



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM s.a.

“We are building opportunities”

Information réglementée – 15-03-2024
Sous embargo jusqu'au 15-03-2024 - 17h45

COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2023

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **REVENUS LOCATIFS** : 22.574 k€, en progression de 10,37% par rapport à 20.454 k€ au 31 décembre 2022
- **RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES** : 17.837 k€, en progression de 11,7% par rapport à 15.971 k€ au 31 décembre 2022
- **RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE** : 16.522 k€ soit + 13,9 % par rapport à 14.509 k€ en 2022
- **RESULTAT FINANCIER** : anticipation de la hausse des taux par une politique de couverture qui protège la rentabilité (taux moyen de financement, couverture de taux incluse, à 2,96% à comparer à 3,92% en l'absence de couverture de taux)

CHIFFRES CLÉS

Répartition du portefeuille (% valeur investissement)	31-12-2023	31-12-2022	Variation y/y
Commerces	70,75%	68,81%	+1,94%
Logistiques	18,12%	19,02%	-0,90%
Bureaux	10,27%	11,31%	-1,04%
Terrains	0,85%	0,85%	-%
Résultat statutaire	31-12-2023	31-12-2022	Variation y/y
Revenus locatifs	22.574 k€	20.454 k€	+10,37%
Résultat locatif net	22.919 k€	20.923 k€	+9,54%
Résultat immobilier	22.427 k€	20.433 k€	+9,76%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.522 k€	14.509 k€	+13,88%
Résultat d'exploitation	16.221 k€	9.653 k€	+68,04%
Résultat financier	-7.552 k€	2.494 k€	-402,74%
Résultat net	8.668 k€	12.145 k€	-28,63%
Résultat corrigé ¹	11.950 k€	11.503 k€	+3,89%
Performance opérationnelle	31-12-2023	31-12-2022	Y/Y
Juste valeur du portefeuille immobilier	317.234 k€	300.779 k€	+5,47%
Fonds propres	167.508 k€	169.257 k€	-1,03%
Valeur intrinsèque d'une action	52,90 €	53,46 €	-1,03%
Taux d'occupation ²	96,54%	97,06%	-0,52%
Rendement potentiel du portefeuille immobilier	7,59%	7,41%	+0,18%
Ratio d'endettement	47,52%	45,13%	+2,39%

INFORMATIONS FINANCIÈRES

BILAN STATUTAIRE (en k€)	31-12-2023	31-12-2022
ACTIF	322.445	307.198
Immeubles de placement	307.087	290.936
Immeubles détenus en vue de la vente	10.146	9.844
Actifs financiers courants	2.310	3.992
Créances commerciales	1.270	1.125
Trésorerie	321	468
Autres actifs courants	1.310	833

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	322.445	307.198
Capitaux propres	167.508	169.257
Autres passifs non-courants	434	208
Dettes financières non-courantes	124.040	106.453
Dettes financières courantes	26.712	28.827
Autres passifs financiers courants	1.395	0
Autres passifs courants	2.355	2.455

EPRA BPR

Indicateurs de performance (BPR)		31-12-2023	31-12-2022
EPRA Earnings	k€	12.047	12.047
	€ / action	3,80	3,80
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	k€	176.552	174.668
	€ / action	55,76	55,16
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	k€	166.593	165.265
	€ / action	52,61	52,19
EPRA Net Disposal Value (NDV)	k€	168.285	169.350
	€ / action	53,15	53,48
EPRA Net Initial Yield (NIY)	%	6,51%	6,33%
EPRA Topped-up NIY	%	6,55%	6,37%
EPRA Vacancy Rate	%	2,79%	2,58%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	%	26,81%	29,07%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	%	25,76%	26,58%
EPRA Loan-to-value (LTV)	%	47,31%	44,34%
EPRA Loan-to-value (incl. RETTs)	%	45,88%	43,01%
EPRA Like-for-Like rental income	k€	21.439	19.688

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2023, **WEB** détient un portefeuille diversifié de plus de 313.000 m² bâtis.

La juste valeur du portefeuille immobilier est passée de 300.779 k€ à 317.234 k€, soit en progression de 5,47% sur un an. Cette augmentation est le résultat de l'acquisition du centre commercial Espace 98, de la cession de l'immeuble d'Anderlues, des travaux d'amélioration effectués dans certains immeubles et de l'évolution des taux de capitalisation sur le secteur immobilier.

La Société a investi 3.351 k€ en travaux capitalisés améliorant ses immeubles.

Le taux d'occupation² s'affiche à 96,54% (-0,52%) tandis que le rendement potentiel sur loyers nets³ en cours est en progression et s'établit à 7,59% (+0,18%).

La Société a procédé à un arbitrage de ses immeubles non stratégiques :

- en date du 17 août 2023, **WEB** a acquis un Retail Park de 10.000 m² à Sambreville à une juste valeur de 14.898 k€ générant un revenu locatif annuel de 960 k€.
- en date du 26 septembre 2023, **WEB** a signé l'acte authentique pour la cession d'un immeuble situé à Anderlues. 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 1.425 k€, soit en phase avec la juste valeur déterminée par l'Expert immobilier de la SIR au 30 juin 2023, tel que repris dans le Rapport financier semestriel 2023.

INFORMATIONS SUR L'ACTION

- Obligation de distribuer calculée conformément à l'article 13 de l'AR du 13 juillet 2014 de 9.560 k€.
- Cours de bourse à la date de clôture : 36,40 €.
- Cours moyen de bourse : 36,44 € en 2023.
- Valeur unitaire intrinsèque de l'action : 52,90 € en diminution de 1,03% par rapport au 31 décembre 2022.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Didier MATRICHE, a procédé au contrôle des comptes annuels de **WEB** et a émis, sur ceux-ci, un rapport sans réserve en date du 15 mars 2024.

ÉVÈNEMENTS MARQUANTS

ÉVOLUTION DU MARCHÉ

WEB clôture son exercice 2023 en nette progression opérationnelle dans un contexte macroéconomique délétère toujours marqué par des tensions géopolitiques. Ce contexte d'incertitudes a eu un impact important sur les taux d'intérêt et d'inflation en forte augmentation. **WEB** y reste très attentive afin d'anticiper les impacts économiques et la manière dont ceux-ci affectent le secteur immobilier.

L'économie mondiale demeure dépendante de la situation en Ukraine, des relations avec la Russie et les pays voisins, sans omettre le conflit Israélo-Palestinien.

Malgré ce contexte difficile, **WEB** clôture son exercice avec des résultats opérationnels annuels en augmentation, qui se veulent rassurants et encourageants. Le résultat financier, quant à lui, a été négativement impacté par les taux d'intérêts. L'exercice 2023 se clôture avec un EPRA Earnings de 12.047 k€ identique à 2022 malgré le contexte décrit ci-dessus.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

WEB souligne la résilience de son portefeuille immobilier, dont la juste valeur s'affiche à 317.234 k€ faiblement impactée par l'augmentation des taux de capitalisation. **WEB** rappelle que la localisation de ses immeubles commerciaux principalement implantés en périphérie participe activement à ce constat et à la capacité de la Société à répondre aux attentes du marché.

Ce résultat a été rendu possible grâce notamment à une gestion dynamique de son portefeuille, permettant de maintenir un taux d'occupation² élevé à 96,54 % grâce à une gestion attentive des frais et à la gestion proactive de la hausse des taux d'intérêts ayant permis de contenir leurs impacts négatifs.

Au cours de l'exercice, **WEB** a enregistré une activité locative soutenue avec la conclusion de 27 nouveaux baux et le renouvellement de 9 baux au sein de son portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne ou supérieures avec celles pratiquées avant la pandémie.

FINANCEMENT

En ce qui concerne la gestion de son financement dans un tel contexte, **WEB** conclut son exercice 2023 avec :

- un risque de taux d'intérêts couvert à 81,83% et a anticipé un taux élevé de l'Euribor 3 mois en 2024
- un coût moyen de la dette de 3,90%
- un coût moyen de la dette, couvertures de taux comprises, de 2,96%
- un ratio d'endettement de 47,52%
- des disponibilités sur lignes de crédits confirmées de 19,7 M€

EPRA AWARDS

En octobre 2023, **WEB** a reçu 2 Gold Awards (EPRA BPA Award et EPRA BPR Most improved Award) de l'European Public Real Estate Association.

DURABILITÉ

WEB est consciente de l'urgence d'agir contre le changement climatique, comme le met en évidence le dernier rapport du GIEC.⁴ Le défi principal pour **WEB** sera d'améliorer la qualité de ses immeubles grâce à des rénovations énergétiques et par conséquent de réduire considérablement leurs émissions opérationnelles et leurs consommations d'énergie. Pour soutenir cet engagement, **WEB** s'est fixée, en 2023, des objectifs approuvés par le SBTi,⁵ visant à réduire ses émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 de 42% d'ici 2030. Elle s'est également engagée à mesurer ses émissions scope 3.

AFFECTATION DU RESULTAT – DIVIDENDE 2024

Compte-tenu des résultats enregistrés au cours de cet exercice et des résultats reportés antérieurs, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un **dividende de 3,35 € brut par action**.

Cette proposition correspond à la distribution de 88,76% du résultat corrigé¹ représentant un **rendement brut⁶ de 9,19%** par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse de 36,44 €.⁷

L'affectation du résultat suivante sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2024 :

Résultat statutaire net de l'Exercice	8.668.129 €
Transfert aux/des réserves (-/+)	1.939.100 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-92.405 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	553.551 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	3.077.080 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-1.599.126 €
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, al. 1er (AR 13-07-2014)	-10.607.229 €

PERSPECTIVES

Malgré l'incertitude du contexte macroéconomique et son impact sur les taux d'intérêts, **WEB** entend poursuivre son développement économique conformément à sa stratégie.

WEB avait postulé un EPRA Earnings 2023 à 11 M€ à périmètre constant considération faite de l'impact des politiques monétaires, et postule, sur base du budget, un EPRA Earnings 2024 proche de 12,7 M€, toute chose égale par ailleurs.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

A la date du présent communiqué, aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 décembre 2023 de la SIR ne requiert de mention particulière.

- En date du 19 février 2024, **WEB** a signé un compromis de vente soumis à diverses conditions suspensives pour la vente d'une partie de son complexe commercial sis rue neuve chaussée à Péruwelz.
- En date du 07 février 2024, le Conseil d'administration a examiné une proposition écrite motivée rédigée par les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) relative à un projet de fusions par absorption des sociétés SA LE BEAU BIEN et SA GRAFIMMO. Ces opérations impliquent des sociétés liées à plusieurs membres de la Famille majoritaire, soit Monsieur Robert-Jean WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER et Madame Valérie WAGNER, ces deux derniers étant également Administrateurs de WEPS SA, Administrateur unique de la Société et Monsieur Robert Laurent WAGNER étant également Dirigeant effectif de la Société. Les projets de fusion ont été déposés au greffe du tribunal de commerce de Charleroi en date du 04 mars 2024.⁸

Compte tenu du contexte, à ce stade, la Société reste prudente dans le cadre de sa stratégie de croissance et d'investissement.

Le Rapport Financier Annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.⁹

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

¹ tel que défini au chapitre 3 de l'annexe C de l'AR SIR du 13-07-2014

² Le taux d'occupation est calculé en divisant le loyer passant (LP) par la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vacantes. $[(LP \text{ sur surfaces louées}) / ((LP \text{ sur surfaces louées}) + (VLE \text{ sur surfaces vides}))]$.

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 Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

⁵ Science-based Target Initiative

⁶ montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

⁷ Il s'agit du cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

⁸ voir communiqué de presse du 27-02-2024

⁹ disponible le 15-03-2024 à partir de 17h45