

PERSBERICHT¹
STATUTAIRE HALFJAARLIJKSE RESULTATEN OP 30/06/2023

GROEI VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE & BEHEERSING VAN DE BEZETTINGSGRAAD
DEGELIJKE ECONOMISCHE PRESTATIE TIJDENS HET 1ste HALFJAAR VAN 2023

KERNCIJFERS

95,91%

BEZETTINGSGRAAD²

+ 10,48%

VARIATIES IN
HUUROPBRENGSTEN³

+ 1,56%

VARIATIES IN DE
INVESTERINGSWAARDE VAN
DE PORTEFEUILLE^{4,5}

+ 4,47%

VARIATIES IN HET
GECORRIGEERD RESULTAAT³

46,83%

SCHULDRATIO

7,52%

POTENTIEEL RENDEMENT^{4,6}

VASTGOED- EN FINANCIËLE PRESTATIES

HUUROPBRENGSTEN: € 11.017K tegenover € 9.972K op 30/06/2022 (+ 10,48%)

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE: € 305.215K tegenover € 300.779K op 31/12/2022 (+1,47%)

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE GEBOUWEN: € 7.782K tegenover € 7.281K op 30/06/2022 (+ 6,88%)

ALGEMENE KOSTEN: € 660K tegenover € 682K op 30/06/2022 (- 3,20%)

EPRA-WINST (PER AANDEEL): € 1,69

EPRA NAV (NRV) (PER AANDEEL): € 54,40

MARKANTE FEITEN TIJDENS HET 1ste HALFJAAR VAN HET BOEKJAAR 2023

Het eerste halfjaar bleef geplaagd door een hoge inflatie, waardoor de gouverneurs van de centrale banken de rentetarieven meermaals verhoogden.

Deze context had een aantal gevolgen voor de resultaten van **WEB**, meer bepaald een positieve impact op de **huuropbrengsten** die ten volle profiteerden van het hoge inflatieniveau. Anderzijds was er in mindere mate een negatieve impact op de financiële lasten, gezien het beleid van de Vennootschap voor **rentedekking**, met een dekkingsratio van leningen met variabele rente van 90,61%. Als gevolg daarvan steeg het gecorrigeerd resultaat met 4,47%.

Ondanks dit macro-economische klimaat viel er een lichte stijging te noteren van de **reële waarde** van de vastgoedportefeuille, die voornamelijk belegd is in commercieel vastgoed aan de rand van de steden.

Samenvattend boekte **WEB** hogere operationele en financiële halfjaarresultaten, ondanks een voorziening van € 400K die werd gevormd in afwachting van de afhandeling van een schadeclaim.

Deze resultaten weerspiegelen zowel de goede waardering van ons commercieel vastgoedaanbod als het goede beheer van de onderneming en dit in een moeilijke macro-economische context.

In de eerste helft van het jaar liet **WEB** voor zijn **verhuuractiviteit** een sterke toename optekenen met de ondertekening van 22 nieuwe huurovereenkomsten en de verlenging van 11 huurovereenkomsten in portefeuille. Deze huurovereenkomsten werden afgesloten tegen huurvoorwaarden die in lijn liggen met die van vóór de pandemie. De bezettingsgraad² bedroeg 95,91%.

WEB heeft een grondige denkoefening opgestart van het **ESG-beleid** dat het wil ontwikkelen en koos hiervoor CO₂ Logic om het te ondersteunen in zijn strategie.

Op milieuvlak werden nieuwe initiatieven genomen in de context van de huidige energiecrisis. **WEB** ging binnen zijn portfolio partnerschappen aan voor de installatie van elektrische laadpunten, om zo aan de verwachtingen van de consumenten te voldoen. Een strategie werd opgesteld voor de elektrificatie van het wagenpark.

In het eerste halfjaar werden een aantal dakreparaties uitgevoerd om de energieprestaties van bepaalde gebouwen te optimaliseren en de installatie van zonnepanelen mogelijk te maken.

Op het vlak van **corporate governance** werd mevrouw Cléonice MASTROSTEFANO benoemd als nieuwe onafhankelijke bestuurder tijdens de Algemene Vergadering van 25 april 2023, waardoor het vrouwenquotum in de Raad van Bestuur is verbeterd en nu boven het wettelijke quotum van een derde ligt.

De mandaten van mevr. Valérie WAGNER, mevr. Caroline WAGNER, dhr. Claude DESSEILLE, dhr. Jean-Jacques CLOQUET en dhr. Robert Laurent WAGNER werden tijdens deze vergadering verlengd.

Op 30 juni 2023 overleed de heer Claude DESSEILLE, Voorzitter van de Raad van Bestuur. Mevrouw Valérie WAGNER, Vicevoorzitter, zal optreden als interim-voorzitter tot er een nieuwe voorzitter is benoemd.

Naast een aantal verfraaiingswerken en renovaties van zijn vastgoedportefeuille bouwde **WEB** op het vlak van **investeringen** een nieuw gebouw in Gosselies voor een kantoor/ showroom voor interieurarchitectuur. Dat gebouw werd begin juli opgeleverd.

Tijdens het eerste halfjaar keurde **WEB** de **aankoop goed van een retailpark in Sambreville**, langs de N98. Dat retailpark behoort toe aan SRL ESPACE 98, een Vennootschap die banden heeft met verschillende familieleden van de meerderheidsaandeelhouder. Gezien de bestaande belangenconflicten voor de geplande transactie, werden de regels van de artikelen 7:96 en 7:97 van het WvV en de artikelen 37, 38 en 49 van de wet SIR, evenals de punten 26 en 27 van het CG-Charter, volledig nageleefd. Deze acquisitie betreft een recent gebouwd winkelcomplex (2018-2019) met een totale bruto oppervlakte van ca. 10.000 m² dat uit 8 winkelunits van verschillende grootte bestaat (tussen 300 en 2.000 m²), met een gezamenlijke parkeergarage. Dit hoogwaardige vastgoedcomplex is voor 100% verhuurd aan nationale en internationale retailers van topkwaliteit, wat een uitstekende commerciële mix garandeert en jaarlijkse huuropbrengsten genereert van ongeveer € 960.000.

De transactie werd uitgevoerd tegen een overdrachtsprijs van € 13.150.000 exclusief overdrachtskosten, d.w.z. tegen normale marktvoorwaarden. De authentieke akte werd ondertekend op 17 augustus 2023.

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE MET BELEGGINGSVASTGOED⁴

Op 30 juni 2023 had **WEB** een gediversifieerde portefeuille van meer dan **304.000 m²** bebouwde oppervlakte in zijn bezit.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt **€ 305.215K**, terwijl de investeringswaarde € 315.020K bedraagt, een stijging dus met 1,56% op halfjaarbasis, terwijl het huidige potentiële rendement⁶ 7,52% bedraagt.

Het **netto verhuurresultaat** bedraagt € 11.065K ten opzichte van € 10.104K voor dezelfde periode vorig boekjaar (+9,51%; +€ 960K).

In de vastgoedportefeuille van **WEB** werd in de eerste helft van 2023 voor € 2.171K geïnvesteerd in verbeteringen en renovaties, die met de grootste voorzichtigheid werden geprogrammeerd en opgevolgd, in overeenstemming met de strategie van de Vennootschap.

EVOLUTIE VAN DE HALFJAARLIJKSE RESULTATEN OP 30/06/2023

Resultaten (in K€)	30/06/2023	30/06/2022
Huuropbrengsten	11.017	9.972
Netto verhuurresultaat	11.065	10.104
Vastgoedresultaat	10.302	9.728
Operationeel resultaat van de gebouwen	7.782	7.281
Nettoresultaat	7.523	8.209
Gecorrigeerd resultaat	5.693	5.449

Het **vastgoedresultaat** (+€ 574K) steeg dankzij een combinatie van huurindexatie en een aanhoudend hoge bezettingsgraad.

Het **operationeel resultaat van de gebouwen** steeg met € 501K dankzij een strikte beheersing van de vastgoedkosten, ondanks het hoge inflatieniveau in het eerste halfjaar.

BALANS (in K€)	30/06/2023	31/12/2022
Activa	313.024	307.198
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	293.721	290.935
Vastgoed bestemd voor verkoop	11.494	9.844
Kortlopende financiële activa	4.032	3.992
Handelsvorderingen	2.505	1.125
Kas en kasequivalenten	285	468
Andere vlottende activa	987	834
Eigen vermogen en verplichtingen	313.024	307.198
Eigen vermogen	166.362	169.257
Langlopende financiële schulden	86.421	106.660
Kortlopende financiële schulden	54.389	28.827
Andere verplichtingen	5.852	2.454
Schuldratio	46,83%	45,13%

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De commissaris, PwC, vertegenwoordigd door de heer Didier MATRICHE, voerde een beperkt nazicht uit van de halfjaarlijkse financiële rekeningen van WEB, en maakte hiervan op 21 september 2023 een verslag zonder voorbehoud.

VOORUITZICHTEN

Op basis van de situatie op 30 juni 2023 bevestigt **WEB** zijn doelstellingen voor het boekjaar 2023.

Het feit dat de bezettingsgraad op een hoog niveau bleef, geeft aan dat WEB zijn beleid van proactief beheer en nauwe relaties met de huurders van de vastgoedportefeuille wil voortzetten.

WEB wil ook doorgaan met zijn strategie van schuldbeheersing, de afdekking van het renterisico, de groei en investeringen en wil zijn ESG-engagement verder ontwikkelen.

Gezien de context blijft **WEB** voorzichtig in de keuzes die het maakt om zijn economische ontwikkeling te waarborgen.

De Raad van Bestuur heeft de potentiële risico's en onzekerheden onderzocht die de toekomstige activiteiten alsook de keuze van de toekomstige investeringen van de Vennootschap kunnen beïnvloeden.

Zonder afbreuk te doen aan een aanzienlijke verslechtering van de sociaaleconomische context, zou **WEB** een dividend moeten kunnen voorstellen dat gelijk is aan dat van het vorige boekjaar.

FINANCIËLE KALENDER

Afsluiting van het boekjaar 2023	31/12/2023
Publicatie van de financiële jaarresultaten van het boekjaar 2023 ⁷	22/03/2024
Online plaatsen van het Jaarlijks Financieel verslag van het boekjaar 2022	22/03/2024
Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders (GAV)	23/04/2024
Dividend over het boekjaar 2023	
• <i>Bekendmaking van het dividend over het boekjaar 2023⁷</i>	24/04/2024
• <i>Ex-date (coupondatum)</i>	01/05/2024
• <i>Record date (registratie)</i>	02/05/2024
• <i>Payment date (uitbetaling)</i>	03/05/2024

Het Halffjaarlijks Financieel Verslag is verkrijgbaar op eenvoudig verzoek of op de website www.w-e-b.be.⁸

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 • www.w-e-b.be • info@w-e-b.be

¹ Dit Nederlandse versie is vrij vertaling met dien verstande dat alleen de Franstalige versie beschikbaar op www.w-e-b.be authentiek is.

² huurgelden (HG) op de gehuurde ruimte / (HG op gehuurde ruimte + GHW op lege ruimte)

³ ten opzichte van 30/06/2022

⁴ op basis van de waardering door de vastgoeddeskundige

⁵ ten opzichte van 31/12/2022

⁶ 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. $[(HG \text{ op gehuurde ruimte}) + (GHW \text{ op lege ruimte})] / (\text{Investeringswaarde})$

⁷ publicatie vóór beurstijd

⁸ beschikbaar op 29/09/2023 vanaf 17.45 u.