

COMMUNIQUE DE PRESSE
RESULTATS SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30/06/2021

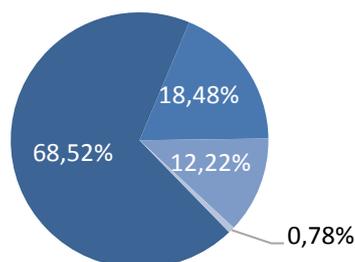
CROISSANCE DU PORTEFEUILLE & DU TAUX D'OCCUPATION
AMELIORATION DES IMMEUBLES - IMPACT COVID

CHIFFRES CLES

- **Résultat net** : 5.675 k€ contre une perte de 615 k€ au 30/06/2020
- **Taux d'occupation** : 95,24 % en progression comparé à 90,02 % au 30/06/2020
- **Rendement sur loyers nets** : 6,95 % au 30/06/2021
- **Juste valeur du portefeuille immobilier** : 300.657 k€ en progression comparé à 297.413 K€ au 31/12/2020
- **Fonds propres** : 158.887 k€ contre 158.753 k€ au 31/12/2020
- **Valeur intrinsèque d'une action** : 50,18 € stable comparé à 50,14 € au 31/12/2020

Répartition du portefeuille (% de la juste valeur)

- Immeubles commerciaux
- Immeubles logistiques
- Immeubles de bureaux
- Terrains



Résultats consolidés	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs	9.590 k€	9.514 k€
Résultat locatif net	9.548 k€	7.667 k€
Résultat immobilier	8.949 k€	7.112 k€
Résultat d'exploitation	6.650 k€	627 k€
Résultat net	5.675 k€	-615 k€

Le **Résultat financier** s'établit à - 850 k€ en amélioration contre -1.160 k€ au 30/06/2020.

Le **taux moyen d'emprunt** est de 1,67 % contre 1,57 % au 31/12/2020.

Le **taux d'endettement** s'établit à 47,17 % au 30/06/2021.

Le **cours de bourse** au 30/06/2021 s'établit à 40,40 € par action.

BILAN CONSOLIDE (en €)	30/06/2021	31/12/2020
ACTIF	305.944.444	304.530.271
Immeubles de placement	300.656.599	297.412.528
Autres actifs financiers non courants	-	1.050
Créances commerciales	2.858.513	4.879.059
Trésorerie	903.040	770.952
Autres actifs courants	1.526.292	1.466.682
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	305.944.444	304.530.271
Capitaux propres	158.886.511	158.752.676
Dettes financières non courantes	109.152.910	96.005.969
Dettes financières courantes	29.588.163	41.241.896
Autres passifs courants	8.316.859	8.529.731
RATIO D'ENDETTEMENT¹	47,17 %	46,09 %

EVENEMENTS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2021

Dans le contexte immédiat de la crise sanitaire mondiale laquelle a eu, entre autres, pour effet sur le marché Belge la fermeture des commerces non essentiels, WEB considère avoir traversé ces différentes vagues de manière rassurante.

Toujours soucieux de les accompagner dans cette crise, WEB SA a poursuivi un **dialogue responsable et transparent** entamé en 2020 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 et des contraintes financières de chacun.

Selon le cas, un échelonnement du paiement des créances ou une annulation partielle de ces dernières conditionnée par la fidélité desdits locataires a été négocié. Les mesures d'accompagnement se sont limitées aux locataires impactés significativement par les mesures gouvernementales.

L'impact de la crise sanitaire sur la juste valeur du portefeuille et sur les résultats reste limité.

Au 30 juin 2021, la **pandémie eu un impact négatif sur le résultat net estimé à 294 k€** et 231 k€ sur le résultat distribuable suite aux notes de crédit émises.

Le Groupe estime qu'il n'y a, **au 30 juin 2021, plus d'impact COVID** sur la juste valeur du portefeuille immobilier.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER²

Au 30 juin 2021, WEB SA détenait directement et indirectement au travers de ses filiales un portefeuille diversifié de près de 290.000 m² bâtis.

La **juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 300.652 k€** contre 297.413 k€ à la clôture du 31 décembre 2020 tandis que la valeur d'investissement se chiffre à 310.652 k€ soit une **augmentation de 1,10 %** sur base semestrielle. Le taux d'occupation³ a progressé de plus de 5 % sur base annuelle et s'affiche à 95,24 % tandis que le **rendement sur loyers nets⁴ en cours s'établit à 6,95 %**.

Cessions

Rue de la Glacerie - 6180 Courcelles

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 k€ 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 %, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 515 k€ hors frais. L'acte authentique devrait se tenir début 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, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 325 k€ hors frais. L'acte authentique devrait se tenir début octobre 2021.

Investissements

Les investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre 2021 ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, en adéquation avec la stratégie de la Société.

Durant l'exercice, le Groupe a consacré 2.174 k€ en améliorations et travaux de rénovation.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE, a procédé à l'examen limité des comptes semestriels de WEB et a émis, sur ceux-ci, un rapport sans réserve en date du 28 septembre 2021.

PERSPECTIVES

WEB a enregistré une **demande locative satisfaisante** au cours des précédents mois confirmée par **la remontée de son taux d'occupation** à 95,24 % contre 90,02 % le 30 juin 2020. Ceci s'est réalisé à des conditions locatives en ligne avec celles pratiquées avant la Covid-19.

WEB constate donc que son positionnement commercial a participé à sa capacité de réaction et à sa résilience au plus fort de ce drame socio-économique. Pour rappel, son portefeuille d'immeubles est investi sur 3 segments (Retail, Logistique et Bureaux), et son positionnement Retail se situe dans des Retail parks de périphérie comportant une diversification sectorielle telle que plus de 33 % est dédié aux équipements de maison.

WEB souligne que la localisation de ses immeubles commerciaux principalement implantés en périphérie et à ciel ouvert avec un accès aisé en voiture et de vastes parkings permet de faire ses courses efficacement tout en respectant les mesures de sécurité bénéficiant ainsi d'un environnement moins anxiogène.

Ceci a donc participé à la 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.

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

Sur base des connaissances au 30 juin 2021, le Groupe n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente.

Compte tenu du contexte, la Société reste prudente tout en confirmant sa stratégie de croissance et d'investissement. WEB entend poursuivre son développement économique conformément à sa stratégie tout en y intégrant toute politique pertinente à sa pérennité.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

En date du 10 septembre 2021, la Société a convoqué une **Assemblée Générale Extraordinaire** laquelle a approuvé la **mise en conformité des statuts de la Société au Code des sociétés et des associations** (« CSA ») et la transformation de la Société en société anonyme avec un administrateur unique, W.E.B. Property Services SA (« WEPS »), ce qui n'entraîne aucune modification dans la structure de gestion et la composition des organes de la Société ou de WEPS.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires a également approuvé le **renouvellement et l'actualisation des autorisations accordées à l'organe d'administration en matière de capital autorisé et en matière d'acquisition, d'aliénation et de prise en gage d'actions propres**.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé **l'opération assimilée à la fusion par absorption par la Société de ses deux filiales à 100 % Business Park Alleur SA et SPI La Louvière SA**. Ces filiales ont transféré l'intégralité de leur patrimoine, activement et passivement, à la Société, et ont été dissoutes sans liquidation. Du point de vue comptable, toutes les opérations réalisées par BPA SA et SPI SA sont considérées comme accomplies pour le compte de WEB à compter du 1^{er} septembre 2021.

Aucun autre évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 juin 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 Semestriel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.⁵

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

¹ calculé conformément à l'AR du 13/07/2014

² sur base de la valorisation consolidée de l'Expert immobilier

³ pondération de la Valeur d'Investissement de l'unité par rapport à la Valeur d'Investissement totale du portefeuille

⁴ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

⁵ disponible le 30/09/2021 à partir de 17h45