



COMMUNIQUE DE PRESSE

RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2021

CHIFFRES CLES

Répartition du portefeuille (% de la juste valeur)	31/12/2021 ¹	31/12/2020 ²	delta y/y
Commerces	68,55%	68,63%	-0,07%
Logistique	18,64%	18,51%	0,13%
Bureaux	12,03%	12,08%	-0,05%
Terrains	0,78%	0,79%	-0,01%

Résultat statutaire	31/12/2021	31/12/2020	Delta y/y
Revenus locatifs	18.499 k€	17.512 k€	5,63%
Résultat locatif net	18.633 k€	16.076 k€	15,91%
Résultat immobilier	17.971 k€	15.520 k€	15,79%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.040 k€	10.468 k€	15,02%
Résultat net	13.992 k€	9.006 k€	55,35%

Etat de la situation financière (à périmètre constant)	31/12/2021 ³	31/12/2020 ⁴	Delta y/y
Juste valeur du portefeuille immobilier	301.743 k€	297.413 k€	1,46%
Fonds propres	162.938 k€	158.753 k€	2,64%
Valeur intrinsèque d'une action	51,46 €	50,14 €	2,64%
Taux d'occupation	94,58%	94,77%	-0,20%
Ratio d'endettement	45,97%	46,09%	-0,26%

EVENEMENTS MARQUANTS

Au cours de l'exercice 2021, WEB a confirmé sa résilience grâce à son positionnement commercial notamment dans les parcs commerciaux en périphérie à ciel ouverts alors que le Retail en général avait été perçu, par précaution en 2020, comme un secteur à haut risque.

Notre Société a toutefois, et dans une moindre proportion qu'en 2020, décidé d'octroyer certaines facilités économiques à certains de ses locataires, de sorte à pérenniser son revenu locatif et à aider ceux-ci à surmonter leurs difficultés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 septembre 2021, WEB SA a procédé à la fusion par absorption, avec effet au 1^{er} septembre 2021, de ses 2 filiales dans lesquelles elle détenait une participation à 100%, à savoir la SA Business Park Alleur et la SA SPI La Louvière, bénéficiant de la sorte de 4 mois d'activités économiques. WEB SA n'est donc plus une Société consolidante. Ces filiales ont transféré l'intégralité de leur patrimoine, activement et passivement, à la Société, et ont été dissoutes sans liquidation.

En outre, lors de cette même assemblée, WEB SA a approuvé l'adaptation de ses statuts au nouveau CSA en adoptant la forme légale de société anonyme avec un administrateur unique, qui est la forme légale la plus proche de la sienne, son gérant unique W.E.B. Property Services SA (« WEPS ») étant devenu dans ce cadre son administrateur unique. WEB SA a également renouvelé et actualisé les autorisations accordées à l'organe d'administration en matière de capital autorisé et d'acquisition et d'aliénation des actions propres.

¹ pourcentages statutaires suite à la fusion par absorption des deux filiales en septembre 2021

² pourcentages consolidés

³ chiffres statutaires suite à la fusion par absorption des deux filiales en septembre 2021

⁴ chiffres consolidés

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2021, WEB SA détient un portefeuille diversifié de plus de 297.000 m² bâtis

La juste valeur du portefeuille immobilier, hors immeubles de placement détenus en vue de la vente, est passée de 273.482 k€ à 300.993 k€ soit une progression de 10,1%.

Cette évolution de 27.510k€ provenant :

- de l'intégration suite aux fusions des immeubles absorbés pour 22.179 k€,
- des dépenses capitalisées, consacrées à l'amélioration et à la rénovation d'unités locatives pour 3.410 k€,
- de la variation positive nette de la juste valeur des immeubles de placement pour 1.292 k€,
- de la réincorporation en 2021 pour 630 k€ de l'immeuble de Tournai suite à sa location.

Le taux d'occupation⁵ reste relativement stable sur base annuelle et s'affiche à 94,58 % tandis que le rendement sur loyers nets⁶ en cours s'établit à 6,98%.

Cessions

La Société a procédé à un arbitrage de ses immeubles non stratégiques

Courcelles – rue de la Glacerie

En date du 16 juin 2021, WEB SA a signé un compromis de vente pour un terrain agricole non exploité et non valorisé sis rue de la Glacerie à 6180 Courcelles. Le prix de cession a été fixé à 25.000 € hors frais. L'acte authentique s'est tenu le 23 septembre 2021.

Rue frison 58 - 6040 Jumet

En date du 14 juin 2021, WEB SA a signé un compromis de vente pour cet immeuble occupé à 44,51% avec transfert de propriété et de jouissance à la passation de l'acte authentique.

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 515.000 € hors frais, soit à une valeur légèrement supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2020, tel que repris dans le dernier RFA, déterminée à 494.523 €. L'acte authentique s'est tenu le 22 octobre 2021.

Rue de l'industrie (Bureaux) - 6040 Jumet

En date du 14 juin 2021, WEB SA a signé un compromis de vente pour cet immeuble inoccupé depuis plusieurs années avec transfert de propriété et de jouissance à la passation de l'acte authentique.

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 325.000 € hors frais, soit à une valeur supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2020, tel que repris dans le dernier RFA, déterminée à 124.273 €. L'acte authentique s'est tenu le 22 octobre 2021.

Investissements

Durant la période sous revue, WEB SA a poursuivi la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans sa volonté d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, la Société a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 3.425 k€.

INFORMATIONS FINANCIERES AU 31/12/2021

L'actif de la Société passe de 299.624 k€ à 305.176 k€ en progression de 1,9%.

Le résultat locatif net s'établit à 18.633 k€ générant un résultat immobilier de 17.971 k€ avec un taux d'occupation économique s'établissant à 94,58% contre 94,77% en 2020.

Le résultat financier est de – 1.052 k€. Le taux moyen d'emprunt est de 1,61% contre 1,56% au 31 décembre 2020.

Le taux d'endettement s'établit à 45,97% et le bénéfice statutaire distribuable atteint 9.985 k€ contre 10.166 k€ en 2020, avec l'obligation légale de distribuer au moins 80 %, soit 7.988 k€.

Le cours de bourse au 31 décembre 2021 s'établit à 42,00 €.

La valeur unitaire intrinsèque de l'action est de 51,46 € en progression de 2,64% par rapport à 2020 (consolidé).

⁵ Taux d'occupation est calculé en divisant le loyer passant (LP) par la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vacantes. $(LP \text{ sur surfaces louées}) / [(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})]$.

⁶ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

BILAN STATUTAIRE	31/12/2021	31/12/2020
ACTIF	305.176.142 €	299.624.383 €
Immeubles de placement	301.743.154 €	275.460.192 €
Autres actifs non courants	-	17.825.990 €
Créances commerciales	1.456.659 €	4.565.684 €
Trésorerie	550.984 €	346.455 €
Autres actifs courants	1.425.345 €	1.426.062 €
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	305.176.142 €	299.624.383 €
Capitaux propres	162.938.109 €	157.653.977 €
Dettes financières non-courantes	120.703.235 €	94.263.836 €
Autres passifs non-courants	75.000 €	20.000 €
Dettes financières courantes	17.989.367 €	40.975.762 €
Autres passifs courants	3.470.431 €	6.710.808 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE, a procédé au contrôle des comptes annuels de WEB SA et a émis, sur ceux-ci, un rapport sans réserve en date du 24 mars 2022.

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 2,84 € brut par action. Pour rappel, un acompte sur dividende de 1,00 € brut par action a été distribué en décembre 2021.

Cette proposition correspond à la distribution de 90,06% du résultat distribuable représentant un rendement brut⁷ de 6,97% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 40,75 €.⁸

L'affectation du résultat suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2022 :

Résultat statutaire net de l'Exercice	13.991.558
Transfert aux/des réserves (-/+)	-4.999.161
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-1.223.081
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-141.621
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	-842.074
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-2.792.386
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, al. 1er (AR 13/07/2014)	-5.826.060
Acompte brut sur dividende payé en décembre 2021	-3.166.337

PERSPECTIVES

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

EVENEMENTS POST-CLOTURE

En date du 02 février 2022, la Société a signé un compromis, sans condition suspensive, pour la vente du hall industriel sis rue de l'industrie à 6040 Jumet. La vente s'est conclue à un prix de 750.000 € hors frais, soit à une valeur légèrement supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2020, tel que repris dans le dernier RFA, déterminée à 695.149 €. L'acte authentique se tiendra dans le courant du second trimestre 2022.

Le Conseil d'administration et la Direction effective continueront à privilégier une croissance sélective ainsi que le maintien au meilleur niveau locatif du parc immobilier tout en conservant dans leurs choix une rentabilité suffisante pour générer un bénéfice annuel leur permettant d'offrir aux Actionnaires un dividende sur action appréciable et ce, conformément à la stratégie décrite dans le Rapport Financier.

⁷ Montant brut par action /cours de bourse annuel moyen

⁸ Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

Au-delà des incertitudes relatives aux estimations, la propagation du Covid-19 sur le territoire de la Belgique a eu des impacts sur la Société notamment exprimés dans notre Rapport Financier. Le Conseil d'administration a examiné les risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités de la Société.

La Société souligne que la guerre en Ukraine pourrait engendrer, toute propagation potentielle du conflit exclue, des impacts socio-économiques importants en Belgique. Ces derniers partant du prix, à la pénurie d'énergie pourraient perturber les installations de distribution dans les magasins et au-delà si la durée du conflit devait se prolonger.

Au 31 décembre 2021, les liquidités pouvant être prélevées se montaient à 21.151 k€ sous forme de straight loans et de trésorerie (voir Note 10 du Rapport Financier Annuel). Sur base des connaissances au 31 décembre, la Société n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

Aucun autre évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 décembre 2021 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.⁹

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