

COMMUNIQUE DE PRESSE
RESULTATS SEMESTRIELS STATUTAIRES ARRETES AU 30/06/2022

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE & DU TAUX D'OCCUPATION
AMELIORATION DES IMMEUBLES – PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE

EVENEMENTS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2022

Malgré un contexte mondial compliqué, WEB enregistre des résultats opérationnels et financiers semestriels en nette augmentation.

Ces résultats témoignent tant de la bonne appréciation de notre offre commerciale que de la bonne gestion de l'entreprise et ce dans la maîtrise des coûts et dans un contexte macro-économique difficile.

Au cours de ces douze derniers mois, l'inflation sensible qui a touché les économies Européennes et Belge est imputée par les marchés à la crise énergétique et alimentaire, à cause de la guerre en Ukraine. L'inflation s'est accompagnée d'une tension importante et d'une accélération soudaine de l'augmentation des taux d'intérêts.

Au 30 juin 2022, la Société WEB SA publie un endettement financier auprès des établissements de crédit de 138.934 k€ ce qui correspond à un taux d'endettement de 46,02%. Au 31 décembre 2021, la Société publiait un endettement financier de 138.532 k€ ce qui correspondait à un taux d'endettement de 45,97%.

Le Conseil d'administration a examiné les risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités futures de la Société.

Face aux évènements économique politiques actuels, la Direction restera vigilante, prendra toute possible et nouvelle mesure circonstanciée de protection de son financement. A l'heure de la rédaction de cette information semestrielle, mais méconnaissant les évènements non encore advenus, la Direction prévoit, à périmètre constant, un impact limité sur le résultat de son second semestre avec un taux moyen de financement qui devrait rester sensiblement comparable à celui publié le 31 décembre 2021 qui pour mémoire s'élevait à 1,61%

WEB entend s'impliquer dans le contexte de la crise énergétique que nous traversons, des perspectives de l'évolution de celle-ci et des impacts financiers et indirects prévisibles de celle-ci sur la Société et sur ses locataires. Dans ce cadre, la Direction opère une réflexion approfondie sur les mesures à prendre dans la gestion environnementale de ses activités afin de mettre en place des actions responsables en la matière par le biais d'audits énergétiques sur ses bâtiments et dans le choix de ses futurs investissements.

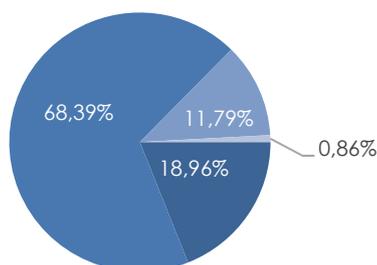
PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Chiffre clefs

- **Taux d'occupation** : 96,17 % en constante progression comparé au 30/06/2021 (95,24%)
- **Rendement sur loyers nets** : 7,11% au 30/06/2022
- **Juste valeur du portefeuille immobilier** : 303.481 k€ en progression comparé au 31/12/2021 (301.743 k€)

Répartition (% de la juste valeur)

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



Evolution¹

Au 30 juin 2022, WEB SA détenait un portefeuille diversifié de plus de 305.000 m² bâtis.

Au cours du premier semestre, WEB a enregistré une activité locative soutenue avec la conclusion de 31 nouveaux baux et le renouvellement de 6 baux au sein de son portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne avec celles pratiquées avant la pandémie. En conséquence, le taux d'occupation² est en constante progression depuis 2020, ce qui représente une évolution positive de 0,93% sur base annuelle et s'affiche à 96,17% contre 95,24% le 30 juin 2021.

La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 303.481 k€ tandis que la valeur d'investissement se chiffre à 312.977 k€ soit une augmentation de 0,57% sur base semestrielle tandis que le rendement sur loyers nets³ en cours s'établit à 7,11%.

Le résultat locatif net s'élève à 10.104 k€ contre 8.844 k€ pour la même période l'exercice précédent (+14,2% ; + 1.261 k€) :

En date du 17 juin 2022, WEB SA a clôturé la vente d'un hall industriel à 6040 Jumet, inoccupé depuis plusieurs années. 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 € hors frais, soit en phase avec la juste valeur déterminée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2021, tel que repris dans le dernier RFA.

Le portefeuille immobilier de la Société a fait l'objet d'investissements en améliorations et travaux de rénovations pour un montant de 2.433 k€ au cours du 1er semestre 2022, ceux-ci ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, en adéquation avec la stratégie de la Société.

RESULTATS FINANCIERS STATUTAIRES AU 30/06/2022

Chiffre clefs

- **Résultat net : 8.209 k€** contre 5.127 k€ au 30/06/2021
- **Fonds propres : 165.322 k€** contre 162.938 k€ au 31/12/2021
- **Valeur intrinsèque d'une action : 52,21 €** en légère augmentation comparé au 31/12/2021 (51,46 €)
- **Résultat financier : 1.521 k€** en amélioration contre -749 k€ au 30/06/2021
- **Taux moyen d'emprunt : 1,52%** contre 1,61% au 31/12/2021
- **Taux d'endettement : 46,02%** contre 45,97% au 31/12/2021
- **Cours de bourse par action : 37,50 €**

Evolution

Résultats	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs	9.972 k€	8.885 k€
Résultat locatif net	10.104 k€	8.844 k€
Résultat immobilier	9.728 k€	8.245 k€
Résultat d'exploitation	7.281 k€	5.399 k€
Résultat net	8.209 k€	5.127 k€

La Société observe une augmentation significative de ses revenus locatifs (1,1 M€) en raison tant de la bonne performance locative que de l'intégration des revenus des immeubles des 2 filiales absorbées en septembre 2021 (738 k€).

Le résultat immobilier (+ 1,5M€) augmente dans une même proportion sous l'influence positive du taux d'occupation couplée à l'amélioration du taux de récupération des charges locatives (73,8%) et des taxes (90,9%) qui en découle.

Le résultat d'exploitation des immeubles a en conséquence connu une croissance de 1,9 M€ en résultante des revenus immobiliers et de la diminution sur la même période tant des dépenses de maintenance (± 270 k€) que de la sinistralité (± 175 K€)

En conséquence du résultat financier s'améliorant de 2,3 M€, le résultat net progresse de 3,1M€ découlant du Résultat d'exploitation des immeubles (+1,9M€) et ce malgré le repli des autres revenus enregistrant moins d'indemnités reçues des assurances.

BILAN (en €)	30/06/2022	31/12/2021
Actif	309.274.391	305.176.142
Immeubles de placement	303.480.696	301.743.154
Actifs financiers courants	1.614.648	-
Créances commerciales	2.642.124	1.456.659
Trésorerie	675.997	550.984
Autres actifs courants	860.926	1.425.345
Capitaux propres et passifs	309.274.391	305.176.143
Capitaux propres	165.321.543	162.938.109
Dettes financières non courantes	114.316.651	120.703.235
Dettes financières courantes	24.818.186	17.989.367
Autres passifs	4.818.012	3.545.432
Ratio d'endettement	46,02%	45,97%

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 29 septembre 2022.

PERSPECTIVES

Sur base des connaissances au 30 juin 2022, la Société 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 cette stratégie tout en y intégrant toute politique pertinente à sa pérennité.

CALENDRIER FINANCIER

Clôture de l'Exercice 2022	31/12/2022
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2022	24/03/2023
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2022	24/03/2023
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	25/04/2023
<i>Dividende de l'Exercice 2022</i>	
• Publication du dividende de l'exercice 2022 ⁴	26/04/2023
• Ex-date (détachement)	02/05/2023
• Record date (enregistrement)	03/05/2023
• Payment date (paiement)	04/05/2023

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 sur base de la valorisation de l'Expert immobilier

² pondération de la Valeur d'Investissement de l'unité par rapport à la Valeur d'Investissement totale du portefeuille

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 publication avant ouverture de la Bourse

⁵ disponible le 30/09/2022 à partir de 17h45