



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM s.c.a.

“We are building opportunities“

Information réglementée - Sous embargo – 27/03/2020 – 17h40

COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2019

CHIFFRES CLES

	31/12/2018 (15 mois)	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)	Evolution ¹
Juste valeur du portefeuille	267.187.602 €	267.187.602 €	272.194.706 €	1,87%
Fonds propres	156.432.957 €	156.432.957 €	157.038.279 €	0,39%
Total de l'actif	272.130.633 €	272.130.633 €	277.885.774 €	2,11%
Résultat locatif net	22.017.884 €	17.614.307 €	18.655.861 €	5,91%
Résultat immobilier	21.029.703 €	16.823.762 €	18.141.847 €	7,83%
Résultat d'exploitation des immeubles	16.973.091 €	13.578.473 €	14.358.044 €	5,74%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	15.839.190 €	12.671.352 €	13.620.071 €	7,49%
Résultat financier	-2.124.138 €	-1.699.311 €	-2.069.487 €	21,78%
Résultat distribuable	14.053.692 €	11.242.954 €	12.104.164 €	7,66%
Dividende brut distribué par action	4,15 €	3,45 € ²	3,50 € ³	1,45%

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2019, WEB SCA détient un portefeuille diversifié, avec plus de 284.000 m² bâties (hors terrains et projets en cours de développement). La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 272.194.706 € au 31 décembre 2019 contre 267.187.602 € il y a un an, soit une augmentation de 1,87 %, tandis que la valeur d'investissement a progressé de 1,83 % et se chiffre à 280.967.697 €. Le taux d'occupation⁴ s'affiche à 94,43 % tandis que le rendement sur loyers nets⁵ en cours s'établit à 7,23%.

Le contrat de bail du locataire Cedicora, locataire repris comme le plus important en termes de revenus locatifs (3,05 %), a pris fin le 31 décembre 2019.

Mi-décembre 2019, l'enseigne Decathlon a ouvert sa plus grande surface en Wallonie à Dampremy avec ses 5.000 m² de surface bâtie sur le terrain de +/-18.000 m² mis à sa disposition. Le droit de superficie d'une durée de 50 ans a pris cours en mars 2019 suite à l'obtention du permis de construction par le locataire.

Acquisition

Gerpinnes

En date du 21 novembre 2019, WEB SCA a signé un compromis pour l'acquisition d'un immeuble avec terrain sis Chaussée de Philippeville 223, à 6280 Gerpinnes mitoyen avec son complexe immobilier du Bultia Village, ce qui permettrait en outre d'avoir un double accès au site du centre commercial en question. L'acte s'est tenu le 11 février 2020.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix d'acquisition de ce bien immobilier a été fixé à 425.000 € hors frais, soit une valeur en phase à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 425.000 € au 31 décembre 2019.

¹ 12 mois 2018 vs 12 mois 2019

² acompte sur dividende décidé par le CA pour 12 mois d'activité

³ sous réserve de l'approbation lors de l'AGO des Actionnaires du 28/04/2020

⁴ Pondération de la Valeur d'Investissement de l'unité par rapport à la Valeur d'Investissement totale du portefeuille

⁵ Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. [(LP sur surfaces louées)+(VLE sur surfaces vides)]/[Valeur d'Investissement]

Cessions

Binche

En date du 15 mars 2019, le bâtiment situé à Binche rue Zéphirin Fontaine a été cédé.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 1.2493.879 €, soit une valeur légèrement supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 1.166.758 € au 31 décembre 2018.

Jumet

En date du 11 septembre 2019, une partie de l'immeuble sis rue de l'Industrie 12 à Jumet a été vendu.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 1.296.293 €, soit une valeur légèrement inférieure à celle de la juste valeur de 1.382.164 € au 30 juin 2019.

Investissements

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2019 ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, en adéquation avec la stratégie de la Société.

Durant l'exercice, WEB SCA a consacré respectivement 9.157.263 € en améliorations et nouvelles constructions, celles-ci ayant conduit à la signature de 5 nouveaux baux pour un montant annuel de loyer de 756.963 €, et 1.071.416 € en maintenance, soit un total de 10.228.679 €.

INFORMATIONS FINANCIERES

L'actif passe ainsi de 272.130.633 € à 277.885.774 € en progression de 2,11 %.

Le résultat locatif net s'établit à 18.655.861 € générant un résultat immobilier de 18.141.847 € malgré un taux d'occupation économique s'établissant à 94,43 % contre 96,17 % en 2018.

Le résultat financier s'est amélioré sur base annuelle passant de -2.124.138 € à -2.069.487 € au 31 décembre 2019.

Le taux d'endettement s'établit à 41,55 % et le bénéfice distribuable atteint 12.104.164 € contre 14.053.692 € en 2018 (pour 15 mois), soit 11.242.954 € au prorata de 12 mois, avec l'obligation légale de distribuer au moins 80 %, soit 9.683.331 €.

Le cours de bourse au 31 décembre 2019 s'établit à 60,00 €.

BILAN	31/12/2018 (15 mois)	31/12/2019 (12 mois)
ACTIF	272.130.633 €	277.885.774 €
Immeubles de placement	267.187.602 €	272.194.706 €
Autres actifs non courants	21.450 €	11.250 €
Créances commerciales	3.935.356 €	4.578.276 €
Trésorerie	305.355 €	203.012 €
Autres actifs courants	680.870 €	898.530 €
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	272.130.633 €	277.885.774 €
Capitaux propres	156.432.957 €	157.038.279 €
Dettes financières non courantes	92.008.034 €	96.676.568 €
Autres passifs non courants	- €	- €
Dettes financières courantes	12.249.875 €	15.604.274 €
Autres passifs courants	11.439.767 €	8.566.653 €
RATIO D'ENDETTEMENT⁷	40,17 %	41,55 %

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE, a procédé au contrôle des comptes annuels de WEB SCA. Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans ce communiqué.

⁷ calculé conformément à l'AR du 13/07/2014

AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Compte-tenu des résultats financiers enregistrés au cours de cet exercice, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un dividende de 3,50 € brut/ action. Pour rappel, un acompte sur dividende de 2,25 € brut par action a été distribué le 03 décembre 2019.

Cette proposition correspond à la distribution de 91,56 % du résultat distribuable représentant un rendement brut⁸ de 6,49 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 53,96 €.⁹ Sur cette base, le Return brut¹⁰ non actualisé s'établit, cette année, à 29,44 %.

L'affectation du résultat⁴ suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020 :

Résultat statutaire net de l'Exercice	9.946.016 €
Transfert aux/des réserves (-/+)	1.136.163 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	2.423.231 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	48.031 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	420.327 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-1.755.426 €
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, al. 1er (AR 13/07/2014)¹¹	-11.082.180 €

PERSPECTIVES

WEB SCA poursuit son développement économique au travers de différents projets réalisés début 2020 décrits ci-après ou à l'étude.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

A la lumière de l'actualité récente, force est de constater que le COVID-19 constitue une grave urgence de santé publique menaçant tous nos concitoyens et constituant un défi majeur pour nos gouvernements.

Le choc économique provoqué par cette crise sanitaire est sans précédent dans l'histoire récente et sa portée exacte est impossible à évaluer à ce stade.

Les mesures gouvernementales qui ont déjà été prises pour faire face à cet épisode, ou qui le seront encore, auront forcément un impact majeur sur l'activité de nos locataires. La portée de ces évènements sur notre activité pour l'exercice en cours ne peut encore être quantifiée.

Dans ce contexte, nous nous attendons à recevoir des demandes de certains de nos locataires de suspendre temporairement tout ou partie de leurs loyers. Nous étudierons leurs demandes et sommes prêts à envisager avec eux des solutions adéquates qui soulageraient temporairement leur trésorerie sans handicaper notre équilibre financier pour l'exercice 2020.

En conclusion, nous pensons qu'un impact matériel devrait être enregistré dès que nous verrions nos loyers impayés pendant un trimestre à 50% ou plus.

Acquisitions

La Société a finalisé le processus d'acquisition d'un immeuble et de deux sociétés immobilières :

Alleur

En date du 22 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA BUSINESS PARK ALLEUR, propriétaire du Business Park Alleur sis en région liégeoise, à Loncin, au cœur de l'échangeur autoroutier, à 3 minutes des sorties d'autoroutes de Bruxelles, Namur, Aachen. Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 2018-2019, de ± 4.700 m² sur 5 étages disposant de 161 parkings.

Le taux d'occupation du site est de 100 %. Avec cette acquisition, WEB SCA dégagera ± 1.045.000 € de revenus locatifs annuels supplémentaires avec un bail ferme de 111 mois qui a pris cours le 1^{er} mai 2019.

⁸ Montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

⁹ Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

¹⁰ Variation du cours de bourse de l'exercice + le rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice

¹¹ dont 7.124.258,25 € brut ont été distribués sous forme d'acompte sur dividende le 03/12/2019

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, la transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché. L'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une Juste valeur de 16.810.000 €. Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille.

Houdeng-Goegnies

En date du 31 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA SPI LA LOUVIERE, propriétaire d'un immeuble logistique situé à la sortie de l'autoroute Mons-Liège. Il s'agit d'un immeuble construit en 2018-2019, de ± 6.000 m² sur un terrain de 11.000 m² disposant de 71 parkings, entièrement loué, générant un revenu locatif annuel de 375.000 € avec un bail ferme de 10 ans qui a pris cours le 1er juillet 2017.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, la transaction s'est réalisée à des conditions normales de marché. L'expert agréé de WEB SCA avait déterminé une Juste valeur de 4.930.000 €. Le rendement attendu est comparable au rendement global du portefeuille.

Ventes

Courcelles

En date du 16 mars 2020, WEB SCA a vendu l'immeuble de bureaux sis rue Général de Gaulle 12 à 6180 Courcelles.

Conformément à l'Article 49, §1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 400.000 € hors frais, soit une valeur identique à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2019.

Aucun autre évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 décembre 2019 de la SIR ne requiert de mention particulière.

Le Rapport Financier Annuel 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



29, avenue Jean Mermoz • B- 6041 Gosselies • Tel : +32 (0)71 259 259 • Fax : +32 (0)71 35 21 27 • www.w-e-b.be • info@w-e-b.be