

COMMUNIQUE DE PRESSE
RESULTATS TRIMESTRIELS STATUTAIRES ARRETES AU 30/09/2023¹

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE & AMELIORATION DU TAUX D'OCCUPATION
NOUVEAU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

CHIFFRES CLEFS

96,15%

TAUX D'OCCUPATION²

+ 9,53%

VARIATION DES REVENUS
LOCATIFS³

+ 5,45%

VARIATION DE LA JUSTE
VALEUR DU PORTEFEUILLE^{4,5}

- 1,33%

VARIATION DU RESULTAT
CORRIGE³

48,75%

TAUX D'ENDETTEMENT⁶

7,58%

RENDEMENT POTENTIEL^{4,7}

PERFORMANCES IMMOBILIERES & FINANCIERES

REVENUS LOCATIFS : 16.717 k€ contre 15.261 k€ au 30/09/2022 (+ **9,53%**)

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 317.157 k€ contre 300.779 k€ au 31/12/2022 (+ **5,45%**)

EPRA EARNINGS (PAR ACTION) : 2,70 €

EPRA NTA (PAR ACTION) : 51,55 €

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'ACTIVITE AU COURS DU 3^{ème} TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2023

Le trimestre écoulé est resté marqué par un niveau d'inflation élevé et une augmentation conséquente des 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 en appliquant l'indexation liée à ses baux 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**. En effet, **WEB** parvient à contenir les effets délétères de la hausse des taux d'intérêts en soutenant un taux de couverture élevé de ses crédits souscrits à taux variables, dont seulement 29% ne sont pas couverts. Il en résulte une légère diminution du Résultat corrigé de 1,33% imputable à une concentration sur les 9 premiers mois des dépenses de gros entretiens en augmentation de 250k€ par rapport au 30 septembre 2022.

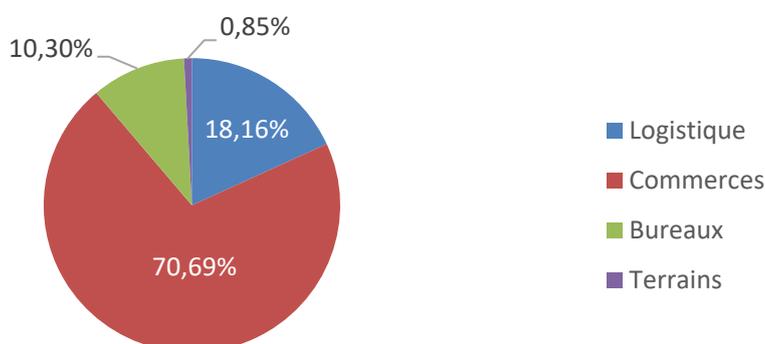
Malgré cet environnement macro-économique, la **juste valeur** du portefeuille d'immeubles, principalement investi en retail de périphérie, a quant à elle légèrement augmenté. Celle-ci s'élève à **317.157.387 €** soit une augmentation de **5,45%** depuis le 31 décembre 2022 (3,91% sur base trimestrielle) tandis que la valeur d'investissement se chiffre à **327.111.342 €** et que le rendement potentiel⁷ en cours s'établit à **7,58%**.

	30/09/2023	31/12/2022	VARIATION (€)	VARIATION (%)
Immeubles de placement	307.044.377 €	290.934.610 €	16.109.767 €	5,54%
Immeubles détenus en vue de la vente	10.113.009 €	9.844.308 €	268.701 €	2,73%
Total	317.157.386 €	300.778.918 €	16.378.468 €	5,45%

VARIATIONS	(9 mois 2023)
Juste valeur au 31/12/2022	300.778.918 €
Vente d'Anderlues	(1.425.000) €
Acquisition d'Espace 98	14.830.040 €
Capex	3.132.185 €
Variation de juste valeur	(158.757) €
	317.157.386 €

Le taux d'occupation sur loyers réels s'affiche à **96,15%** légèrement en augmentation depuis juin dernier (+ 0,26%) confirmant tant de la bonne appréciation de notre offre commerciale, que de la bonne gestion locative de l'entreprise, et ce, dans un contexte macro-économique difficile.

Au 30 septembre 2023, **WEB** détenait un portefeuille diversifié de plus de **313.000 m²** bâtis.



L'évolution du portefeuille immobilier de **WEB** au 30 septembre 2023 a été principalement marqué par :

- la **construction** d'un nouveau bâtiment pour un montant de 681 k€ à Gosselies, livré début juillet 2023, dont la juste valeur est déterminée par l'expert à 862 k€ au 30 septembre 2023 ;
- l'**acquisition** mi-août d'un Retail Park d'une superficie totale brute de ± 10.000 m² et composé de 8 unités commerciales de tailles variables loué à 100% à des enseignes nationales et internationales qualitatives de renom, garantissant un excellent mix commercial à Sambreville pour un montant de 14.830 k€. Le rendement potentiel de cet ensemble s'élève à 6,30% au 30 septembre 2023. La juste valeur est déterminée par l'expert et s'élève à 14.888 k€ au 30 septembre 2023 ;
- la **cession** d'un immeuble à Anderlues fin septembre 2023 pour un montant de 1.425 k€, correspondant à sa juste valeur au 30 juin 2023.

Au cours du trimestre écoulé, **WEB** s'est activement investi dans le démarrage de sa **politique ESG** accompagnée par un partenaire (CO2Logic).

Etat de la Situation financière	30/09/2023	31/12/2022	VARIATION (€)	VARIATION (%)
Dettes financière courantes	124.111.455 €	106.452.553 €	17.658.902 €	+ 16,589%
Dettes financière non courantes	28.720.782 €	28.826.709 €	(105.927) €	- 0,367%
Total	152.832.237 €	135.279.262 €	17.552.975 €	+ 12,975%

Etat du Résultat global	30/09/2023	30/09/2022	VARIATION (€)	VARIATION (%)
Résultat locatif net	16.886.640 €	15.398.207 €	1.488.433 €	+ 9,666%
Résultat corrigé	8.774.936 €	8.893.610 €	(118.674) €	- 1,334%
EPRA Earnings ⁸	8.545.089 €	8.915.162 €	(370.073) €	- 4,151%
EPRA Earnings (€/share)	2,70 €	2,82 €	(0,12) €	- 4,151%

EPRA	30/09/2023	30/09/2022	VARIATION (%)
EPRA NTA	163.233.453 €	162.681.600 €	+ 0,34%
EPRA NTA (€ per share)	51,55 €	51,38 €	+ 0,34%
EPRA Net Initial Yield	6,31%	6,10%	+ 0,21 bp
EPRA Cost ratio (including direct vacancy costs)	30,37%	30,73%	- 0,36 bp
EPRA LTV	47,72%	44,88%	+ 2,85 bp

Enfin, le conseil d'administration de WEPS SA, Administrateur unique, a nommé son **Président**, Monsieur **Daniel WEEKERS**, Administrateur non indépendant, suite au décès fin juin 2023 de Monsieur Claude DESSEILLE.

PERSPECTIVES

Sur base de la situation au 30 septembre 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.

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

Compte tenu du contexte, **WEB** restera prudente dans les choix à opérer pour garantir son développement économique et poursuivra sa stratégie d'arbitrage de son portefeuille visant à la cession d'immeubles non stratégiques.

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

Sans préjudice d'une dégradation substantielle du contexte socio-économique, **WEB** devrait pouvoir boucler son exercice 2023 avec un résultat corrigé par action en très légère augmentation par rapport à celui de l'exercice 2022.

Par conséquent, **WEB** devrait 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 ⁸	22/03/2024
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2023	22/03/2024
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	23/04/2024
Dividende de l'Exercice 2023	
• Publication du dividende de l'exercice 2023 ⁹	24/04/2024
• Ex-date (détachement)	01/05/2024
• Record date (enregistrement)	02/05/2024
• Payment date (paiement)	03/05/2024

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 Les chiffres figurant dans ce communiqué de presse sont les états financiers statutaires, non audités et établis selon les normes comptables IFRS.

² Loyers passants / (loyers passants sur les surfaces louées + valeur locative estimée sur les surfaces vacantes)

³ par rapport au 30/09/2022

⁴ sur base de la valorisation de l'Expert immobilier

⁵ par rapport au 31/12/2022

⁶ calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014

⁷ 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. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides})] / (\text{Valeur d'Investissement})$

⁸ à noter en 2023 une provision de 400 k€ pour remise en état d'une unité locative (voir Note 12 RFS 30 juin 2023)

⁹ publication avant ouverture de la Bourse