



COMMUNIQUE DE PRESSE

RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2022

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS EN NET PROGRÈS SUR 2022

- **REVENUS LOCATIFS** : 20.454 k€, en progression de 10,57% par rapport à 18.499 k€ au 31/12/2021
- **RESULTAT CORRIGÉ¹** : 11.503 k€, en progression de 15,2% par rapport à 9.985 k€ au 31/12/2021
- **RESULTAT FINANCIER** : anticipation de la hausse des taux par une politique de couverture qui protège la rentabilité

EPRA

- **EPRA VACANCY RATE** : 2,58% en nette amélioration par rapport à 6,27% au 31/12/2021
- **EPRA EARNINGS** : 12.047 k€, en progrès de 19,05 % par rapport à 10.120 k€ au 31/12/2021
- **EPRA EARNINGS par action** : 3,80 € contre 3,20 € au 31/12/2021

CHIFFRES CLES

Répartition du portefeuille (% valeur investissement)	31-12-2022	31-12-2021	VARIATION y/y
Commerces	68,81%	68,44%	+0,37%
Logistiques	19,02%	18,72%	+0,30%
Bureaux	11,31%	11,99%	-0,68%
Terrains	0,85%	0,85%	-%

Résultat statutaire	31-12-2022	31-12-2021	y/y
Revenus locatifs	20.454 k€	18.499 k€	+10,57%
Résultat locatif net	20.923 k€	18.633 k€	+12,29%
Résultat immobilier	20.433 k€	17.971 k€	+13,70%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	14.509 k€	12.040 k€	+20,50%
Résultat d'exploitation	9.653 k€	15.070 k€	-35,95%
Résultat financier	2.494 k€	-1.052 k€	+337,15%
Résultat net	12.145 k€	13.992 k€	-13,20%
Résultat corrigé ¹	11.503 k€	9.985 k€	+15,20%

Performance opérationnelle	31/12/2022	31/12/2021	Y/Y
Juste valeur du portefeuille immobilier	300.779 k€	301.743 k€	-0,32%
Fonds propres	169.257 k€	162.938 k€	+3,88%
Valeur intrinsèque d'une action	53,46 €	51,46 €	+3,88%
Taux d'occupation ²	97,06%	94,58%	+2,48%
Ratio d'endettement	45,13%	45,97%	-0,84%

EVENEMENTS MARQUANTS

La guerre en Ukraine a eu des conséquences économiques importantes, en particulier en termes d'inflation et d'augmentation des taux d'intérêt. Cette augmentation des taux d'intérêt a eu un impact sur les entreprises et les consommateurs, qui ont vu leurs coûts d'emprunt augmenter, ce qui a ralenti la croissance économique et augmenté l'inflation.

Dans ce contexte, **WEB SA** souligne la résilience de son portefeuille immobilier, dont la juste valeur s'est maintenue à 300.779 k€ faiblement impactée par l'augmentation des taux de capitalisation. **WEB SA** rappelle que la localisation de ses immeubles commerciaux principalement implantés en périphérie participe activement à ce constat et à la capacité de la Société à répondre aux attentes du marché.

Notre exercice social 2022 se clôture en forte hausse avec un Résultat net de 12.144.647€ déterminant un Résultat corrigé¹ de 11.502.971€ contre 9.985.324€ en 2021 (+ 15,2%).

Ce progrès a été rendu possible grâce notamment à une excellente gestion dynamique de notre portefeuille, permettant de retrouver un taux d'occupation² des immeubles de placement que notre Société n'avait plus enregistré depuis plusieurs années à 97,06%, à une gestion attentive des frais et à la gestion proactive de la hausse des taux d'intérêts ayant permis de contenir leurs impacts négatifs.

Au cours de l'exercice, **WEB SA** a enregistré une activité locative soutenue avec la conclusion de 51 nouveaux baux et le renouvellement de 9 baux au sein de son portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne avec celles pratiquées avant la pandémie.

En ce qui concerne la gestion de sa structure financière dans un tel contexte, **WEB SA** conclut son exercice 2022 avec :

- un risque de taux d'intérêts couvert à 90,25%,
- un coût moyen de la dette de 1,55%,
- un coût moyen de la dette, couvertures de taux comprises, de 1,82%,
- un ratio d'endettement de 45,13%,
- des disponibilités sur lignes de crédits confirmées de 28 M€.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2022, **WEB SA** détient un portefeuille diversifié de plus de 304.000 m² bâtis

La juste valeur du portefeuille immobilier est passée de 301.743 k€ à 300.779 k€.

Le taux d'occupation² est en progression sur base annuelle et s'affiche à 97,06% (+ 2,48%) tandis que le rendement sur loyers nets³ en cours, également en progression, s'établit à 7,41% (+ 0,43%).

Cessions

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

En date du 17 juin 2022, **WEB SA** a signé l'acte authentique pour la cession d'un hall industriel inoccupé depuis plusieurs années situé rue de l'Industrie à Jumet.

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 748.250 €, soit en phase avec la juste valeur déterminée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2021, tel que repris dans le Rapport financier annuel 2021.

Investissements

La Société a investi 4.640 k€ en travaux capitalisés améliorant ses immeubles.

INFORMATIONS FINANCIERES AU 31/12/2022

Résultat corrigé¹ de 11.503 k€ contre 9.985 k€ au 31/12/2021.

Obligation de distribuer calculée conformément à l'article 13 de l'AR du 13/07/2014 de 5.736 k€, compte tenu de la diminution de 3.466 k€ de l'endettement bancaire.

Cours de bourse : 36,70 €.

Cours moyen de bourse : 38,55 € en 2022.

Valeur unitaire intrinsèque de l'action : 53,46 € en progression de 3,88% par rapport au 31 décembre 2021.

BILAN STATUTAIRE (en k€)	31/12/2022	31/12/2021
ACTIF	307.198	305.176
Immeubles de placement	300.779	301.743
Actifs financiers courants	3.992	-
Créances commerciales	1.125	1.457
Trésorerie	468	551
Autres actifs courants	834	1.425
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	307.198	305.176
Capitaux propres	169.257	162.938
Autres passifs non-courants	-	75
Dettes financières non-courantes	106.660	120.703
Dettes financières courantes	28.827	17.989
Autres passifs financiers courants	-	961
Autres passifs courants	2.455	2.509

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 13 mars 2023.

AFFECTATION DU RESULTAT - DIVIDENDE 2022

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 3,29 € brut par action.

Cette proposition correspond à la distribution de 90,56% du résultat corrigé¹ représentant un rendement brut⁴ de 8,54% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse de 38,55 €. ⁵

L'affectation du résultat suivante sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 avril 2023 :

Résultat statutaire net de l'Exercice	12.144.647 €
Transfert aux/des réserves (-/+)	- 1.727.399 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	5.255.787 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 45.353 €
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	- 4.953.006 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	- 1.984.736 €
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, al. 1er (AR 13/07/2014)	- 10.417.249 €

PERSPECTIVES

Malgré la persistance du conflit russo-ukrainien et son impact sur les taux d'intérêts, **WEB SA** entend poursuivre son développement économique conformément à sa stratégie.

WEB SA postule un EPRA EARNING à 11 M€ à périmètre constant, toute chose égale par ailleurs.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 décembre 2022 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.⁶

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 tel que défini au chapitre 3 de l'annexe C de l'AR SIR du 13/07/2014

² Le 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. $(LP \text{ sur surfaces louées}) / [(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})]$.

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

⁴ Montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

⁵ Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

⁶ disponible le 24/03/2023 à partir de 17h45