



COMMUNIQUE DE PRESSE

ACQUISITION D'UN RETAIL PARK A SAMBREVILLE

WEB a le plaisir d'annoncer que le Conseil d'Administration réuni ce 12 mai 2023 a validé l'acquisition d'un ensemble immobilier auprès d'une partie liée en Belgique. Cette acquisition représente une opportunité stratégique pour **WEB**, qui poursuit sa croissance dans le secteur immobilier du Retail de périphérie. L'ensemble immobilier est un actif de qualité, situé dans une zone à « fort potentiel de développement ».

Les dirigeants effectifs de **WEB** ont proposé aux membres du Conseil d'Administration une opération visant l'acquisition d'un Retail Park situé à Sambreville, le long de la N98 appartenant à la **SRL ESPACE 98**, société liée à plusieurs membres de la famille des actionnaires majoritaires (la « **Famille majoritaire** »), soit Monsieur Robert Jean WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER et Madame Valérie WAGNER, ces 2 dernières personnes étant également Administrateurs au sein du Conseil d'administration de l'Administrateur unique, la SA WEPS.

Cette acquisition vise un ensemble commercial de construction récente (2018-2019) d'une superficie totale brute de ± 10.000 m² composé de 8 unités commerciales de tailles variables (entre 300 et 2.000 m²) avec un parking commun. Ce complexe, loué à 100% à des enseignes nationales et internationales qualitatives de renom, garantissent un excellent mix commercial et génèrent un revenu locatif annuel de l'ordre de 940.000 €.

Compte-tenu des conflits d'intérêts existants pour l'opération projetée, les règles prévues aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux articles 37, 38 et 49 de la loi SIR, ainsi que les points 26 et 27 de la Charte GE, ont été respectés intégralement.

Conformément aux dispositions légales, l'immeuble visé par l'opération a fait l'objet d'une évaluation par l'Expert de la SIR, lequel a déterminé une juste valeur de 14.859.000 € (frais de transfert de 2,5% exclus), ce qui conduit à une valeur de marché de 13.538.000 € (frais de transfert de 12,5% exclus).

Les membres du Conseil d'Administration, après examen du rapport des dirigeants effectifs (à l'exception de Monsieur Robert-Laurent WAGNER) et de l'avis écrit circonstancié du Comité des Administrateurs indépendants et des valorisations de leurs Experts respectifs, ont relevé que l'Opération s'inscrit pleinement dans le cours normal de la stratégie d'entreprise et qu'elle est dans l'intérêt de la Société dans la mesure où :

- Elle renforce la présence de la Société dans le segment du Retail ;
- Elle participe à la diversification géographique de la Société ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille sera en adéquation avec la valorisation de l'Expert de la SIR ;
- L'augmentation des revenus locatifs contribuera favorablement à la politique de la SIR en matière de résultat global ;
- La valeur locative des immeubles telle que déterminée par l'Expert CBRE est de nature à garantir la progression des revenus locatifs ;
- Le taux d'occupation du complexe aura pour effet de conforter/voire améliorer le taux d'occupation de la SIR, le site étant loué à 100% ;
- La moyenne d'âge des immeubles de la SIR sera améliorée, les immeubles étant récents ;
- Les Opex/Capex de la SIR ne devraient pas être impactés par cette opération, les immeubles visés étant encore sous garantie décennale pour quelques années.

Le prix proposé de la transaction s'élève 13.150.000 € hors frais. Ce prix, inférieur à la valeur déterminée par l'Expert CBRE, est conforme aux valeurs de marché et par conséquent la Société respecte l'article 37 de la loi SIR. Cette opération aux conditions proposées n'aura donc aucun impact négatif sur les états financiers de la SIR. L'opération sera réalisée à des conditions en phase avec les valeurs examinées et donc conformes au prescrit de l'article 49§2 de la loi SIR.

Compte-tenu de ce qui précède, le Conseil d'Administration de l'Administrateur unique WEPS SA, confiant dans le développement futur et subséquent de la Société, a validé l'opération aux conditions reprises ci-avant.

Conformément à l'article 7:96 du CSA, l'appréciation du Commissaire et l'extrait du procès-verbal de l'Administrateur unique seront repris dans le rapport de gestion relatif à l'exercice sous revue de **WEB**.

L'acte authentique devrait se tenir début juillet 2023.

WEB est convaincu que cette acquisition contribuera de manière significative à sa croissance et à la création de valeur pour ses actionnaires.

WEB poursuit l'étude de nouvelles opportunités d'investissement dans des actifs immobiliers de qualité, tout en respectant les normes éthiques et réglementaires les plus strictes.

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

