

COMMUNIQUE DE PRESSE
RESULTATS SEMESTRIELS STATUTAIRES ARRETES AU 30/06/2023

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE & MAITRISE DU TAUX D'OCCUPATION
PERFORMANCE ECONOMIQUE APPRECIABLE AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023

CHIFFRES CLEFS

95,91%

TAUX D'OCCUPATION¹

+ 10,48%

VARIATION DES REVENUS
LOCATIFS²

+ 1,56%

VARIATION DE LA VALEUR
D'INVESTISSEMENT DU
PORTEFEUILLE^{3,4}

+ 4,47%

VARIATION DU RESULTAT
CORRIGE²

46,83%

TAUX D'ENDETTEMENT

7,52%

RENDEMENT POTENTIEL^{3,5}

PERFORMANCES IMMOBILIERES & FINANCIERES

REVENUS LOCATIFS : 11.017 k€ contre 9.972 k€ au 30/06/2022 (+ 10,48%)

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 305.215 k€ contre 300.779 k€ au 31/12/2022 (+1,47%)

RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES : 7.782 k€ contre 7.281 k€ au 30/06/2022 (+ 6,88%)

FRAIS GENERAUX : 660 k€ contre 682 k€ au 30/06/2022 (- 3,20%)

EPRA EARNINGS (PAR ACTION) : 1,69 €

EPRA NAV (NRV) (PAR ACTION) : 54,40 €

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'ACTIVITE AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2023

Le semestre écoulé est resté marqué par un niveau d'inflation élevé, ce qui a conduit les gouverneurs des banques centrales à relever plusieurs fois les taux d'intérêts.

Ce contexte a eu plusieurs effets sur les résultats de **WEB**, principalement un impact positif sur ses **revenus locatifs** qui ont pleinement bénéficié du niveau d'inflation élevé et un impact négatif sur les charges financières mais dans une moindre proportion, compte tenu de la politique de la Société en matière de **couverture de taux** avec un ratio de couverture des emprunts à taux variables de 90,61%. Il en résulte une augmentation du résultat corrigé de 4,47%.

Malgré cet environnement macro-économique, la **juste valeur** du portefeuille d'immeubles, principalement investi en retail de périphérie, a quant à elle légèrement augmenté.

En conclusion, **WEB** affiche des résultats opérationnels et financiers semestriels en augmentation en dépit d'une provision de 400K€ constituée dans l'attente de l'évolution d'un dossier sinistre.

Ceux-ci témoignent tant de la bonne appréciation de notre offre commerciale que de la bonne gestion de l'entreprise, et ce, dans un contexte macro-économique difficile.

Concernant son **activité locative**, au cours du 1^{er} semestre, **WEB** a enregistré une activité locative soutenue avec la signature de 22 nouveaux baux et le renouvellement de 11 baux au sein de son portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne avec celles pratiquées avant la pandémie. Le taux d'occupation¹ s'affiche à 95,91%.

WEB a entamé une réflexion approfondie dans le cadre de la **politique ESG** qu'elle entend développer et, dans ce contexte, a choisi CO₂ Logic pour l'accompagner dans sa stratégie.

D'un point de vue **environnemental**, de nouvelles initiatives ont été prises dans le contexte de la crise énergétique actuelle. Des partenariats ont été conclus pour le placement de bornes électriques au sein de son portefeuille afin de répondre aux attentes des consommateurs. Une stratégie d'électrification de sa flotte de véhicules a été mise en place.

Plusieurs réfections de toitures ont été mises en œuvre au cours du semestre afin d'optimiser les performances énergétiques de certains bâtiments et de permettre le placement de panneaux solaires.

En ce qui concerne la **gouvernance**, lors de l'Assemblée Générale du 25 avril 2023, Madame Cléonice MASTROSTEFANO a été nommée comme nouvelle Administratrice indépendante, améliorant la mixité au sein du Conseil d'administration, laquelle dépasse dorénavant le quota légal d'un tiers.

Les mandats de Mesdames Valérie WAGNER, Caroline WAGNER et de Messieurs Claude DESSEILLE, Jean-Jacques CLOQUET et Robert Laurent WAGNER ont été renouvelés lors de cette assemblée.

En date du 30 juin 2023, Monsieur Claude DESSEILLE, Président du Conseil d'administration, est décédé. Madame Valérie WAGNER, Vice-Présidente, assure l'intérim jusqu'à la nomination d'un nouveau Président.

En termes d'**investissement**, outre certains travaux d'amélioration et de rénovation de son parc immobilier, **WEB** a construit un nouveau bâtiment sur Gosselies destiné à un bureau/showroom d'architecture intérieure, dont la livraison a été réalisée début juillet.

Au cours de ce 1^{er} semestre, **WEB** a validé 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 de l'actionnaire majoritaire. 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. 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. Cet ensemble immobilier de qualité est loué à 100% à des enseignes nationales et internationales qualitatives de renom, garantissant un excellent mix commercial et générant un revenu locatif annuel de l'ordre de 960.000 €.

La transaction s'est réalisée à un prix de transfert de 13.150.000 € hors frais de mutation, soit à des conditions normales de marché. L'acte authentique a été passé le 17 août 2023.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT³

Au 30 juin 2023, **WEB** détenait un portefeuille diversifié de plus de **304.000 m²** bâtis.

La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à **305.215 k€** tandis que la valeur d'investissement se chiffre à 315.020 k€ soit une augmentation de 1,56% sur base semestrielle tandis que le rendement potentiel⁵ en cours s'établit à 7,52%.

Le **résultat locatif** net s'élève à 11.065 k€ contre 10.104 k€ pour la même période l'exercice précédent (+9,51%, + 960 k€).

Le portefeuille immobilier de **WEB** a fait l'objet d'investissements en améliorations et travaux de rénovations pour un montant de 2.171 k€ au cours du 1^{er} semestre 2023, ceux-ci ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, en adéquation avec la stratégie de la Société.

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS STATUTAIRES AU 30/06/2023

Résultats (en k€)	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs	11.017	9.972
Résultat locatif net	11.065	10.104
Résultat immobilier	10.302	9.728
Résultat d'exploitation des immeubles	7.782	7.281
Résultat net	7.523	8.209
Résultat corrigé	5.693	5.449

Le **résultat immobilier** (+ 574 k€) est en augmentation grâce à la conjonction de l'indexation des loyers et du maintien d'un taux d'occupation élevé.

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est en augmentation de 501 k€ grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières et malgré le niveau d'inflation soutenu du 1^{er} semestre.

BILAN (en k€)	30/06/2023	31/12/2022
Actif	313.024	307.198
Immeubles de placement disponibles à la vente	293.721	290.935
Immeubles de placement destinés à la vente	11.494	9.844
Actifs financiers courants	4.032	3.992
Créances commerciales	2.505	1.125
Trésorerie	285	468
Autres actifs courants	987	834
Capitaux propres et passifs	313.024	307.198
Capitaux propres	166.362	169.257
Dettes financières non courantes	86.421	106.660
Dettes financières courantes	54.389	28.827
Autres passifs	5.852	2.454
Ratio d'endettement	46,83%	45,13%

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Didier MATRICHE, a procédé à l'examen limité des comptes semestriels de WEB et a émis, sur ceux-ci, un rapport sans réserve en date du 21 septembre 2023.

PERSPECTIVES

Sur base de la situation au 30 juin 2023, **WEB** confirme ses objectifs pour l'exercice 2023.

Le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé reflète sa politique de gestion proactive et de proximité avec les locataires de son parc immobilier qu'elle entend poursuivre.

En outre, **WEB** entend maintenir sa stratégie en matière de maîtrise de son taux d'endettement, de couverture du risque de taux, de croissance, d'investissement et développer son engagement ESG.

Compte tenu du contexte, **WEB** restera prudente dans les choix à opérer pour garantir son développement économique.

Le Conseil d'administration a examiné les risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités futures de la Société et dans le choix de ses futurs investissements.

Sans préjudice d'une dégradation substantielle du contexte socio-économique, **WEB** devrait pouvoir être en mesure de proposer un dividende équivalent à celui du précédent exercice.

CALENDRIER FINANCIER

Clôture de l'Exercice 2023	31/12/2023
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2023 ⁶	22/03/2024
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2022	22/03/2024
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	23/04/2024
Dividende de l'Exercice 2023	
• Publication du dividende de l'exercice 2023 ⁶	24/04/2024
• Ex-date (détachement)	01/05/2024
• Record date (enregistrement)	02/05/2024
• Payment date (paiement)	03/05/2024

Le Rapport Financier Semestriel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.⁷

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 • www.w-e-b.be • info@w-e-b.be

¹ Loyers passants / (loyers passants sur les surfaces louées + valeur locative estimée sur les surfaces vacantes)

² par rapport au 30/06/2022

³ sur base de la valorisation de l'Expert immobilier

⁴ par rapport au 31/12/2022

⁵ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

⁶ publication avant ouverture de la Bourse

⁷ disponible le 29/09/2023 à partir de 17h45