



COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS SEMESTRIELS DE L'EXERCICE 2018 AU 31 MARS 2018

CHIFFRES CLES CONSOLIDES

	31/03/2017	30/09/2017	31/03/2018	Δ sur 1 an
Juste valeur du portefeuille ¹	230.520.610 €	255.659.314 €	270.277.905 €	17,25%
Valeur d'investissement du portefeuille	238.901.000 €	264.625.000 €	279.508.663 €	17,00%
Taux d'occupation ²	92,16%	95,17%	93,97%	1,81%
Fonds propres	145.834.465 €	153.902.079 €	161.077.856 €	10,45%
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	46,06 €	48,61 €	50,87 €	10,45%
Résultat immobilier	8.075.492 € ³	16.541.682 € ⁴	8.969.581 € ³	11,07%
Résultat d'exploitation	9.358.122 € ³	18.092.070 € ⁴	18.837.921 € ³	101,30%
Résultat global	9.229.319 € ³	17.296.932 € ⁴	18.099.640 € ³	96,11%
Taux d'endettement	35,37%	39,27%	39,44%	4,07%

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

De manière consolidée, WEB SCA possède un portefeuille de + de 111 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale bâtie de 300.674 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier selon l'évaluation de l'Expert immobilier s'éleva à 270.277.905 € € au 31 mars 2018.⁵

Acquisition

Au cours de la période sous revue, WEB SCA a acquis, en date du 31 janvier 2018 un immeuble commercial complètement rénové de ± 1.200 m situé en région wallonne sis route de Philippeville 351 à 6010 Couillet bénéficiant d'une excellente visibilité et accessibilité. L'immeuble est loué à BASIC FIT. Avec cette acquisition, WEB SCA dégagera ± 100.000 € de revenus locatifs annuels supplémentaires.

La transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché, légèrement inférieures à la valorisation de l'expert agréé de WEB SCA qui avait déterminé une Juste valeur de 1.420.000 €. Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille.

Investissements

Durant la période sous revue, WEB a poursuivi la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans le cadre de cette stratégie opérationnelle, au cours de cette période, WEB SCA a affecté environ 1.385.000 € TVAC en aménagement de bâtiments existants.

INFORMATIONS FINANCIERES

L'actif consolidé du groupe WEB passe ainsi de 261.641.824 € au 30/09/2017 à 277.168.668 € au 31/03/2018 en progression de 5,93% sur base semestrielle ; elle est de 17,46 % sur base annuelle.

Au 31 mars 2018, les revenus locatifs nets connaissent une importante évolution par rapport à la clôture semestrielle précédente, +913 K€ principalement en raison de l'acquisition en juin 2017 de la filiale Centre Commercial St Georges SA (+622 K€) et d'une nouvelle unité Basic Fit en janvier dernier (+22 K€).

¹ selon la valorisation de l'Expert immobilier

² Loyer net en cours / (Loyer net en cours + Valeur Locative Estimée)

³ Résultat sur 6 mois

⁴ Résultat sur 1 an

⁵ sur base consolidée

Le Résultat Financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est de -897.455 € contre -712.884€ au 31 mars 2017 soit une évolution de 184.571€ conséquente à l'augmentation des emprunts sur la même période de +24.190.572 € ; laquelle est due aux financements des acquisitions et des travaux d'aménagements. Il en résulte un taux marginal lié au financement de ces activités de 1,12% hors variation de juste valeur et hors instruments de couverture (IRS).

Le taux d'endettement reste stable à 39,44%.

Au 31 mars 2018, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 169.399.030 €.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE, a procédé à un examen limité des comptes semestriels de WEB SCA. Son rapport ne donne lieu à aucune réserve. Il a également confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec lesdits comptes semestriels.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Acquisitions

En vue de poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration, WEB SCA a acquis, en date du 29 mai 2018 un complexe commercial situé en région wallonne à Péruwelz bénéficiant d'une excellente visibilité et accessibilité. Il s'agit d'un retail park construit en 2010, de ± 7.500 m² articulé autour de 157 places de parkings.

Le taux d'occupation du site est de 100%. Six (6) enseignes nationales et internationales (Chaussea, Bristol, Brico, Intermarché, Point Carré et JBC) en sont les locataires. Avec cette acquisition, WEB SCA dégagera ± 700.000 € de revenus locatifs annuels supplémentaires. L'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une Juste valeur de 10.870.000 €. Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille.

Cet achat conforte la stratégie de WEB SCA d'acquérir directement ou indirectement des centres commerciaux en périphérie de grandes villes belges. Cette acquisition a été financée par voie de crédit bancaire.

Ventes

En date du 27 avril 2018, WEB SCA a cédé au prix de 2.400.000 € hors frais un immeuble situé à Eupen. Cet immeuble semi industriel de ± 8.000 m² était inoccupé depuis plusieurs années.

En date du 25 juin 2018, WEB SCA a cédé au prix de 13.600.000 € hors frais un immeuble de bureaux de ± 12.000 m² situé à Berchem.

PERSPECTIVES

WEB SCA convoquera le 5 septembre prochain une Assemblée Générale Extraordinaire ayant pour objectif :

- La modification des statuts visant à mettre en œuvre, entre autres, la Loi SIR du 22 octobre 2017
- La fusion avec sa filiale CENTRE COMMERCIAL ST GEORGES SA
- La prolongation de son exercice social de 3 mois pour qu'il corresponde à une année civile

WEB SCA entend poursuivre son développement économique au travers de différents projets d'acquisitions à l'étude et par la construction, dès septembre 2018, d'une extension de son retail parc Espace Nord suite aux permis obtenus en mars dernier. Ce projet consistera en la construction de près de 7.000 m² de surfaces commerciales, lesquelles seront mises à disposition des locataires dans le courant du premier semestre 2019.

L'ensemble de ces opérations visent à renforcer la stratégie de croissance de son portefeuille, afin de générer des revenus nouveaux en adéquation avec sa politique de dividende.

Le Rapport Financier Semestriel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

Caroline WAGNER
Tel : +32(0)71.259.294
cwagner@w-e-b.be

Antoine TAGLIAVINI
Tel : +32(0)71.259.291
atagliavini@w-e-b.be

