



## PERSBERICHT

### JAARRESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2020

#### GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Verdeling van de portefeuille (% van de reële waarde)	31/12/2020	31/12/2019	Delta y/y
Handelszaken	68,63 %	72,81 %	-4,19 %
Logistics	18,51 %	17,74 %	0,77 %
Kantoren	12,08 %	6,88 %	5,20 %
Terreinen	0,79 %	2,57 %	-1,78 %

Geconsolideerde resultaten	31/12/2020	31/12/2019	Delta y/y
Huuropbrengsten	18.825 k€	18.790 k€	0,19 %
Netto huuropbrengsten	17.389 k€	18.656 k€	-6,79 %
Vastgoedresultaten	16.792 k€	18.142 k€	-7,44 %
Bedrijfsresultaten	12.313 k€	12.016 k€	2,47 %
Netto resultaten	10.105 k€	9.946 k€	1,60 %

Geconsolideerde staat van de financiële situatie	31/12/2020	31/12/2019	Delta y/y
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	297.413 k€	272.195 k€	9,26 %
Eigen vermogen	158.753 k€	157.038 k€	1,09 %
Intrinsieke waarde van één aandeel	50,14 €	49,60 €	1,09 %
Bezettingsgraad	94,77 %	94,43 %	+0,34 %
Schuldgraad	46,09 %	41,55 %	+4,54 %

#### COVID 19 PANDEMIE

Het jaar 2020 werd gekenmerkt door een ongekende wereldwijde gezondheids crisis die, naast de sluiting van niet-essentiële bedrijven, bepaalde beperkende overheidsmaatregelen oplegde, die op een gedifferentieerde en soms significante manier gevolgen hadden voor bedrijven die actief zijn in de detailhandel en gedwongen werden hun deuren te sluiten tijdens de "lockdown"

Dankzij de segmentering van haar vastgoedportefeuille (Retail, Logistics en Kantoren) en haar Retail positionering in perifere retailparken blijft de impact van de gezondheids crisis op de reële waarde van de portefeuille en op de resultaten beperkt. De kwaliteit van de ligging van de commerciële gebouwen, voornamelijk gelegen in de openlucht periferie, met gemakkelijke toegang met de auto en grote parkeergarages, maakt het mogelijk om efficiënt te winkelen met inachtneming van veiligheidsmaatregelen, die minder stressvol zijn. Dit leidt tot een versneld herstel in de verschillende segmenten van de perifere detailhandel. Bovendien zijn de huren in de periferie lager, waardoor de inspanningsgraad voor de aanwezige merken lager is dan in het stadscentrum.

Bezorgd om bepaalde huurders (buiten de voedingssector) die tijdens deze crisis in moeilijkheden kwamen te steunen, voerde WEB SCA een verantwoordelijke en transparante dialoog met haar huurders om hen te helpen de uitdagingen van deze crisis het hoofd te bieden, indien nodig. Dit per geval en volgens de specifieke moeilijkheden, de financiële draagkracht van elk en de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

Afhankelijk van het geval is er onderhandeld over een spreiding van de betaling van de huurprijzen of een gedeeltelijke annulering ervan afhankelijk van de loyaliteit van de genoemde huurders in ruil voor de verlenging van de huurovereenkomst naar de volgende driejarige termijn. Ondersteunende maatregelen waren beperkt tot huurders die aanzienlijk werden beïnvloed door overheidsmaatregelen.

De impact op 31 december 2020 van de pandemie op de geconsolideerde reële waarde van het retailsegment van de portefeuille bedraagt 0,08% van de portefeuille, wat aantoont dat het bestand is tegen de crisis.

Per 31 december 2020 beïnvloeden gedeeltelijke en voorwaardelijke kortingen de huurinkomsten met € 634.000. De Groep schat dat COVID-19 een globale impact had op de winst van het boekjaar van ongeveer € 1,5 miljoen, ook rekening houdend met het ontbreken van huurinkomsten op huurleegstand (faillissementen, enz.), de negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afwaarderingen geregistreerd op klanten in geschillen, in curatele of faillissementsprocedures.

## EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE<sup>1</sup>

Op 31 december 2020 bezit WEB SCA direct en indirect via zijn dochteronderneming een gediversifieerde portefeuille, met meer dan 291.000 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte. De reële waarde van de vastgoedactiva bedraagt k€ 297.413 tegenover k€ 272.195 een jaar eerder, ofwel een stijging van 9,26%, terwijl de waarde van de investeringen met 9,27 % gestegen is en nu k€ 307.003 bedraagt. De bezettingsgraad<sup>2</sup> haalde een uitstekend resultaat met, tijdens het laatste semester, een stijging van meer dan 4% tot 94,77%, terwijl het rendement op de huidige netto<sup>3</sup> huurprijzen op 6,93% ligt.

### Aanwinsten

#### Alleur

Op 22 januari 2020 verwierf de Vennootschap alle aandelen van SA BUSINESS PARK ALLEUR, eigenaar van Business Park Alleur gelegen in de regio Luik, in Loncin, in het hart van het autosnelwegknooppunt, op 3 minuten van de afritten van de autosnelwegen van Brussel, Namen, Aken. Het is een kantoorgebouw gebouwd in 2019, van ± 4.700 m<sup>2</sup> verdeeld over 5 verdiepingen en met 161 parkeerplaatsen.

Het gebouw werd ontworpen met hoogwaardige technieken en materialen, met het oog op energiebesparing en als resultaat een energiecoëfficiënt van K 29. De uitzonderlijke kwaliteit van de thermische isolatie, het gebruik van omkeerbare warmtepompen, het opzetten van een geavanceerd regelsysteem... zijn enkele voorbeelden van technieken die een hoog klimaatcomfort voor de gebruikers garanderen en die aanzienlijke besparingen in gebruik opleveren, met respect voor het milieu.

De bezettingsgraad van de site is 100%. Met deze aanwinst genereert WEB SCA bijna € 1.058.000 aan bijkomende jaarlijkse huurinkomsten met een vaste huurovereenkomst van 111 maanden die inging op 1 mei 2019.

In overeenstemming met artikel 49, §1 van de wet van 12 mei 2014 werd de transactie uitgevoerd onder normale marktomstandigheden. De erkende deskundige van WEB SCA heeft een reële waarde bepaald van k€ 16.810. Op 31 december 2020 vertegenwoordigde dit gebouw, waarvan de reële waarde was gestegen tot k€ 17.039, 5,69% van de portefeuille op basis van de investeringswaarde met een rendement van 6,05%.

#### Houdeng-Goegnies

Op 31 januari 2020 verwierf de Vennootschap alle aandelen van SA SPI LA LOUVIERE, eigenaar van een logistiek gebouw gelegen aan de afrit van de autosnelweg Bergen-Luik. Het gaat om een gebouw uit 2004, van ± 6.000 m<sup>2</sup> op een perceel van 11.000 m<sup>2</sup> en met 71 parkeerplaatsen, volledig verhuurd, met jaarlijkse huurinkomsten van bijna k€ 349 (rekening houdend met de gratis extra's) met een vaste huurovereenkomst van 10 jaar die inging op 1 juli 2017.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de wet van 12 mei 2014 werd de transactie uitgevoerd onder normale marktvoorwaarden. De erkende deskundige van WEB SCA had een reële waarde bepaald van k€ 4.930. Op 31 december 2020 vertegenwoordigt dit gebouw, waarvan de reële waarde steeg tot k€ 4.913, 1,64% van de portefeuille op basis van de investeringswaarde met een rendement van 7,53%.

### Verkopen

#### Courcelles

Op 16 maart 2020 verkocht WEB SCA het gebouw gelegen aan de rue Général de Gaulle 12 à 6180 Courcelles. Overeenkomstig artikel 49, § 1 van de wet van 12 mei 2014, werd de verkoopprijs van dit onroerend eigendom bepaald op k€ 400 zonder kosten, wat gelijk is aan de waarde bepaald door de vastgoedexpert van de GVV op 31 december 2019.

### Investeringen

De investeringen in het boekjaar 2020 werden met de grootst mogelijke voorzichtigheid geprogrammeerd en gevolgd, in overeenstemming met de strategie van de Vennootschap.

Het bedrijf heeft ongeveer k€ 4.175 geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken.

<sup>1</sup> op geconsolideerde basis

<sup>2</sup> weging van de investeringswaarde van de eenheid ten opzichte van de totale investeringswaarde van de portefeuille

<sup>3</sup> het potentieel rendement wordt berekend door de som van de huurgelden (HG) van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes, te delen door de Investeringswaarde . 
$$\frac{[HG \text{ van de verhuurde oppervlaktes}] + (GHW \text{ van de leegstaande oppervlaktes})}{(Investeringswaarde)}$$

## GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE OP 31/12/2020

De geconsolideerde activa van de Groep stijgen met 9,59 % van k€ 277.886 naar k€ 304.530.

De geconsolideerde netto huuropbrengsten bedroegen k€ 17.389 en genereerden een vastgoedresultaat van k€ 16.792 met een economische bezettingsgraad van 94,77 % ten opzichte van 94,43 % in 2019.

Het financieel resultaat bedraagt k€ - 2.011. De gemiddelde leningsgraad bedraagt 1,57 % tegenover 1,49 % op 31 december 2019.

De schuldgraad bedraagt 46,09 % en de volgens de statuten bepaalde uitkeerbare winst bedraagt k€ 10.166 tegen k€ 12.104 in 2019, met de wettelijke verplichting om ten minste 80%, of k€ 8.133, uit te keren.

De beurskoers op 31 december 2019 is € 42,40.

De intrinsieke waarde van één aandeel bedraagt € 50,14 €, een stijging van 1,09 % ten opzichte van 2019.

GECONSOLIDEERDE BALANS	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVA</b>	<b>304.530.271 €</b>	<b>277.885.774 €</b>
Beleggingen in onroerend goed	297.412.528 €	272.194.706 €
Overige vaste activa	1.050 €	11.250 €
Handelsvorderingen	4.879.059 €	4.578.276 €
Liquide middelen	770.952 €	203.012 €
Andere vlottende activa	1.466.682 €	898.530 €
<b>EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA</b>	<b>304.530.271 €</b>	<b>277.885.774 €</b>
Eigen vermogen	158.752.676 €	157.038.279 €
Vaste financiële schulden	96.005.969 €	96.676.568 €
Vlottende financiële schulden	41.241.896 €	15.604.274 €
Andere vlottende passiva	8.529.730 €	8.566.653 €
<b>SCHULDGRAAD<sup>4</sup></b>	<b>46,09%</b>	<b>41,55%</b>

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De PwC commissaris, vertegenwoordigd door de heer Damien WALGRAVE, is overgegaan tot de controle van de jaarrekening van WEB SCA en diende hierover op 22 maart 2021 een verslag in dat tot geen enkele reserve leidt.

## TOEWIJZING VAN HET RESULTAAT & DIVIDENDUITKERING

Gezien de financiële resultaten bereikt tijdens dit boekjaar en de overgedragen resultaten van het vorige boekjaar, zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de uitkering van een dividend van € 3,15 bruto per aandeel voorstellen. Ter herinnering, er werd een voorschotdividend van € 1,40 bruto per aandeel uitgekeerd op 04 december 2020.

Dit voorstel komt overeen met de verdeling van 98,11 % van het uitkeerbare resultaat en vertegenwoordigt een bruto rendement<sup>5</sup> van 6,34% ten opzichte van de gemiddelde waarde van de beurskoers van het aandeel op jaarbasis van € 49,72.<sup>6</sup> Merk op dat dit percentage op 31/12/2020 90,24% zou zijn als de Groep de transparantie- of doorkijkbenadering zou toepassen met derhalve een consolidatie van de uitkeringsverplichting.

De toewijzing van het hiernavolgend resultaat<sup>4</sup> zal dus ter goedkeuring worden voorgelegd tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2021:

<b>Statutair netto resultaat van het boekjaar</b>	<b>9.006.491 €</b>
<b>Overdracht naar/van de reserves (-/+)</b>	<b>967.470 €</b>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-1.165.372 €
Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	817.340 €
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	-140.902 €
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	1.456.404 €
<b>Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid (KB 13/07/2014)</b>	<b>-9.973.962 €</b>
waaronder het bruto voorschotdividend betaald in december 2020	-4.432.872 €

<sup>4</sup> berekend overeenkomstig het KB van 13/07/2014

<sup>5</sup> brutobedrag per aandeel /gemiddelde beurskoers op jaarbasis

<sup>6</sup> betreft de dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal noteringen tijdens de periode.

## VOORUITZICHTEN

WEB SCA wil haar economische ontwikkeling voortzetten overeenkomstig haar strategie.

## GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

De Raad van Bestuur heeft de mogelijke risico's en onzekerheden onderzocht die de activiteiten van de Groep kunnen beïnvloeden.

Op 31 december 2020 bedroegen de contanten die kunnen worden opgenomen k€ 8.521 in de vorm van vaste leningen en contanten.

Op basis van de kennis op 31 december 2020 verwacht de Groep geen latere operationele moeilijkheden. Bij gebrek aan duidelijke politieke beslissingen bij het beheer van de pandemie met betrekking tot de heropening van sommige bedrijven, blijft er echter onzekerheid bestaan over het toekomstige vermogen van sommige huurders om hun huur volledig te betalen.

Geen enkele andere belangrijke gebeurtenis na de afsluitingsdatum, die de financiële staten en de resultaten van de GVV op 31 december 2020 zouden kunnen beïnvloeden, vereist speciale vermelding.

Gezien de context blijft de Vennootschap in deze fase voorzichtig in haar groei- en investeringsstrategie.

Het Jaarlijks Financieel Verslag kan op eenvoudig verzoek worden verkregen of op de site [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).<sup>7</sup>

Voor bijkomende informatie, gelieve contact op te nemen met:

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> verkrijgbaar in Franstalige versie op 26/03/2021 vanaf 17u40