDP a pris note de la déclaration d'intention par le biais d'un amendement législatif d'exclure les biens immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2024. WDP regrette cette orientation vu le rapport plutôt favorable de l'institut de recherche néerlandais indépendant SEO commandé par le ministère néerlandais des Finances et vu la contribution sociale et économique que peuvent apporter les FPI cotées en bourse. En réaction à ce rapport, le cabinet des Finances a décidé de reporter cette mise en œuvre au 1er janvier 2025.

Toutefois, cette annonce n'a pas d'effet direct sur WDP, car la société s'est, par précaution, basée sur un scénario non-FBI dans la préparation de ses comptes et donc du plan de croissance 2022-25. Toutefois, pour la période antérieure au 1er janvier 2025 (plus précisément 2021-24), aucune position n'a encore été prise par les autorités compétentes des Pays-Bas. Néanmoins, WDP reste convaincue que l'entreprise continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel et que les faits

<sup>15</sup>Voir le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

et les circonstances resteront inchangés avant le 1er janvier 2025 (si le gouvernement néerlandais persévère dans l'abolition du FBI pour les biens immobiliers).

#### 4.3. Commentaires sur le bilan au 31 décembre 2022

##### 4.3.1 Portefeuille immobilier<sup>16</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>17</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, au 31 décembre 2022 à 6 492,1 millions d'euros contre 5 894,5 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>18</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 6 656,0 millions d'euros contre 6 054,3 millions d'euros fin 2021.

Cette valeur de 6 656,0 millions d'euros inclut 5 994,0 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).<sup>19</sup> Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 297,6 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Genk, Breda, Sint-Katelijne-Waver et Schiphol, ainsi que le potentiel foncier en Roumanie d'une juste valeur de 200,6 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2022 à une juste valeur de 163,9 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,7%<sup>20</sup>. Le rendement locatif brut après déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 5,6%.

#### Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	95	111	7	4	65	2	284
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	2 264 546	2 627 974	192 765	54 335	1 482 309	60 068	6 681 997
Terrains (en m <sup>2</sup> )	4 456 748	4 958 486	467 237	93 477	6 703 637	105 775	16 785 359
Juste valeur (en millions d'euros)	2 189	2 847	179	89	1 109	79	6 492
% de la juste valeur totale	34%	44%	3%	1%	17%	1%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	2,0%	-7,7%	1,6%	10,2%	3,5%	-2,9%	-2,0%
Vacance (EPRA) <sup>12</sup>	1,4%	0,3%	2,4%	0,1%	1,1%	0,0%	0,9%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,9	5,7	2,9	7,4	6,0	6,2	5,5
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	5,0%	5,7%	4,6%	5,0%	7,4%	4,4%	5,7%
Effet de vacance	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	4,6%	4,8%	4,0%	4,4%	7,1%	4,0%	5,0%

<sup>16</sup> Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDP Port of Ghent Big Box (29 %) et au Luxembourg (55 %) qui est indiquée.

<sup>17</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

<sup>18</sup> Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la réévaluation.

<sup>19</sup> Y compris un droit d'utilisation de 72 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

<sup>20</sup> 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 (essentiellement la taxe de transfert).

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).

#### 4.3.2 NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 20,7 euros au 31 décembre 2022. Soit une hausse de 0,6 euro (+ 3 %) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2021 sous l'effet du résultat EPRA généré (+ 1,25 euro), du renforcement des capitaux propres suite à quelques apports en nature et à l'ABB (+ 0,28 euro) et de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (- 0,58 euro) et autres (+ 0,54 euro), et du dividende versé (- 0,88 euro). L'IFRS NAV par action<sup>21</sup> s'élève à 20,9 euros au 31 décembre 2022 contre 19,0 euros à la date du 31 décembre 2021.

<sup>21</sup> L'IFRS NAV est chiffrée 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 conforme à la législation SIR.

## 5. Gestion des ressources financières

### LOAN-TO-VALUE

**35,4%**



### 100% BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- Refinancement à 100 % jusque fin 2025 au moins
- 100% CAPEX 2023-24
- 100% de papier commercial

### TAUX D'ENDETTEMENT

**7,1x**  
Net debt / EBITDA (adjusted)

**5,9x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITÉ

**~ 1,7 milliard d'euro**  
Facilités de crédit non  
utilisées

**1,9%**  
Coût des dettes

### DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

**5,6 ans**  
Durée des dettes

**97%**  
Hedge  
ratio

**6,6 ans**  
Durée des  
couvertures

### GREEN FINANCING

**1,4 milliard d'euros**

**58 %**  
du financement en cours



### CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

**Baa1**  
Moody's

**BBB+**  
Fitch

## 5.1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a augmenté à 2 401,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 2 193,7 millions d'euros à la fin décembre 2021. Les dettes financières à court terme de 179,9 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (168,9 millions d'euros), les straight loans à court terme (10,2 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (0,9 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 6 106,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 à 7 053,8 millions d'euros au 31 décembre 2022. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille<sup>22</sup>, atteint 35,4 % au 31 décembre 2022 par rapport à 36,7 % au 31 décembre 2021. Le taux d'endettement (proportionnel) a encore diminué pour atteindre 37,6 % au 31 décembre 2022, contre 38,1 % au 31 décembre 2022. Cette évolution favorable s'explique principalement par le renforcement sensible des fonds propres (environ 675 millions via l'augmentation de capital par ABB de 300 millions d'euros, des apports en nature pour 176 millions d'euros, la vente de deux instruments de pré-couverture pour 125 millions d'euros et des bénéfices réservés pour 74 millions d'euros). WDP a contracté ces instruments de pré-couverture au début de 2022 pour couvrir l'émission de dettes dans le cadre de l'USPP pour 500 millions d'euros et le prêt syndiqué pour 440 millions d'euros. Ces instruments de couverture ont été vendus lors de l'émission de ces dettes afin de fixer le taux d'intérêt total de la transaction (soit un intérêt fixe de 1,5 % dans les deux cas), et le montant reçu de 125 millions d'euros (à savoir la valeur positive du marché au moment du règlement) a été enregistré directement dans les fonds propres et sera comptabilisé en résultat sur la durée de ces prêts de manière échelonnée.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 décembre 2022 est de 5,6 ans<sup>23</sup>. Il s'agit d'une amélioration significative par rapport aux 4,5 ans prévus pour la fin de 2021.

Le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées a été sensiblement renforcé et s'élève à environ 1,7 milliard d'euros<sup>24</sup>. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours (337 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (150 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance (330 millions d'euros) en 2023-24, 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 des dividendes optionnels et le refinancement des crédits.

Le coût moyen de l'endettement s'élève à 1,9 % pour 2022. Le ratio de couverture des intérêts<sup>25</sup> est égal à 5,9x pour la même période, contre 5,6x pour la totalité de l'exercice 2021. 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 97% avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7 ans et atteindra en moyenne 87 % au cours des cinq prochaines années.

<sup>22</sup> Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participations dans les joint ventures inclus.

<sup>23</sup> Y compris les dettes à court terme qui sont essentiellement composées du programme de papier commercial, entièrement couvert par des facilités de back-up.

<sup>24</sup> À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de papier commercial qui sont déjà déduites de ce montant.

<sup>25</sup> 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.

## 5.2. Stratégie financière au cours de 2022

- Augmentation de capital par voie d'apport en nature pour 37 millions d'euros<sup>26</sup>

Début 2022, WDP est devenue propriétaire de trois sites voisins dans la zone industrielle de Hoogveld à Termonde, par le biais d'un apport en nature contre paiement de 1 159 074 actions nouvelles de WDP. Grâce à cette opération, les fonds propres ont été renforcés de 36,8 millions d'euros.

- Placement de 500 millions d'euros d'obligations vertes par le biais d'un placement privé US<sup>27</sup>

WDP a placé avec succès 500 millions d'euros d'obligations vertes non garanties par le biais d'un placement privé US auprès de 8 investisseurs internationaux. L'intérêt effectif pour la société sur ces obligations à dix ans est de 1,52 % (pré-couvertures incluses). Le produit de ces obligations vertes sera utilisé exclusivement pour le (re)financement d'actifs éligibles comme défini dans le Green Finance Framework de WDP.

- Augmentation de capital par voie d'apport en nature pour 19 millions d'euros<sup>28</sup>

WDP est devenue propriétaire d'un site à Bornem, avec les bâtiments administratifs et la réserve foncière connexe du propriétaire voisin, Qualiphar, par apport en nature contre le paiement de 626 526 actions nouvelles de WDP. Grâce à cette opération, les fonds propres ont été renforcés de 18,8 millions d'euros.

- Augmentation de capital par voie d'apport en nature pour 120 millions d'euros<sup>29</sup>

WDP acquiert sept sites logistiques de SEDIMMO NV/SA à Tournai, représentant un investissement global d'environ 120 millions d'euros. Cette acquisition a été réalisée par un apport en nature par phases des sites dans WDP. Le 14 septembre 2022, la première partie de cette transaction a été finalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 2 398 747 actions nouvelles de WDP. Cette première phase a donné lieu à un renforcement des capitaux propres de 67,5 millions d'euros. La seconde - et dernière - partie a été réalisée le 10 novembre 2022 par apport en nature contre paiement de 2 092 788 actions nouvelles, ce qui a entraîné un renforcement des fonds propres de 52,8 millions d'euros.

- Augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré pour 300 millions d'euros

WDP a lancé une augmentation de capital en numéraire, dans la limite du capital autorisé, avec suppression du droit de préférence légal des actionnaires existants (pour autant que de besoin, partiellement en faveur de l'actionnaire de référence actuel de WDP, la société RTKA (la Famille Jos De Pauw)) et sans attribution d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants. L'augmentation de capital a été réalisée 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 12 931 035 actions nouvelles au prix d'émission de 23,20 euros par action. Les 12 931 035 actions

<sup>26</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 10 mars 2022.

<sup>27</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

<sup>28</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 22 juin 2022.

<sup>29</sup> Voir les communiqués de presse du [14 septembre 2022](#) et du [10 novembre 2022](#) et 2.2 Activités opérationnelles en 2022 - Acquisitions et désinvestissements dans le présent communiqué de presse.

nouvelles (y compris les 715 000 actions nouvelles de la famille Jos De Pauw à concurrence de quelque 17 millions d'euros) correspondent à environ 6,84 % du capital engagé avant l'augmentation de capital. Ce prix d'émission représente une réduction de 5,9 % par rapport au dernier cours de l'action du mercredi 19 octobre 2022 qui s'élève à 24,66 euros.

- Notations Baa1 et BBB+ avec des perspectives stables pour les premières émissions<sup>30</sup>

WDP a reçu des notations avec des perspectives stables pour ses premières émissions de la part de Moody's et Fitch, respectivement Baa1 et BBB+. Ces notations reflètent la politique financière prudente et l'accès solide au capital de WDP, ainsi que son engagement envers un ratio de levier basé sur les bénéfices (dette nette / EBITDA) et un portefeuille de clients diversifié qui vise un flux de trésorerie à long terme. Les notations sont en outre soutenues par un portefeuille immobilier très performant, avec un taux d'occupation et de rétention élevé et des revenus locatifs stables (en outre liés à l'IPC).

- Nouveau renforcement des liquidités via un prêt syndiqué de 440 millions d'euros

WDP a pu réaliser une facilité de prêt syndiqué avec un consortium de banques internationales dirigé par China Construction Bank pour un montant total de 440 millions d'euros. Ce prêt tiré le 13 janvier 2023, sera utilisé pour financer les projets immobiliers pré-loués et la stratégie d'Energy as a Business, conformément au cadre de financement vert de WDP. Le taux d'intérêt fixe effectif pour ce crédit bullet de sept ans arrivant à échéance en 2030 est de 1,5 % (y compris la pré-couverture fixée au début de 2022).

---

<sup>30</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 8 novembre 2022.

## 6. Perspectives

### 6.1. Perspectives 2023

Pour 2023, WDP prévoit un résultat EPRA de 1,35 euro par action, soit une augmentation de + 8 % en glissement annuel, par rapport à 1,25 euro par action en 2022. Sur la base de ces perspectives, on présuppose un dividende pour 2023 (payable en 2024) de 1,08 euro brut par action, sur la base d'une augmentation comparable et d'un ratio de distribution faible de 80 %.

#### *Hypothèses sous-jacentes*

- Croissance du portefeuille en 2022-23, principalement due aux nouveaux projets pré-loués.
- Une croissance organique de 5 % sur la base des clauses d'indexation des contrats de bail.
- Un taux d'occupation minimal de 98 % en moyenne et un comportement de paiement stable des clients.
- Une provision fiscale si WDP ne pouvait conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas (4 millions d'euros), qui résulte de la prudence, compte tenu de l'incertitude actuelle importante créée par le retrait du ruling fiscal depuis le 1er janvier 2021 par le fisc néerlandais.<sup>31</sup>
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait rester sous les 40 % et un coût moyen de l'endettement avoisinant les 2 %.

### 6.2. Plan de croissance 2022-25

WDP a annoncé au début de l'année 2022 un plan de croissance stratégique 2022-25 dans lequel la croissance visée sera soutenue par la demande structurelle d'espace logistique, la croissance interne et la création de valeur au sein du portefeuille existant et la mise à l'échelle de sa stratégie d'Energy as a business.<sup>32</sup>

Ce plan quadriennal vise une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de + 8 % pour atteindre 1,50 euro en 2025. Le dividende par action devrait évoluer en phase avec la tendance pour atteindre 1,20 euro en 2025. Au cours de l'année 2022, le plan de croissance a pu enregistrer une forte progression de 13% par rapport au résultat EPRA par action pour atteindre 1,25 euro.

WDP reste concentrée sur l'objectif de bénéfice à long terme dans son plan de croissance et reste alerte et vigilante pour l'atteindre. Toutefois, les paramètres sur lesquels reposait initialement le plan de croissance ont changé en raison d'un certain nombre de facteurs externes tels qu'une forte augmentation du coût du capital, la persistance de prix de construction élevés et une forte inflation. WDP estime être bien positionné pour continuer à créer de la valeur pour ses actionnaires, même dans un environnement plus difficile, grâce à la croissance du bénéfice EPRA et du dividende par action, tout en maintenant une position financière solide. Plus précisément, cela signifie que nous donnerons la priorité à la rentabilité et que nous serons plus sélectifs en ce qui concerne les nouveaux investissements, que nous nous concentrerons davantage sur les opportunités de croissance interne

**GROWTH**

**FOR**

**FUTURE**

<sup>31</sup> Pour plus d'informations à ce sujet, voir la section 4.2.9 *Résultat net (IFRS) - part du Groupe*.

<sup>32</sup> Pour une description complète du plan de croissance 2022-25 et de ses moteurs, voir le [communiqué de presse](#) du 28 janvier 2022.

et que nous accélérerons le déploiement de WDP ENERGY. Cela devrait conduire à une contribution accrue de la croissance organique (principalement par l'indexation des loyers) et des projets énergétiques par rapport à la croissance externe, par rapport à ce qui était initialement prévu dans le plan de croissance.

Ce faisant, WDP peut compter sur un profil de flux de trésorerie bien protégé de l'inflation grâce aux clauses d'indexation de ses contrats de bail, combinées à la hausse des loyers du marché. Ainsi, WDP prévoit en 2023 un impact positif sur les loyers de + 5 % grâce à l'indexation des contrats. En outre, le coût de la dette est avec 97% presque entièrement couvert pour une durée moyenne de 7 ans et un ratio de couverture moyen de 87 % au cours des 5 prochaines années.

Le secteur de l'immobilier logistique reste fondamentalement sain étant donné le rôle crucial de la logistique dans l'économie pour diverses industries (tant en amont qu'en aval de la chaîne d'approvisionnement), malgré un recul cyclique possible de la demande en raison des faibles perspectives macroéconomiques. Néanmoins, la pression à la hausse sur les loyers du marché est soutenue par la disponibilité limitée (vacance du marché < 5 % dans toutes les régions où WDP opère) et la rareté des terrains.

Concernant l'augmentation des prix de la construction et l'allongement des délais de livraison des projets neufs, WDP prévoit depuis le dernier trimestre une stabilisation de haut niveau pour ces deux situations. WDP demande des loyers plus élevés pour les nouveaux projets, mais l'obtention des rendements visés reste un défi pour chaque projet. Dans ce cas, il est important que les investissements soient calibrés en fonction des paramètres économiques modifiés, comme l'augmentation du coût du capital.

Ces perspectives pour 2023 et les objectifs du plan de croissance 2022-25 sont basés sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte de l'évolution de facteurs externes tels que l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques, la volatilité élevée du marché et la forte hausse du coût du capital.



## 7. Agenda financier

---

19 avril 2023	Publication des résultats du T1 2023
26 avril 2023	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2022
27 avril 2023	Date ex-dividende 2022
28 avril 2023	Date d'enregistrement du dividende 2022
17 mai 2023	Date de paiement du dividende 2022
28 juillet 2023	Publication des résultats semestriels 2023
18 octobre 2023	Publication des résultats du T3 2023

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

## 8. Aperçu financier - Chiffres clés 31 décembre 2022 - Présentation analytique (résultats et bilan)

### Compte de résultat

(en euros x 1 000)	FY 2022	FY 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
<b>Revenus locatifs moins les coûts liés à la location</b>	292 940	255 525	37 415	14,6%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	435	-435	n.r.
Produits de l'énergie solaire	22 902	17 754	5 148	29,0%
Autres produits/charges opérationnels	3 782	4 731	-949	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>319 624</b>	<b>278 445</b>	<b>41 178</b>	<b>14,8%</b>
Charges immobilières	-11 705	-9 082	-2 623	28,9%
Frais généraux de la société	-16 078	-16 751	673	-4,0%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>291 841</b>	<b>252 613</b>	<b>39 228</b>	<b>15,5%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-43 449	-39 873	-3 577	9,0%
Impôts sur le résultat EPRA	-13 573	-7 497	-6 076	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	84	-84	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	8 705	2 013	6 692	n.r.
Intérêts minoritaires	-7 250	-6 150	-1 101	17,9%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>236 273</b>	<b>201 190</b>	<b>35 083</b>	<b>17,4%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-157 754	825 957	-983 711	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	519	6 410	-5 891	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	34 389	-113 226	147 615	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	25 469	16 610	8 859	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-97 376</b>	<b>735 751</b>	<b>-833 128</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-4 569	-5 292	723	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-101 945</b>	<b>730 459</b>	<b>-832 404</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	220 091	52 388	167 703	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	4 475	0	4 475	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>224 566</b>	<b>52 388</b>	<b>167 703</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>224 566</b>	<b>52 388</b>	<b>172 178</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-7 255	-1 423	-5 832	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-5	0	-5	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-7 260</b>	<b>-1 423</b>	<b>-5 837</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	77	-349	426	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-7 182</b>	<b>-1 772</b>	<b>-5 410</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>363 453</b>	<b>994 056</b>	<b>-630 603</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-11 742	-11 791	49	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>351 711</b>	<b>982 266</b>	<b>-630 554</b>	<b>n.r.</b>



## Ratios clés

(en euros par action)	FY 2022	FY 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	1,25	1,10	0,15	13,2%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,54	4,00	-4,54	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	1,19	0,29	0,90	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,04	-0,01	-0,03	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	1,86	5,38	-3,52	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	1,16	1,08	0,08	7,0%
Distribution proposée	203 980 363	163 619 515	40 360 848	24,7%
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) <sup>3</sup>	86,3%	81,3%	5,0%	n.r.
Dividende brut	1,00	0,88	0,12	13,6%
Dividende net	0,70	0,62	0,08	13,6%
Nombre moyen pondéré d'actions	189 421 171	182 624 126	6 797 045	3,7%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	203 980 363	185 931 267	18 049 096	9,7%

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.

## Compte de résultat

(en euros x 1 000)	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	70 239	71 345	74 832	76 525
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	0
Produits de l'énergie solaire	3 624	8 061	6 638	4 579
Autres produits/charges opérationnels	-2 037	2 561	925	2 333
<b>Résultat immobilier</b>	<b>71 826</b>	<b>81 967</b>	<b>82 395</b>	<b>83 436</b>
Charges immobilières	-3 279	-2 724	-2 625	-3 077
Frais généraux de la société	-2 209	-4 808	-4 376	-4 685
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>66 338</b>	<b>74 435</b>	<b>75 394</b>	<b>75 674</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 071	-10 700	-11 715	-10 963
Impôts sur le résultat EPRA	-2 053	-3 263	-3 559	-4 699
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	0	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	463	2 915	3 092	2 235
Intérêts minoritaires	-1 679	-1 783	-1 898	-1 889
<b>Résultat EPRA</b>	<b>52 998</b>	<b>61 604</b>	<b>61 314</b>	<b>60 357</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	126 419	120 978	3 480	-408 631
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-55	0	441	133
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-29 182	-22 079	-1 199	86 848
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 788	17 576	5 985	121
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>98 971</b>	<b>116 475</b>	<b>8 706</b>	<b>-321 530</b>
Intérêts minoritaires	-109	-4 465	-697	702
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>98 862</b>	<b>112 011</b>	<b>8 009</b>	<b>-320 827</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	74 268	55 779	65 272	24 772
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	3 426	-33	1 083
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>74 268</b>	<b>59 205</b>	<b>65 238</b>	<b>25 855</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>74 268</b>	<b>59 205</b>	<b>65 238</b>	<b>25 855</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 702	-1 548	-1 671	-2 333
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	1	7	-13
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-1 702</b>	<b>-1 547</b>	<b>-1 664</b>	<b>-2 346</b>
Intérêts minoritaires	19	19	19	19
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-1 683</b>	<b>-1 528</b>	<b>-1 645</b>	<b>-2 327</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>226 215</b>	<b>237 520</b>	<b>135 492</b>	<b>-235 774</b>
Intérêts minoritaires	-1 769	-6 229	-2 576	-1 168
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>224 445</b>	<b>231 292</b>	<b>132 916</b>	<b>-236 941</b>

(en euros par action)

	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,29	0,33	0,33	0,30
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,53	0,60	0,04	-1,61
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	0,40	0,32	0,35	0,13
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	1,21	1,24	0,71	-1,19
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,29	0,33	0,32	0,30
Nombre moyen pondéré d'actions	185 042 644	185 986 347	186 974 967	199 548 206
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	185 931 267	186 557 793	188 956 540	203 980 363

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

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

## Bilan consolidé

(en euros x 1 000)	31.12.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	860	1 101	-241	n.r.
Immeubles de placement	6 351 916	5 795 243	556 673	9,6%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	166 351	164 586	1 765	1,1%
Actifs financiers non courants	169 308	7 126	162 182	2275,9%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 098	5 931	-833	-14,1%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	296 973	51 581	245 392	475,7%
<b>Actifs non courants</b>	<b>6 990 506</b>	<b>6 025 568</b>	<b>964 937</b>	<b>16,0%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	8 624	286	8 338	n.r.
Créances commerciales	14 814	14 840	-26	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	22 657	50 292	-27 635	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 040	9 230	-1 189	n.r.
Comptes de régularisation	9 206	6 008	3 198	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>63 342</b>	<b>80 657</b>	<b>-17 315</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 053 848</b>	<b>6 106 225</b>	<b>947 622</b>	<b>15,5%</b>

(en euros x 1 000)	31.12.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	215 006	196 378	18 628	9,5%
Primes d'émission	1 660 132	1 206 266	453 866	37,6%
Réserves	2 046 525	1 125 420	921 105	81,8%
Résultat net de l'exercice	351 711	982 266	-630 554	-64,2%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 273 375</b>	<b>3 510 330</b>	<b>763 045</b>	<b>21,7%</b>
Intérêts minoritaires	74 576	63 662	10 914	17,1%
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 347 951</b>	<b>3 573 992</b>	<b>773 959</b>	<b>21,7%</b>
Dettes financières non courants	2 221 997	1 886 788	335 209	17,8%
Autres passifs financiers non courants	165 205	257 154	-91 948	-35,8%
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 387 202</b>	<b>2 143 942</b>	<b>243 261</b>	<b>11,3%</b>
Dettes financières courantes	179 904	306 891	-126 987	-41,4%
Autres passifs courants	138 790	81 401	57 389	70,5%
<b>Passifs courants</b>	<b>318 694</b>	<b>388 292</b>	<b>-69 597</b>	<b>-17,9%</b>
<b>Passifs</b>	<b>2 705 896</b>	<b>2 532 233</b>	<b>173 663</b>	<b>6,9%</b>
<b>Total du passif</b>	<b>7 053 848</b>	<b>6 106 225</b>	<b>947 622</b>	<b>15,5%</b>

## Ratios clés

(en euros per action)	31.12.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,9	19,0	2,0	10,3%
EPRA NTA♦	20,7	20,1	0,6	3,0%
Cours de l'action	26,7	42,2	-15,5	-36,7%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	28,9%	109,8%	-80,9%	n.r.

(en euros x millions)	31.12.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	6 656,0	6 054,3	601,8	9,9%
Loan-to-value♦	35,4%	36,7%	-1,3%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup> ♦	37,6%	38,1%	-0,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,1x	7,9x	-0,8x	n.r.

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

<sup>1</sup> Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour Luxembourg et 29 % pour WDP Port of Ghent Big Box).

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

## 9. Aperçu financier - Compte de résultat et bilan 31 décembre 2022 - IFRS<sup>33</sup>

### Compte de résultat

en euros (x 1 000)	FY 2022	FY 2021	FY 2020
Revenus locatifs	293 250	255 098	228 401
Charges relatives à la location	-310	862	48
<b>Résultat locatif net</b>	<b>292 940</b>	<b>255 960</b>	<b>228 449</b>
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	37 403	23 557	20 525
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-41 575	-27 900	-24 688
Autres recettes et dépenses relatives à la location	30 856	26 828	18 417
<b>Résultat immobilier</b>	<b>319 624</b>	<b>278 445</b>	<b>242 703</b>
Frais techniques	-6 600	-5 807	-5 420
Frais commerciaux	-1 567	-896	-685
Frais de gestion immobilière	-3 539	-2 379	-2 219
<b>Charges immobilières</b>	<b>-11 705</b>	<b>-9 082</b>	<b>-8 325</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>307 919</b>	<b>269 363</b>	<b>234 378</b>
Frais généraux de la société	-16 078	-16 751	-14 314
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-7 255	-1 423	-7 270
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>284 586</b>	<b>251 189</b>	<b>212 793</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	519	6 410	408
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-157 754	825 957	186 417
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>127 351</b>	<b>1 083 557</b>	<b>399 619</b>
Revenus financiers	1 502	467	398
Charges d'intérêts nettes	-43 108	-38 513	-37 878
Autres charges financières	-1 844	-1 827	-1 194
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	220 091	52 388	-31 049
<b>Résultat financier</b>	<b>176 642</b>	<b>12 516</b>	<b>-69 723</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	38 645	18 623	4 831
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>342 638</b>	<b>1 114 695</b>	<b>334 727</b>
<b>Impôts</b>	<b>20 815</b>	<b>-120 639</b>	<b>-6 126</b>
<b>Résultat net</b>	<b>363 453</b>	<b>994 056</b>	<b>328 601</b>
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	11 742	11 791	3 991
Part du Groupe	351 711	982 266	324 610
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>189 421 171</b>	<b>182 624 126</b>	<b>173 802 120</b>
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>1,86</b>	<b>5,38</b>	<b>1,87</b>
<b>Résultat net dilué par action (en euros)</b>	<b>1,86</b>	<b>5,38</b>	<b>1,87</b>

<sup>33</sup> Le commissaire Deloitte Bedrijfsrevisoren, représenté par Rik Neckebroek, a confirmé que l'information comptable reprise dans le présent communiqué ne soulève aucune réserve de sa part et est conforme aux états financiers tels qu'ils ont été clôturés par le Conseil d'administration.

## Bilan

(en euros x 1 000)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Actifs non courants</b>	<b>6 990 506</b>	<b>6 025 568</b>	<b>4 728 536</b>
Immobilisations incorporelles	860	1 101	1 193
Immeubles de placement	6 351 916	5 795 243	4 566 601
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	166 351	164 586	126 719
Actifs financiers non courants	169 308	7 126	6 929
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 098	5 931	2 747
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	296 973	51 581	24 346
<b>Actifs courants</b>	<b>63 342</b>	<b>80 657</b>	<b>61 869</b>
Actifs détenus en vue de la vente	8 624	286	15 543
Créances commerciales	14 814	14 840	12 073
Créances fiscales et autres actifs courants	22 657	50 292	17 232
Trésorerie et régularisation actif	8 040	9 230	11 240
Comptes de régularisation	9 206	6 008	5 781
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 053 848</b>	<b>6 106 225</b>	<b>4 790 405</b>

(en euros x 1 000)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 347 951</b>	<b>3 573 992</b>	<b>2 403 793</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>4 273 375</b>	<b>3 510 330</b>	<b>2 353 935</b>
Capital	215 006	196 378	188 130
Primes d'émission	1 660 132	1 206 266	923 843
Réserves	2 046 525	1 125 420	917 352
Résultat net de l'exercice	351 711	982 266	324 610
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>74 576</b>	<b>63 662</b>	<b>49 858</b>
<b>Passifs</b>	<b>2 705 896</b>	<b>2 532 233</b>	<b>2 386 612</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>2 387 202</b>	<b>2 143 942</b>	<b>1 938 131</b>
Provisions	160	160	170
Dettes financières non courantes	2 221 997	1 886 788	1 740 284
Autres passifs financiers non courants	52 359	118 103	175 938
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 143	4 785	3 552
Passifs d'impôts différés	107 544	134 105	18 187
<b>II. Passifs courants</b>	<b>318 694</b>	<b>388 292</b>	<b>448 481</b>
Dettes financières courantes	179 904	306 891	379 170
Autres passifs financiers courants	183	183	171
Dettes commerciales et autres dettes courantes	88 572	46 945	41 439
Autres passifs courants	9 158	6 927	7 049
Comptes de régularisation	40 877	27 346	20 652
<b>Total passif</b>	<b>7 053 848</b>	<b>6 106 225</b>	<b>4 790 405</b>

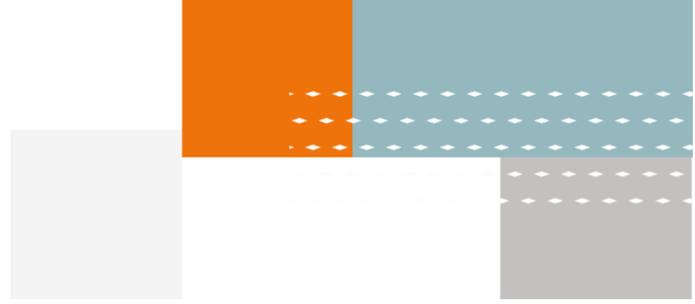
## Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)	FY 2022	FY 2021
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture</b>	<b>9 230</b>	<b>11 240</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>	<b>351 567</b>	<b>223 349</b>
Résultat net	363 453	994 056
Impôts <sup>1</sup>	-20 815	120 639
Charges d'intérêts nettes	43 108	38 513
Revenus financiers	-1 502	-467
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	-519	-6 410
<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>383 725</b>	<b>1 146 331</b>
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-220 091	-52 388
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	157 754	-825 957
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	8 893	3 155
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-38 645	-18 623
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-797	2 683
<b>Ajustements des éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-92 887</b>	<b>-891 130</b>
<b>Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement</b>	<b>60 729</b>	<b>-31 852</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>	<b>-732 620</b>	<b>-353 012</b>
<b>Investissements</b>	<b>-489 851</b>	<b>-368 271</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-446 609	-360 636
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-29 196	0
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-14 046	-7 635
<b>Ventes</b>	<b>8 599</b>	<b>22 668</b>
Recettes de la vente d'immeubles de placement	8 599	22 668
<b>Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %</b>	<b>-251 368</b>	<b>-7 409</b>
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-252 587	-11 409
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	1 219	4 000
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>	<b>379 862</b>	<b>127 653</b>
<b>Contraction de crédits</b>	<b>1 090 568</b>	<b>580 498</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	<b>-926 088</b>	<b>-517 152</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>	<b>-163 620</b>	<b>-86 818</b>
<b>Augmentation de capital</b>	<b>297 119</b>	<b>196 893</b>
<b>Intérêts payés<sup>3</sup></b>	<b>79 014</b>	<b>-45 768</b>
<b>Dividendes reçus</b>	<b>2 869</b>	<b>0</b>
<b>Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>-1 190</b>	<b>-2 010</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>	<b>8 040</b>	<b>9 230</b>

1 Y compris les impôts différés sur la portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur bénéfice

2 Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2021 un dividende optionnel, où 58% des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

3. Il comprend également les revenus reçus de la vente des instruments de pré-couverture pour un montant de 125 millions d'euros. Voir aussi Position financière.



## 10. Annexes

### 10.1. EPRA Performance measures

#### Résultat EPRA

Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles. Il s'agit d'un important indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice.

en euros (x 1 000)	FY 2022	FY 2021
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	<b>351 711</b>	<b>982 266</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	165 008	-824 534
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	157 754	-825 957
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	7 255	1 423
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-519	-6 410
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-224 566	-52 388
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	-34 389	113 226
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-25 465	-16 610
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	4 492	5 641
<b>Résultat EPRA</b>	<b>236 273</b>	<b>201 190</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	189 421 171	182 624 126
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>1,25</b>	<b>1,10</b>

## Indicateurs EPRA NAV

Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs. Les trois différents indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des justifications suivantes:

- EPRA NRV: l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.
- EPRA NTA: il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.
- EPRA NDV: l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

en euros (x 1 000)

	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>
IFRS NAV/action (en euros)	20,9	20,9	20,9	19,0	19,0	19,0
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	114 066	114 066		138 091	138 091	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-162 196	-162 196		66 636	66 636	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-860			-1 101	
<b>Sous-total</b>	<b>4 225 245</b>	<b>4 224 384</b>	<b>4 273 375</b>	<b>3 715 057</b>	<b>3 713 956</b>	<b>3 510 330</b>
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			180 983			-518
(XI) Droits de mutation	389 740			301 417		
<b>NAV</b>	<b>4 614 985</b>	<b>4 224 384</b>	<b>4 454 358</b>	<b>4 016 474</b>	<b>3 713 956</b>	<b>3 509 812</b>
Nombre d'actions	203 980 363	203 980 363	203 980 363	184 772 193	184 772 193	184 772 193
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>22,6</b>	<b>20,7</b>	<b>21,8</b>	<b>21,7</b>	<b>20,1</b>	<b>19,0</b>

## Ratio de coûts EPRA

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

en euros (x 1 000)		FY 2022	FY 2021
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-32 837	-29 862
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-882	314
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4 172	-4 343
	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	-11 705	-9 082
	I-6. Frais généraux de la société	-16 078	-16 751
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	1 227	1 088
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-499	-450
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	283	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	2 231	2 115
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A -29 595</b>	<b>-26 806</b>
IX.	Frais directs de vacance	1 055	733
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>B -28 540</b>	<b>-26 073</b>
X.	Revenus locatifs (IFRS)	293 250	254 663
	Moins coût net des concessions	-1 952	-1 697
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	3 857	3 157
	Moins coût net des concessions	-200	-163
	<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C 294 955</b>	<b>255 960</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)</b>	<b>A/C 10,0%</b>	<b>10,5%</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C 9,7%</b>	<b>10,2%</b>

## EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

L'EPRA NIY concerne le revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés). Il s'agit d'une mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.

L'EPRA TOPPED-UP NIY est un indicateur qui ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers tels que réductions et échelonnement de loyers). Cet indicateur fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.

en euros (x 1 000)		31.12.2022	31.12.2021
Immeubles de placement - pleine propriété		6 351 916	5 795 243
Immeubles de placement - participation joint ventures		131 286	98 524
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-624 019	-560 523
Portefeuille immobilier achevé		5 859 182	5 333 244
Provision pour frais d'acquisition estimés		357 455	276 197
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>6 216 637</b>	<b>5 609 441</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		329 045	275 059
Coûts immobiliers		-15 246	-13 642
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>313 799</b>	<b>261 416</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>313 799</b>	<b>261 416</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,7%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,7%</b>

## 10.2. Alternative Performance Measures<sup>34</sup>

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

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

en euros (x 1 000)	FY 2022	FY 2021
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-157 754	825 957
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	519	6 410
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	34 389	-113 226
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	25 469	16 610
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-97 376</b>	<b>735 751</b>
Intérêts minoritaires	-4 569	-5 292
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-101 945</b>	<b>730 459</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 2022	FY 2021	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>246 114</b>	<b>236 724</b>	<b>4,0%</b>
Projets	37 013	16 701	n.r.
Achats	13 673	3 687	n.r.
Ventes	306	709	n.r.
<b>Total</b>	<b>297 106</b>	<b>257 821</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-3 857	-3 157	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	435	n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>293 250</b>	<b>255 098</b>	<b>n.r.</b>

<sup>34</sup>À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 10.1 EPRA Performance measures.

## Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	FY 2022	FY 2021
Résultat financier (IFRS)	176 642	12 516
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-220 091	-52 388
Intérêts intercalaires activés	-5 754	-5 169
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	2 780	2 475
Autres charges financières et revenus	-1 437	148
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-339	-340
<b>Charges financières (proportionnel)</b>	<b>A -48 200</b>	<b>-42 758</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 475 410	2 079 952
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	40 979	25 733
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)</b>	<b>B 2 516 390</b>	<b>2 105 685</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé</b>	<b>A/B 1,9%</b>	<b>2,0%</b>

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

Il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

en euros (x 1 000)	FY 2022	FY 2021
Résultat financier	176 642	12 516
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-220 091	-52 388
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>	<b>-43 449</b>	<b>-39 873</b>

## Marge opérationnelle

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. La marge opérationnelle est une mesure de la rentabilité qui peut indiquer dans quelle mesure l'entreprise gère ses opérations immobilières d'exploitation.

en euros (x 1 000)	FY 2022	FY 2021
Résultat immobilier (IFRS)	319 624	278 445
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	291 841	252 613
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>91,3%</b>	<b>90,7%</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)		31.12.2022	31.12.2021
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 317 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		1 071 328	526 424
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b>	<b>A</b>	<b>2 388 753</b>	<b>1 843 849</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 401 901	2 193 679
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		50 435	31 371
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b>	<b>B</b>	<b>2 452 336</b>	<b>2 225 050</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>97,4%</b>	<b>82,9%</b>

## Taux d'endettement

Taux légal qui, selon la législation SIR, s'obtient en divisant les dettes financières et les autres dettes par le montant total des actifs. Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR SIR.

en euros (x 1 000)

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2021	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	2 705 896	2 787 834	2 532 233		2 581 715	
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	0	0	67 821		67 821	
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	107 544	121 396	134 105		143 989	
- 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	40 877	41 493	27 346		27 823	
<b>Total endettement</b>	<b>A</b>	<b>2 557 315</b>	<b>2 624 785</b>	<b>2 302 801</b>	<b>2 341 923</b>	
Total de l'actif du bilan	7 053 848	7 135 786	6 106 225		6 155 707	
À l'exclusion de :						
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	162 196	162 196	1 184		1 184	
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B</b>	<b>6 891 651</b>	<b>6 973 590</b>	<b>6 105 041</b>	<b>6 154 523</b>	
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B</b>	<b>37,1%</b>	<b>37,6%</b>	<b>37,7%</b>	<b>38,1%</b>	



## 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)		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 401 901	2 193 679
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-8 040	-9 230
<b>Dette nette financière</b>	<b>A</b>	<b>2 393 860</b>	<b>2 184 449</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 299 386	5 739 753
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		160 636	159 775
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		304 085	57 523
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>6 764 107</b>	<b>5 957 051</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>35,4%</b>	<b>36,7%</b>

## 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)		31.12.2022	31.12.2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 401 901	2 193 679
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-8 040	-9 230
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2 393 860</b>	<b>2 184 449</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>284 586</b>	<b>251 189</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		7 255	1 423
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		1 918	2 013
+ Dividendes reçus des entreprises associées		3 375	0
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>297 134</b>	<b>254 625</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,1x</b>	<b>8,6x</b>

en euros (x 1 000)		31.12.2022	31.12.2021
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 452 336	2 225 050
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-8 424	-10 417
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>2 443 912</b>	<b>2 214 633</b>
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-106 501	-106 549
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 503	-1 238
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>2 335 908</b>	<b>2 106 846</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>284 586</b>	<b>251 189</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		7 255	1 423
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) <sup>1</sup>		3 259	2 692
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) <sup>1</sup>		3 375	0
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>298 474</b>	<b>255 305</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>		29 235	11 506
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>327 709</b>	<b>266 811</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>7,1x</b>	<b>7,9x</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 incluant l'impact annualisé de la croissance externe en fonction des ventes, des acquisitions et des projets réalisés.



### Plus d'informations



WDP SA  
Blakebergen 15  
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents  
CEO

Mickael Van den Hauwe  
CFO

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de 7 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 300 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie.

WDP SA – BE-REIT (société immobilière réglementée publique sous le droit belge)

Numéro d'entreprise 0417.199.869 (Registre des personnes morales de Bruxelles, section néerlandophone)



## Disclaimer

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

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

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