



## PERSBERICHT

### HALFJAARLIJKSE RESULTATEN BOEKJAAR 2020 OP 30 JUNI 2020

#### GROEI VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE SECTORALE EN GEOGRAFISCHE DIVERSIFICATIE DUURZAME ONTWIKKELING - VERBETERING VAN GEBOUWEN MET VERMINDERING VAN DE KOOLSTOFVOETAFDruk IMPACT COVID - 19

##### VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2020 bezit WEB SCA, rechtstreeks of onrechtstreeks, via haar 2 nieuwe dochterondernemingen, een gediversifieerde portefeuille van meer dan 110 gebouwen die, op geconsolideerde basis, een totale bebouwde oppervlakte van 291.620 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen (exclusief gronden en projecten in ontwikkeling). Volgens de waardering van de vastgoeddeskundige bedraagt de geconsolideerde reële waarde van deze vastgoedportefeuille op 30 juni 2020 € 291.141.765, een stijging met 6,96% ten opzichte van 31 december 2019.

##### GROEI & DIVERSIFICATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

WEB SCA versterkte zijn sectorale en geografische diversificatie door afgelopen januari via 2 dochterondernemingen 2 gebouwen te verwerven.

- Alleur - Kantoren

Op 22 januari 2020 verwierf de Venootschap alle aandelen van SA BUSINESS PARK ALLEUR, eigenaar van Business Park Alleur gelegen in de regio Luik, in Loncin, in het hart van het snelwegknooppunt, 3 minuten van de afritten van Brussel, Namen, Aken. Het gaat om een in 2018-2019 gebouwd kantoorgebouw 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 maximale energiebesparingen met een K29 energiecoëfficiënt als resultaat. De uitzonderlijke kwaliteit van de thermische isolatie, het gebruik van omkeerbare warmtepompen, de implementatie van een geavanceerd regelsysteem... zijn enkele voorbeelden van de technieken die een hoog klimaatcomfort voor de gebruikers garanderen en aanzienlijke besparingen in gebruik opleveren, met respect voor het milieu.

De bezettingsgraad van de site bedraagt 100%. Met deze overname genereert de Groep bijna € 1.058.000 aan extra jaarlijkse huurinkomsten met een vaste huurovereenkomst van 111 maanden die inging op 1 mei 2019. Op 30 juni 2020 vertegenwoordigde deze site 5,78% van de portefeuille, met een rendement van 6,13%.

- Houdeng-Goegnies - Logistiek

Op 31 januari 2020 verwierf de Venootschap alle aandelen van SA SPI LA LOUVIERE, eigenaar van een logistiek gebouw gelegen aan de afrit van de autosnelweg Bergen-Luik. Het gaat hier om een gebouw dat in 2018-2019 werd gebouwd, met een oppervlakte van ± 6.000 m<sup>2</sup> op een perceel van 11.000 m<sup>2</sup> en met 71 parkeerplaatsen.

De bezettingsgraad van de site is 100%. Met deze overname genereert de Groep bijna € 380.000 aan extra jaarlijkse huurinkomsten, met een vaste huurovereenkomst van 10 jaar die inging op 1 juli 2017. Op 30 juni vertegenwoordigde deze site 1,69% van de portefeuille met een rendement van 7,51%.

##### GEKAPITALISEERDE RENOVATIE-UITGAVEN

Om haar ecologische voetafdruk en de huurkwaliteit van haar gebouwen te verbeteren, heeft de Groep, onder meer, gekapitaliseerde renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van k€ 2.125.

##### VERKOOP VAN ACTIVA

Op 16 maart 2020 verkocht WEB SCA een kantoorgebouw in de rue Général de Gaulle 12, in 6180 Courcelles. De verkoopprijs van dit pand liet de Groep toe om een bedrag te innen van € 400.000, exclusief kosten, d.w.z. een identieke waarde als die gegeven door de vastgoeddeskundige van de [SIR \[51\]](#) op 31 december 2019.

## COVID-19 - IMPACT OP VASTGOEDBELEGGINGEN

In de eerste helft van 2020 brak een ongekennde wereldwijde gezondheids crisis uit die de sluiting van alle bedrijven vereiste, met uitzondering van de voedingssector en bepaalde essentiële bedrijven.

Dankzij de segmentering van haar vastgoedportefeuille (Retail, Logistiek en Kantoren), en haar positionering in perifere retailparken, blijft de impact van de gezondheids crisis op de reële waarde van vastgoed beperkt (- k€ 1.476 of - 0,51% van de reële waarde).

## COVID 19 - IMPACT OP DE HUURDERS

Vanaf 1 april hebben sommige huurders (met uitzondering van de voedingssector) de betaling van hun huur opgeschort vanwege de sluiting van hun bedrijf. WEB SCA wilde hen in deze crisis ondersteunen en ging daarom in dialoog met haar non-foodhuurders om hen te helpen de uitdagingen van deze crisis het hoofd te bieden. Dit gebeurde geval per geval en volgens ieders specifieke moeilijkheden en financiële mogelijkheden. WEB SCA heeft tot op heden overeenkomsten bereikt met het merendeel van haar huurders.

Op 30 juni 2020 wordt de impact van deze maatregelen in de geconsolideerde balans weerspiegeld door een stijging van de handelsvorderingen, evenals door een stijging van de geconsolideerde resultatenrekening van de post Bijzondere waardevermindering van handelsvorderingen waarvan het voorziene deel van het risico met reserve en voorzichtigheid wordt ingeschat op k€ 1.313 (wat overeenkomt met 0,44% van het totaal van de geconsolideerde balans).

## FINANCIËLE STRUCTUUR

- Geconsolideerde schuldratio = 46,47%
- Gemiddelde kosten van schulden = 1,54% (inclusief instrumenten voor renteaftdekking)
- Beschikbaar op 30 juni, inclusief Straight Loan = k€ 9.430

## GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS - FINANCIËLE INFORMATIE

Financiële structuur	30/06/2020	31/12/2019
Geconsolideerde schuldratio volgens Art. 27 van het KB van 14/07/2014	46,47%	41,55%
Gemiddelde kosten van schulden (inclusief instrumenten voor renteaftdekking)	1,54%	1,47%
Beschikbaar (KEUR)	9.430 €	25.503 €
Bezettingsgraad	90,02%	94,48%

Geconsolideerde staat van de financiële positie (KEUR)	30/06/2020	31/12/2019	Delta y/y	Delta (%)
Reële waarde van de portefeuille	291.141	272.195	18.946	6,96%
Eigen vermogen	152.465	157.038	-4.573	-2,91%
Totaal activa	298.732	277.886	20.846	7,50%

Geconsolideerd resultaat (KEUR)	30/06/2020	30/06/2019	Delta y/y	Delta y/y (%)
Huuropbrengsten	9.514	9.361	153	1,64%
Huurlasten	-1.847	-279	-1.568	562,52%
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>7.667</b>	<b>9.082</b>	<b>-1.415</b>	<b>-15,58%</b>
Huurlasten en niet-geïnde heffingen	-555	-377	-178	47,26%
Vastgoedkosten	-1.875	-2.010	135	-6,70%
Algemene bedrijfskosten	-700	-627	-74	11,76%
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	87	218	-131	-59,99%
Resultaat op portefeuille	-3.997	-1.433	-2.565	179,01%
<i>waarvan variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-4.519	-1.516	-3.004	198,16%
Financieel resultaat	-1.160	-1.751	591	-33,73%
<i>waarvan wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>	-114	-935	821	-87,77%
Belastingen	-82	0	-82	
<b>Geconsolideerd resultaat</b>	<b>-615</b>	<b>3.104</b>	<b>-3.719</b>	<b>-119,82%</b>

## VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR

De bedrijfsrevisor heeft de halfjaarlijkse rekeningen zonder voorbehoud goedgekeurd en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het persbericht geen voorbehoud van zijn kant vereist en in overeenstemming is met de halfjaarlijkse rekeningen in kwestie.

## VOORUITZICHTEN

Dit 1<sup>ste</sup> halfjaar doet niets af aan de liquiditeit van de Groep, die van plan is haar groeibeleid voort te zetten met inachtneming van haar strategie van sectorale en geografische diversificatie.

De Franse versie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag is beschikbaar vanaf 30/09/2020 - 17.30 uur, op eenvoudig verzoek of op de website [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be) (de Nederlandse en Engelse versie zijn later op de website te raadplegen)

Voor meer informatie kunt u contact opnemen 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

