



PERSBERICHT JAARRESULTATEN VOOR HET BOEKJAAR 2019

KERNCIJFERS

	31/12/2018 (15 maanden)	31/12/2018 (12 maanden)	31/12/2019 (12 maanden)	Evolutie ¹
Reële waarde van de portefeuille	267.187.602 €	267.187.602 €	272.194.706 €	1,87%
Eigen vermogen	156.432.957 €	156.432.957 €	157.038.279 €	0,39%
Totaal activa	272.130.633 €	272.130.633 €	277.885.774 €	2,11%
Nettohuurresultaat	22.017.884 €	17.614.307 €	18.655.861 €	5,91%
Vastgoedresultaat	21.029.703 €	16.823.762 €	18.141.847 €	7,83%
Operationeel vastgoedresultaat	16.973.091 €	13.578.473 €	14.358.044 €	5,74%
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	15.839.190 €	12.671.352 €	13.620.071 €	7,49%
Financieel resultaat	-2.124.138 €	-1.699.311 €	-2.069.487 €	21,78%
Uitkeerbaar resultaat	14.053.692 €	11.242.954 €	12.104.164 €	7,66%
Uitgekeerd brutodividend per aandeel	4,15 €	3,45 € ²	3,50 € ³	1,45%

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

Op 31 december 2019 is WEB Comm.VA eigenaar van een gediversifieerde vastgoedportefeuille met meer dan 284.000 m² bebouwde oppervlakte (zonder gronden en zonder projecten in uitvoering). Op 31 december 2019 bedraagt de reële waarde van het vastgoedpatrimonium 272.194.706 €, tegen 267.187.602 € een jaar geleden, dit is een stijging met 1,87 %. Anderzijds is de investeringswaarde met 1,83% toegenomen tot een bedrag van 280.967.697 €. De bezettingsgraad⁴ bedraagt 94,43 % daar waar het rendement op de lopende nettohuren⁵ uitkomt op 7,23%.

De huurovereenkomst van huurder Cedicora, de grootste huurder gemeten naar huuropbrengsten (3,05 %), is op 31 december 2019 verstreken.

Midden december 2019 heeft de keten Decathlon in Dampremy zijn grootste winkel geopend in Wallonië. Deze heeft een bebouwde oppervlakte van 5.000 m² op een terrein van in totaal +/-18.000 m² groot. Het recht van opstal voor een periode van 50 jaar is aangevangen in maart 2019 toen de bouwvergunning aan de huurder toegekend werd.

Verwerving

Gerpennes

Op 21 november 2019 heeft WEB Comm.VA een aankoopbelofte ondertekend voor een gebouw met grond gelegen aan de Chaussée de Philippeville 223 te 6280 Gerpennes, grenzend aan haar vastgoedcomplex Bultia Village. Dat zal ervoor zorgen dat er een dubbele toegang komt tot het winkelcentrum in kwestie. Het verlijden van de akte vond plaats op 11 februari 2020.

Overeenkomstig Artikel 49, § 1 van de Wet van 12 mei 2014 werd de verwervingsprijs van dit vastgoed vastgelegd op 425.000 € zonder kosten, dit is in lijn met de waarde toegekend door de vastgoeddeskundige van de GVV, die het gebouw op 31 december 2019 een reële waarde toegekend had van 425.000 €.

¹ 12 maanden 2018 vs 12 maanden 2019

² voorschotdividend waartoe door de RvB besloten werd voor 12 maanden activiteit

³ onder voorbehoud van goedkeuring op de GAV van Aandeelhouders van 28/04/2020

⁴ weging van de investeringswaarde van de eenheid versus de totale investeringswaarde van de portefeuille

⁵ het potentieel rendement wordt berekend door de som van de huurgelden («passing rent») van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes, te delen door de Investeringswaarde.
$$\frac{[(\text{Huurgeld van de verhuurde oppervlaktes}) + (\text{GHW van de leegstaande oppervlaktes})]}{(\text{Investeringswaarde})}$$

Overdrachten

Binche

Op 15 maart 2019 werd het gebouw aan de Rue Zéphirin Fontaine in Binche, verkocht.

Overeenkomstig Artikel 49 § 1 van de Wet van 12 mei 2014 werd de verkoopprijs van dit vastgoed vastgelegd op 1.2493.87 €, dit is iets meer dan de waarde toegekend door de vastgoeddeskundige van de GVV, die het gebouw op 31 december 2018 een reële waarde toegekend had van 1.166.758 €.

Jumet

Op 11 september 2019 werd een deel van het gebouw aan de Rue de l'Industrie in Jumet, verkocht.

Overeenkomstig Artikel 49, § 1 van de Wet van 12 mei 2014 werd de verkoopprijs van dit vastgoed vastgelegd op 1.296.293 €, dit is iets minder dan de reële waarde van 1.382.164 € op 30 juni 2019.

Investingen

De investeringen in de loop van het boekjaar werden met de grootste omzichtigheid ingepland en opgevolgd, volledig in lijn met de strategie van de Vennootschap.

In de loop van het boekjaar heeft WEB Comm.VA een bedrag van 9.157.263 € besteed aan verbeteringen en nieuwbouw. Deze hebben geleid tot de ondertekening van 5 nieuwe huurovereenkomsten voor een jaarlijks huurbedrag van 756.963 €. Ook werd 1.071.416 € besteed aan onderhoud. Samengeteld komt dit neer op een totaal besteed bedrag van 10.228.679 €.

FINANCIËLE INFORMATIE

Het actief stijgt met 2,11% en gaat van 272.130.633 € naar 277.885.774 €.

Het nettohuurre resultaat komt uit op 18.655.861 €, wat goed is voor een vastgoedresultaat van 18.141.847 €, dit ondanks een economische bezettingsgraad die uitkomt op 94,43 %, tegen 96,17 % in 2018.

Op jaarbasis is het financieel resultaat verbeterd en gaat van -2.124.138 € naar -2.069.487 € op 31 december 2019.

De schuldratio bedraagt 41,55 % en de uitkeerbare winst komt uit op 12.104.164 €, tegen 14.053.692 € in 2018 (over 15 maanden), dit is, omgerekend naar 12 maanden, 11.242.954 €, met de wettelijke verplichting om minstens 80% uit te keren, dit is een bedrag van 9.683.331 €.

Op 31 december 2019 bedroeg de beurskoers 60,00 €.

BALANS	31/12/2018 (15 maanden)	31/12/2019 (12 maanden)
ACTIVA	272.130.633 €	277.885.774 €
Vastgoedbeleggingen	267.187.602 €	272.194.706 €
Andere vaste activa	21.450 €	11.250 €
Handelsvorderingen	3.935.356 €	4.578.276 €
Kas	305.355 €	203.012 €
Andere vlottende activa	680.870 €	898.530 €
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	272.130.633 €	277.885.774 €
Eigen vermogen	156.432.957 €	157.038.279 €
Langlopende financiële schulden	92.008.034 €	96.676.568 €
Andere langlopende verplichtingen	- €	- €
Kortlopende financiële schulden	12.249.875 €	15.604.274 €
Andere kortlopende verplichtingen	11.439.767 €	8.566.653 €
SCHULDRATIO⁷	40,17 %	41,55 %

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Commissaris PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien WALGRAVE, is overgegaan tot de controle van de jaarrekening van WEB Comm.VA. De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die inhoudelijk afgerond zijn, geen beduidende correctie aan het licht gebracht hebben die mogelijk aangebracht moet worden aan de boekhoudkundige gegevens zoals in dit bericht vermeld.

⁷ berekend overeenkomstig het KB van 13/07/2014

RESULTAATVERWERKING & UITKERING VAN HET DIVIDEND

Rekening houdend met de over dit boekjaar geboekte resultaten zal de Raad van Bestuur de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend van 3,50 € bruto/ aandeel uit te keren. Voor een goed begrip, op 3 december 2019 werd een voorschotdividend van 2,25 € bruto per aandeel uitgekeerd.

Dit voorstel komt neer op de uitkering van 91,56 % van het uitkeerbaar resultaat en is goed voor een brutorendement⁸ van 6,49 % tegenover de gemiddelde waarde van de beurskoers op jaarbasis €.⁹ Als dusdanig komt de niet-geactualiseerde brutoreturn¹⁰ dit jaar uit op 29,44 %.

Onderstaande resultaatverwerking³ zal dus ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2020:

Statutair resultaat van het Boekjaar	9.946.016 €
Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	1.136.163 €
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	2.423.231 €
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	48.031 €
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.	420.327 €
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-1.755.426 €
Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig Artikel 13, § 1, eerste lid (KB 13/07/2014)¹¹	-11.082.180 €

VOORUITZICHTEN

WEB Comm.VA zet zijn economische expansie verder door middel van verschillende hierna beschreven projecten die begin 2020 uitgevoerd werden of ter studie voorliggen.

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

In het licht van de recente actualiteit moeten wij vaststellen dat het COVID-19-virus een ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid van alle burgers van het land en ook een grote uitdaging voor onze regeringen.

De economische schok die deze gezondheids crisis veroorzaakt, kent zijn weerga niet in de recente geschiedenis en op dit ogenblik is de juiste draagwijdte ervan onmogelijk in te schatten.

De regeringsmaatregelen die als antwoord op deze crisis genomen werden en nog genomen zullen worden, zullen vanzelfsprekend een enorme weerslag hebben op de activiteiten van onze huurders. De impact van deze gebeurtenissen op onze activiteiten gedurende dit boekjaar kan nog niet ingeschat worden.

In dit verband verwachten we van sommige van onze huurders verzoeken te ontvangen om hun huur geheel of gedeeltelijk tijdelijk op te schorten. We zullen hun verzoeken bestuderen en zijn bereid om samen met hen geschikte oplossingen te overwegen die hun kasstroom tijdelijk zouden verlichten zonder ons financiële saldo voor het begrotingsjaar 2020 in gevaar te brengen.

Concluderend zijn wij van mening dat een materiële impact moet worden geregistreerd zodra we onze huur onbetaald zien voor een kwart van 50% of meer.

Verwervingen

De Vennootschap heeft de verwerving afgerond van een gebouw en van twee vastgoedbedrijven:

Alleur

Op 22 januari 2020 heeft de Vennootschap alle aandelen verworven van de NV BUSINESS PARK ALLEUR, eigenaar van het Business Park Alleur in Loncin, in de streek van Luik, vlak bij de verkeerswisselaar, op 3 minuten van een afrit van de autowegen van Brussel, Namen, Aken. Het betreft een in 2018-2019 opgetrokken kantoorgebouw met een oppervlakte van ± 4.700 m² verspreid over 5 verdiepingen en met 161 parkeerplaatsen.

De bezettingsgraad ervan bedraagt 100%. Deze verwerving zal WEB Comm.VA ± 1.045.000 € aan bijkomende huurinkomsten per jaar opleveren middels een vaste huurovereenkomst van 111 maanden, die op 1 mei 2019 aangevangen is.

⁸ brutobedrag per aandeel /gemiddelde beurskoers op jaarbasis

⁹ betreft de dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal noteringen tijdens de periode

¹⁰ Variatie van de beurskoers van het boekjaar + het brutorendement op het gemiddelde van de beurskoers van het boekjaar

¹¹ waarvan 7.124.258,25 € bruto op 03/12/2019 uitgekeerd werd in de vorm van voorschotdividend

Overeenkomstig Artikel 49, § 1 van de Wet van 12 mei 2014 heeft de verrichting plaatsgevonden tegen normale marktvoorwaarden. De erkende deskundige van WEB Comm.VA had een reële waarde vastgesteld van 16.810.000 €. Het rendement ligt op een niveau dat vergelijkbaar is met het totale rendement van de portefeuille.

Houdeng-Goegnies

Op 31 januari 2020 heeft de Vennootschap alle aandelen verworven van de NV SPI LA LOUVIERE, eigenaar van een logistiek gebouw dat gelegen is bij de uitrit van de autoweg Bergen-Luik. Het betreft een gebouw dat dateert van 2018-2019, met een oppervlakte van ± 6.000 m² op een terrein van 11.000 m², met ook 71 parkeerplaatsen. Het is volledig verhuurd en zal jaarlijkse huurinkomsten opleveren van 375.000 € middels een vaste huurovereenkomst van 10 jaar, die op 1 juli 2017 aangevangen is.

Overeenkomstig Artikel 49, § 1 van de Wet van 12 mei 2014 heeft de verrichting plaatsgevonden tegen normale marktvoorwaarden. De erkende deskundige van WEB Comm.VA had een reële waarde vastgesteld van 4.930.000 €. Het rendement ligt op een niveau dat vergelijkbaar is met het totale rendement van de portefeuille.

Verkopen

Courcelles

Op 16 maart 2020 heeft WEB Comm.VA het kantoorgebouw verkocht aan de Rue Général de Gaulle 12 te 6180 Courcelles.

Overeenkomstig Artikel 49 § 1 van de Wet van 12 mei 2014 werd de verkoopprijs van dit vastgoed vastgelegd op 400.000 € zonder kosten, dit is exact de waarde die op 31 december 2019 toegekend werd door de Vastgoeddeskundige van de GVV.

Voorts moet geen bijzondere melding gemaakt worden van enige andere belangrijke gebeurtenis na afsluitingsdatum, die mogelijk een impact kan hebben op de jaarrekeningen zoals vastgelegd op 31 december 2019.

Het Jaarlijks Financieel Verslag is op gewoon verzoek verkrijgbaar en staat ook op de website www.w-e-b.be.

Gelieve voor bijkomende informatie contact op te nemen met:

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