



## COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

### CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Répartition du portefeuille (% de la juste valeur)	31/12/2020	31/12/2019	Delta y/y
Commerces	68,63 %	72,81 %	-4,19 %
Logistique	18,51 %	17,74 %	0,77 %
Bureaux	12,08 %	6,88 %	5,20 %
Terrains	0,79 %	2,57 %	-1,78 %

  

Résultat consolidé	31/12/2020	31/12/2019	Delta y/y
Revenus locatifs	18.825 k€	18.790 k€	0,19 %
Résultat locatif net	17.389 k€	18.656 k€	-6,79 %
Résultat immobilier	16.792 k€	18.142 k€	-7,44 %
Résultat d'exploitation	12.313 k€	12.016 k€	2,47 %
Résultat net	10.105 k€	9.946 k€	1,60 %

  

Etat consolidé de la situation financière	31/12/2020	31/12/2019	Delta y/y
Juste valeur du portefeuille immobilier	297.413 k€	272.195 k€	9,26 %
Fonds propres	158.753 k€	157.038 k€	1,09 %
Valeur intrinsèque d'une action	50,14 €	49,60 €	1,09 %
Taux d'occupation	94,77 %	94,43 %	+0,34 %
Ratio d'endettement	46,09 %	41,55 %	+4,54 %

### PANDEMIE COVID 19

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire mondiale sans précédent imposant outre la fermeture des commerces non essentiels certaines mesures gouvernementales restrictives, impactant de manière différenciée et parfois de manière significative les commerces actifs dans le retail et contraints de fermer leurs portes durant le « lock down ».

Grâce à la segmentation de son portefeuille d'immeubles (Retail, Logistique et Bureaux), et de son positionnement Retail dans des retail park de périphérie, l'impact de la crise sanitaire sur la juste valeur du portefeuille et sur les résultats reste limité. La qualité de la localisation de ses immeubles commerciaux principalement implantés en périphérie à ciel ouvert bénéficiant d'un accès aisé en voiture et de vastes parkings permet de faire ses courses efficacement tout en respectant les mesures de sécurité, moins anxiogènes. Cela entraîne une reprise accélérée dans les différents segments du commerce de détail en périphérie. En outre, le niveau des loyers étant moins élevés en périphérie, le taux d'effort pour les enseignes présentes est inférieur qu'en centre-ville.

Soucieux d'accompagner certains locataires (hors secteur alimentaire) qui ont fait face à des difficultés durant cette crise, WEB SCA a mené un dialogue responsable et transparent avec ses locataires en vue de les aider à faire face aux défis de cette crise, au cas par cas et en fonction des difficultés spécifiques, des capacités financières de chacun et, de la durée résiduelle du bail.

Selon le cas, un échelonnement du paiement des loyers ou une annulation partielle de ceux-ci conditionnée par la fidélité desdits locataires a été négocié en contrepartie de la prolongation du bail à la prochaine échéance triennale. Les mesures d'accompagnement se sont limitées aux locataires impactés significativement par les mesures gouvernementales.

L'impact au 31 décembre 2020 de la pandémie sur la juste valeur consolidée du segment retail du portefeuille s'élève à 0,08 % du portefeuille ce qui démontre la résilience de celui-ci face à la crise.

Au 31 décembre 2020, les remises partielles et conditionnelles impactent les revenus locatifs de 634.000 €. Le Groupe estime que le COVID-19 a eu un impact global sur le résultat de l'exercice de l'ordre de 1,5 M€ en prenant également en compte l'absence de revenus locatifs sur vides locatifs (faillites...), la variation négative de juste valeur des immeubles de placement et les réductions de valeurs actées sur clients contentieux, en procédures de redressement judiciaire ou en faillites.

## **EVOLUTION DU PORTEFEUILLE<sup>1</sup>**

Au 31 décembre 2020, WEB SCA détient directement et indirectement au travers de ses filiales un portefeuille diversifié de plus de 291.000 m<sup>2</sup> bâtis. La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 297.413 k€ contre 272.195 k€ € il y a un an, soit une augmentation de 9,26 %, tandis que la valeur d'investissement a progressé de 9,27 % et se chiffre à 307.003 k€. Le taux d'occupation<sup>2</sup> a performé au augmentant de plus de 4% sur le dernier semestre et s'affiche à 94,77 % tandis que le rendement sur loyers nets<sup>3</sup> en cours s'établit à 6,93 %.

## **Acquisitions**

### *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 2019, de ± 4.700 m<sup>2</sup> sur 5 étages et disposant de 161 parkings.

L'immeuble a été conçu avec des techniques et des matériaux très performants, dans un souci d'économie d'énergies donnant un coefficient énergétique K 29. La qualité exceptionnelle de l'isolation thermique, l'utilisation de pompes à chaleur réversibles, la mise en place d'un système de régulation sophistiqué... sont quelques exemples de techniques qui garantissent un haut confort climatique pour les usagers et qui génèrent des économies d'usage substantielles, dans le respect de l'environnement.

Le taux d'occupation du site est de 100 %. Avec cette acquisition, WEB SCA dégage près de 1.058 k€ de revenus locatifs annuels supplémentaires avec un bail ferme de 111 mois qui a pris cours le 1<sup>er</sup> mai 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 k€. Au 31 décembre 2020, cet immeuble dont la juste valeur est passée à 17.039 k€ représente 5,69 % du portefeuille sur base de la valeur d'investissement avec un rendement de 6,05 %.

### *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 2004, de ± 6.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 11.000 m<sup>2</sup> et disposant de 71 parkings, entièrement loué, générant un revenu locatif annuel de près de 349 k€ (en tenant compte des gratuités) avec un bail ferme de 10 ans qui a pris cours le 1<sup>er</sup> 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 k€. Au 31 décembre 2020, cet immeuble dont la juste valeur est passée à 4.913 k€ représente 1,64 % du portefeuille sur base de la valeur d'investissement avec un rendement de 7,53 %.

## **Cession**

### *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 k€ hors frais, soit une valeur identique à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2019.

## **Investissements**

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2020 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 4.175 k€ en améliorations et travaux de rénovation.

---

<sup>1</sup> sur base consolidée

<sup>2</sup> Pondération de la Valeur d'Investissement de l'unité par rapport à la Valeur d'Investissement totale du portefeuille

<sup>3</sup> 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.  $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

## INFORMATIONS FINANCIERES CONSOLIDEES AU 31/12/2020

L'actif consolidé du Groupe passe de 277.886 k€ à 304.530 k€ en progression de 9,59 %.

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 17.389 k€ générant un résultat immobilier de 16.792 k€ avec un taux d'occupation économique s'établissant à 94,77 % contre 94,43 % en 2019.

Le résultat financier est de -2.011 k€. Le taux moyen d'emprunt est de 1,57 % contre 1,49 % au 31 décembre 2019.

Le taux d'endettement s'établit à 46,09 % et le bénéfice statutaire distribuable atteint 10.166 k€ contre 12.104 k€ en 2019, avec l'obligation légale de distribuer au moins 80 %, soit 8.133 k€.

Le cours de bourse au 31 décembre 2020 s'établit à 42,40 €.

La valeur unitaire intrinsèque de l'action est de 50,14 € en progression de 1,09 % par rapport à 2019.

<b>BILAN CONSOLIDE</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>ACTIF</b>	<b>304.530.271 €</b>	<b>277.885.774 €</b>
Immeubles de placement	297.412.528 €	272.194.706 €
Autres actifs non courants	1.050 €	11.250 €
Créances commerciales	4.879.059 €	4.578.276 €
Trésorerie	770.952 €	203.012 €
Autres actifs courants	1.466.682 €	898.530 €
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>304.530.271 €</b>	<b>277.885.774 €</b>
Capitaux propres	158.752.676 €	157.038.279 €
Dettes financières non courantes	96.005.969 €	96.676.568 €
Dettes financières courantes	41.241.896 €	15.604.274 €
Autres passifs courants	8.529.730 €	8.566.653 €
<b>RATIO D'ENDETTEMENT<sup>4</sup></b>	<b>46,09%</b>	<b>41,55%</b>

## RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE, a procédé au contrôle des comptes annuels de WEB SCA et a émis, sur ceux-ci, un rapport sans réserve en date du 22 mars 2021.

## AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Compte-tenu des résultats enregistrés au cours de cet exercice et des résultats reportés antérieurs, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un dividende de 3,15 € brut par action. Pour rappel, un acompte sur dividende de 1,40 € brut par action a été distribué le 04 décembre 2020.

Cette proposition correspond à la distribution de 98,11 % du résultat distribuable représentant un rendement brut<sup>5</sup> de 6,34 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 49,72 €. <sup>6</sup> A noter que ce pourcentage au 31/12/2020 serait de 90,24 % si le Groupe appliquait l'approche par transparence ou look through avec dès lors consolidation de l'obligation de distribution.

L'affectation du résultat<sup>4</sup> suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2021 :

<b>Résultat statutaire net de l'Exercice</b>	<b>9.006.491 €</b>
<b>Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>967.470 €</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-1.165.372 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	817.340 €
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	-140.902 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	1.456.404 €
<b>Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, al. 1er (AR 13/07/2014)</b>	<b>-9.973.962 €</b>
dont acompte brut sur dividende payé en décembre 2020	-4.432.872 €

<sup>4</sup> calculé conformément à l'AR du 13/07/2014

<sup>5</sup> Montant brut par action /cours de bourse annuel moyen

<sup>6</sup> Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

## PERSPECTIVES

WEB SCA entend poursuivre son développement économique conformément à sa stratégie.

## EVENEMENTS POST-CLOTURE

Le Conseil d'administration a examiné les risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités du Groupe.

Au 31 décembre 2020, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 8.521 k€ sous forme de straight loans et de trésorerie.

Sur base des connaissances au 31 décembre 2020, le Groupe n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente. Toutefois, en l'absence de décisions politiques claires dans la gestion de la pandémie quant à la réouverture de certains commerces, il subsiste une incertitude sur la capacité future de certains locataires à honorer l'entièreté de leurs loyers. Aucun autre évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 décembre 2020 de la SIR ne requiert de mention particulière.

Compte tenu du contexte, à ce stade, la Société reste prudente dans le cadre de sa stratégie de croissance et d'investissement.

Le Rapport Financier Annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).<sup>7</sup>

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

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

Antoine TAGLIAVINI  
Tel : +32(0)71.259.291  
[atagliavini@w-e-b.be](mailto: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](http://www.w-e-b.be) • [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be)

---

<sup>7</sup> disponible le 26/03/2021 à partir de 17h40