



PERSBERICHT¹

JAARRESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2022

OPERATIONELE RESULTATEN TONEN DUIDELIJKE VOORUITGANG IN 2022

- **HUROPBRENGSTEN:** k€ 20.454, een verbetering van 10,57% tegenover k€ 18.499 op 31/12/2021
- **GE Corrigeerd Resultaat²:** k€ 11.503, een vooruitgang van 15,2% tegenover k€ 9.985K op 31/12/2021
- **FINANCIEEL RESULTAAT:** anticipatie op de rentestijging via een afdekkingsbeleid dat het rendement beschermt

EPRA

- **EPRA-LEEGSTANDSPERCENTAGE:** 2,58%, een gevoelige verbetering tegenover 6,27% op 31/12/2021
- **EPRA-WINST:** k€ 12.047, of 19,05% meer dan k€ 10.120 op 31/12/2021
- **EPRA-WINST per aandeel:** € 3,80 tegenover € 3,20 op 31/12/2021

KERNCIJFERS

Verdeling van de portefeuille (% investeringswaarde)	31-12-2022	31-12-2021	VARIATION y/y
Handelsgebouwen	68,81%	68,44%	+0,37%
Logistieke gebouwen	19,02%	18,72%	+0,30%
Kantoorgebouwen	11,31%	11,99%	-0,68%
Gronden	0,85%	0,85%	-%

Statutair resultaat	31-12-2022	31-12-2021	y/y
Huuropbrengsten	20.454 k€	18.499 k€	+10,57%
Netto verhuurresultaat	20.923 k€	18.633 k€	+12,29%
Vastgoedresultaat	20.433 k€	17.971 k€	+13,70%
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	14.509 k€	12.040 k€	+20,50%
Operationeel resultaat	9.653 k€	15.070 k€	-35,95%
Financieel resultaat	2.494 k€	-1.052 k€	+337,15%
Nettoresultaat	12.145 k€	13.992 k€	-13,20%
Gecorrigeerd resultaat ²	11.503 k€	9.985 k€	+15,20%

Operationele prestaties	31/12/2022	31/12/2021	Y/Y
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	300.779 k€	301.743 k€	-0,32%
Eigen vermogen	169.257 k€	162.938 k€	+3,88%
Intrinsieke waarde van één aandeel	53,46 €	51,46 €	+3,88%
Bezettingsgraad ³	97,06%	94,58%	+2,48%
Schuldratio	45,13%	45,97%	-0,84%

MARKANTE FEITEN

De oorlog in Oekraïne heeft grote economische gevolgen gehad, in het bijzonder door de inflatie en stijgende rentevoeten. Die rentestijging heeft een impact gehad op de bedrijven en op de consumenten, die de kosten van hun financieringskosten zagen stijgen. Dat heeft op zijn beurt geleid tot een vertraging van de economische groei en een stijging van de inflatie.

In die context benadrukt **WEB SA** de veerkracht van zijn vastgoedportefeuille: de reële waarde bleef stabiel op k€ 300.779, met slechts een beperkte impact van de gestegen kapitaliseringsrentevoet. **WEB SA** wijst erop dat de ligging van zijn handelsgebouwen (vooral aan de rand van de steden) en de mogelijkheid van de Vennootschap om in te spelen op de marktvraag grotendeels hiertoe hebben bijgedragen.

WEB SA sloot het boekjaar 2022 af met een sterke stijging, namelijk een nettoresultaat van € 12.144.647 en een gecorrigeerd resultaat² van € 11.502.971 vergeleken met € 9.985.324 in 2021 (+ 15,2%).

Deze vooruitgang werd mogelijk gemaakt door een uitstekend dynamisch beheer van onze portefeuille. Daardoor had het beleggingsvastgoed een bezettingsgraad van 97,06%, iets wat onze Vennootschap de voorbije jaren niet meer gezien had. Andere factoren die bijdroegen tot de geboekte progressie waren een kostenbesparend beleid en een proactief beheer van de rentestijging, waardoor de negatieve impact ervan beperkt bleef.

In de loop van het boekjaar liet **WEB SA** een sterke verhuuractiviteit optekenen met de afsluiting van 51 nieuwe huurovereenkomsten en de verlenging van 9 huurovereenkomsten in portefeuille. Deze huurovereenkomsten werden afgesloten tegen huurvoorwaarden die in lijn liggen met die van vóór de pandemie.

Wat betreft het beheer van de financiële structuur in een dergelijke context sloot

WEB SA zijn boekjaar 2022 af met:

- een afdekking van het renterisico voor 90,25%
- een gemiddelde rentelast van 1,55%
- een gemiddelde rentelast, inclusief de renteaafdekking, van 1,82%
- een schuldratio van 45,13%
- de beschikking over bevestigde kredietlijnen van € 28 miljoen.

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

Op 31 december 2022 had **WEB SA** een gediversifieerde portefeuille van meer dan 304.000 m² bebouwde oppervlakte in zijn bezit

De reële waarde van de vastgoedportefeuille steeg van k€ 301.743 naar k€ 300.779.

De bezettingsgraad³ boekte vooruitgang op jaarbasis en bedroeg 97,06% (+ 2,48%). Het rendement op lopende nettohuur⁴ nam eveneens toe en bedroeg 7,41% (+ 0,43%).

Verkoop

De Vennootschap is overgegaan tot een arbitrage van haar niet-strategische gebouwen.

Op 17 juni 2022 heeft **WEB SA** de authentieke akte ondertekend voor de verkoop van een industriehal in Jumet, die al verschillende jaren leegstond, gelegen in de rue de l'Industrie.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de wet van 12 mei 2014 is de verkoopprijs van dit onroerend goed vastgesteld op € 748.250, d.w.z. in overeenstemming met de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige van de GVV op 31 december 2021, zoals vermeld in het financiële jaarverslag 2021.

Investeringen

De Vennootschap heeft k€ 4.640 geïnvesteerd in gekapitaliseerde werken ter verbetering van haar gebouwen.

FINANCIËLE INFORMATIE OP 31/12/2022

Gecorrigeerd resultaat² van k€ 11.503 tegenover k€ 9.985 op 31/12/2021.

Uitkeringsverplichting van k€ 5.736, berekend overeenkomstig artikel 13 van het KB van 13/07/2014, gezien de schuldenlast bij de banken gedaald is met k€ 3.466.

Beurskoers: €36,70.

Gemiddelde beurskoers: €38,55 in 2022.

Intrinsieke waarde per aandeel: €53,46, of een stijging van 3,88% tegenover 31 december 2021.

STATUTAIRE BALANS (in k€)	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVA	307.198	305.176
Beleggingsvastgoed	300.779	301.743
Kortlopende financiële activa	3.992	-
Handelsvorderingen	1.125	1.457
Kas en kasequivalenten	468	551
Andere vlottende activa	834	1.425
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	307.198	305.176
Eigen vermogen	169.257	162.938
Andere langlopende verplichtingen	-	75
Langlopende financiële schulden	106.660	120.703
Kortlopende financiële schulden	28.827	17.989
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	961
Andere kortlopende verplichtingen	2.455	2.509

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

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.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT - DIVIDEND 2022

Gezien de geregistreerde resultaten tijdens dit boekjaar en de vorige overgedragen resultaten zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren ter waarde van € 3,29 bruto per aandeel.

Dit voorstel komt overeen met de uitkering van 90,56% van het gecorrigeerd resultaat², dat een brutorendement⁴ van 8,54% vertegenwoordigt ten opzichte van de gemiddelde waarde van de beurskoers van € 38,55.⁵

De hierna vermelde bestemming van het resultaat zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2023:

Statutair nettoresultaat van het boekjaar	12.144.647 €
Overdracht naar/van de reserves (-/+)	- 1.727.399 €
Reserve overeenkomstig het saldo van de verschillen in reële waarde van het vastgoed	5.255.787 €
Reserve overeenkomstig de geschatte kosten en rechten van overgang bij de hypothetische eigendomsoverdracht van beleggingsvastgoed	- 45.353 €
Reserve overeenkomstig de geschatte kosten en rechten van overgang bij de hypothetische eigendomsoverdracht van beleggingsvastgoed	- 4.953.006 €
Reserve overeenkomstig het saldo van de verschillen in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS niet wordt toegepast	- 1.984.736 €
Transfert naar/van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	- 10.417.249 €

PERSPECTIVES

Ondanks het aanhoudende Russisch-Oekraïense conflict en de impact ervan op de rentevoeten verwacht **WEB SA** zijn economische ontwikkeling voort te zetten in overeenstemming met zijn strategie.

WEB SA gaat uit van een EPRA EARNING van €11 miljoen op like-for-like-basis, als al het overige hetzelfde blijft.

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

Na de afsluiting van het boekjaar hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een invloed kunnen hebben op de jaarrekening en de resultaten van 31 december 2022 van de GVV.

Gezien de context blijft de Venootschap momenteel voorzichtig in haar groei- en investeringsstrategie.

Het Financieel Jaarverslag is verkrijgbaar op eenvoudig verzoek of op de website www.w-e-b.be.⁶

Gelieve voor meer informatie contact op te nemen 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



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 Deze Nederlandse versie is vrije vertaling met dien verstande dat alleen de Franstalige versie beschikbaar op www.w-e-b.be authentiek is.

² zoals bepaald in hoofdstuk 3 van bijlage C van het KB GVV van 13/07/2014

³ De bezettingsgraad wordt berekend door de huurgelden (HG) te delen door de som van de huurgelden (HG) op de gehuurde ruimte en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande ruimte. $[(HG \text{ op gehuurde ruimte}) / ((HG \text{ op gehuurde ruimte}) + (GHW \text{ van leegstaande ruimte}))]$.

⁴ Het potentiële rendement wordt berekend door de som van de huurgelden (HG) op de gehuurde ruimte en de geraamde huurwaarde (GHW) op de leegstaande ruimte te delen door de investeringswaarde. $[(HG \text{ op gehuurde ruimte}) + (GHW \text{ op lege ruimte})] / (\text{Investeringswaarde})$

⁵ Dit is de dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal noteringen van de periode

⁶ beschikbaar op 24/03/2023 vanaf 17.45 u