



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM s.a.

"We are building opportunities"

Gereguleerde informatie - 15-03-2024
Onder embargo tot 15-03-2024 - 17u45

PERSBERICHT* JAARRESULTATEN VOOR 2023

OPERATIONELE RESULTATEN

- **HUUROPBRENGSTEN:** €22.574k, een stijging met 10,37% tegenover €20.454k op 31 december 2022
- **OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT:** €17.837k, een stijging van 11,7% ten opzichte van €15.971k op 31 december 2022
- **OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE:** €16.522k, + 13,9% vergeleken met €14.509k in 2022
- **FINANCIËEL RESULTAAT:** anticiperen op tariefverhogingen door middel van een afdeckingsbeleid dat de winstgevendheid beschermt (gemiddeld financieringspercentage, inclusief tariefdekking, 2,96% vergeleken met 3,92% bij gebrek aan tariefdekking)

KERNCIJFERS

Verdeling van de portefeuille (% investeringswaarde)	31-12-2023	31-12-2022	Variatie y/y
Handelsgebouwen	70,75%	68,81%	+1,94%
Logistieke gebouwen	18,12%	19,02%	-0,90%
Kantoorgebouwen	10,27%	11,31%	-1,04%
Gronden	0,85%	0,85%	-%
Statutair resultaat	31-12-2023	31-12-2022	Variatie y/y
Huurinkomsten	€22.574k	€20.454k	+10,37%
Vastgoedresultaat	€22.919k	€20.923k	+9,54%
Operationeel vastgoedresultaat	€22.427k	€20.433k	+9,76%
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	€16.522k	€14.509k	+13,88%
Operationeel resultaat	€16.221k	€9.653k	+68,04%
Financieel resultaat	€-7.552k	€2.494k	-402,74%
Netto resultaat	€8.668k	€12.145k	-28,63%
Gecorrigeerd resultaat ¹	€11.950k	€11.503k	+3,89%
Operationele resultaten	31-12-2023	31-12-2022	Y/Y
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	€317.234k	€300.779k	+5,47%
Eigen vermogen	€167.508k	€169.257k	-1,03%
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel	€52,90	€53,46	-1,03%
Bezettingsgraad ²	96,54%	97,06%	-0,52%
Potentiële rendement van vastgoedportefeuille	7,59%	7,41%	+0,18%
Schuldratio	47,52%	45,13%	+2,39%

FINANCIËLE INFORMATIE

STATUTAIRE BALANS (IN K€)	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA	322.445	307.198
Vastgoedbeleggingen	307.087	290.936
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	10.146	9.844
Vaste financiële activa	2.310	3.992
Handelsvorderingen	1.270	1.125
Kas	321	468
Andere vlottende activa	1.310	833

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	322.445	307.198
Eigen vermogen	167.508	169.257
Overige langlopende verplichtingen	434	208
Langlopende financiële schulden	124.040	106.453
Kortlopende financiële schulden	26.712	28.827
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.395	0
Andere kortlopende verplichtingen	2.355	2.455

EPRA BPR

Indicateurs de performance (BPR)		31-12-2023	31-12-2022
EPRA Earnings	k€	12.047	12.047
	€ / aandeel	3,80	3,80
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	k€	176.552	174.668
	€ / aandeel	55,76	55,16
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	k€	166.593	165.265
	€ / aandeel	52,61	52,19
EPRA Net Disposal Value (NDV)	k€	168.285	169.350
	€ / aandeel	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

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

Op 31 december 2023 heeft **WEB** een gediversifieerde portefeuille van meer dan 313.000 m² gebouwd.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille steeg van €300.779k naar €317.234k, een stijging van 5,47% in één jaar tijd. Deze stijging is het resultaat van de aankoop van het winkelcentrum Espace 98, de verkoop van het Anderlues gebouw, verbeteringswerken uitgevoerd aan bepaalde gebouwen en de evolutie van de kapitalisatiegraad in de vastgoedsector.

De Vennootschap heeft €3.351k geïnvesteerd in gekapitaliseerde werkzaamheden om haar vastgoed te verbeteren. De bezettingsgraad² is 96,54% (-0,52%) terwijl het potentiële rendement op de huidige nettohuuren³ is gestegen tot 7,59% (+0,18%).

De Vennootschap heeft haar niet-strategische eigendommen gearbitreerd:

- op 17 augustus 2023 heeft **WEB** een winkelpark van 10.000 m² in Sambreville verworven tegen een reële waarde van € 14.898 K, wat een jaarlijks huurinkomen van € 960 K genereert;
- op 26 september 2023 ondertekende **WEB** de authentieke akte voor de overdracht van een onroerend goed in Anderlues. Overeenkomstig artikel 49, §1 van de wet van 12 mei 2014, werd de verkoopprijs van dit onroerend goed vastgesteld op €1.425k, in overeenstemming met de reële waarde die op 30 juni 2023 door de SIR Real Estate Expert is bepaald, zoals uiteengezet in het halfjaarlijks financieel verslag 2023.

INFORMATIE OVER HET AANDEEL

- Verplichting tot uitkering berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 van €9.560K.
- Aandelenprijs op sluitingsdatum: € 36,40.
- Gemiddelde aandelenprijs: €36,44 in 2023.
- Intrinsieke waarde van het aandeel: 52,90 €, 1,03% lager dan op 31 december 2022.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De PwC commissaris, vertegenwoordigd door de heer Didier MATRICHE, is overgegaan tot de controle van de jaarrekening van **WEB** en diende hierover op 15 maart 2024 een verslag in dat tot geen enkele reserve leidt.

BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN

EVOLUTIE VAN DE SECTOR

WEB heeft het boekjaar 2023 afgesloten met een duidelijke stijging van de bedrijfswinst, ondanks een moeilijk macro-economisch klimaat dat nog steeds gekenmerkt wordt door geopolitieke spanningen. Deze context van onzekerheid heeft een grote impact gehad op de rentevoeten en de inflatie, die sterk is gestegen. **WEB** blijft zeer alert op de situatie om te anticiperen op de economische impact en hoe deze de vastgoedsector zal beïnvloeden.

De wereldeconomie blijft afhankelijk van de situatie in Oekraïne, de relaties met Rusland en de buurlanden, om nog maar te zwijgen van het Israëliësch-Palestijnse conflict.

Ondanks deze moeilijke omgeving sluit **WEB** haar boekjaar af met stijgende jaarlijkse bedrijfsresultaten, die geruststellend en bemoedigend zijn. Het financiële resultaat werd negatief beïnvloed door de rentevoeten. Het boekjaar 2023 sluit af met een EPRA Earnings van €12.047k, identiek aan 2022 ondanks de hierboven beschreven context.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

WEB benadrukt de veerkracht van zijn vastgoedportefeuille, met een reële waarde van €317.234k, licht beïnvloed door de stijging van de kapitalisatiegraad. **WEB** herinnert eraan dat de locatie van haar commerciële gebouwen, voornamelijk aan de rand van de stad, een actieve rol speelt in deze observatie en in het vermogen van het bedrijf om aan de marktverwachtingen te voldoen.

Dit resultaat werd mogelijk gemaakt door dynamisch beheer van de portefeuille, waardoor een hoge bezettingsgraad² van 96,54% kon worden gehandhaafd, dankzij zorgvuldig kostenbeheer en proactief beheer van de stijgende rentetarieven, waardoor het negatieve effect daarvan kon worden beperkt.

Gedurende het jaar heeft **WEB** een aanhoudende verhuuractiviteit laten zien, waarbij 27 nieuwe huurovereenkomsten werden afgesloten en 9 huurovereenkomsten werden verlengd. Deze huurovereenkomsten werden afgesloten tegen huurvoorwaarden die in lijn lagen met of beter waren dan die van voor de pandemie.

FINANCIERING

Wat betreft het beheer van zijn financiering in een dergelijke context, sluit **WEB** zijn boekjaar 2023 af met:

- 81,83% van zijn renterisico gedekt en anticipeert op een hoog 3-maands Euribor-tarief in 2024;
- een gemiddelde schuldkost van 3,90%;
- een gemiddelde schuldkost, inclusief rente-indekkingen, van 2,96%;
- een schuldratio van 47,52%;
- €19,7M beschikbare fondsen op bevestigde kredietlijnen.

EPRA AWARDS

In oktober 2023 ontving **WEB** 2 Gold Awards (EPRA BPA Award en EPRA BPR Most improved Award) van de European Public Real Estate Association.

DUURZAAMHEID

WEB is zich bewust van de dringende noodzaak om actie te ondernemen tegen klimaatverandering, zoals blijkt uit het laatste IPCC-rapport.⁴ De belangrijkste uitdaging voor **WEB** is het verbeteren van de kwaliteit van haar gebouwen door middel van energierovaties en bijgevolg het aanzienlijk verminderen van hun operationele emissies en energieverbruik. Ter ondersteuning van deze verbintenis heeft **WEB** in 2023 doelstellingen vastgesteld, goedgekeurd door de SBTi,⁵ om zijn broeikasgasemissies in scopes 1 en 2 tegen 2030 met 42% te verminderen. Het bedrijf heeft ook toegezegd zijn Scope 3-emissies te meten.

RESULTAATVERWERKING – DIVIDEND 2024

Gezien de geregistreerde resultaten tijdens dit boekjaar en de vorige overgedragen resultaten zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een dividend uit te keren ter waarde van **€3,35 bruto per aandeel**.

Dit voorstel komt overeen met de uitkering van 88,76% van het gecorrigeerd resultaat,¹ dat een **brutorendement van 9,19%** vertegenwoordigt ten opzichte van de gemiddelde waarde van de beurskoers van €36,44.⁶

De hierna vermelde bestemming van het resultaat zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 23 april 2024:

Statutair nettoresultaat van het boekjaar	8.668.129 €
Overdracht naar/van de reserves (-/+)	1.939.100 €
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-92.405 €
Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	553.551 €
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.077.080 €
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-1.599.126 €
Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid (KB 13-07-2014)	-10.607.229 €

VOORUITZICHTEN

Ondanks de onzekere macro-economische omgeving en de invloed daarvan op de rente, wil **WEB** zijn economische ontwikkeling voortzetten in lijn met haar strategie.

WEB had een EPRA Earnings van €11M voorspeld voor 2023 op een like-for-like basis, rekening houdend met de impact van het monetaire beleid, en voorspelt op basis van het budget een EPRA Earnings van bijna €12,7M voor 2024, bij overigens gelijkblijvende omstandigheden.

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

Op de datum van dit persbericht zijn er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum die een invloed zouden kunnen hebben op de jaarrekening en resultaten van de SIR voor het jaar eindigend op 31 december 2023, die speciale vermelding vereisen.

- Op 19 februari 2024 heeft **WEB** een verkoopovereenkomst ondertekend onder verschillende opschortende voorwaarden voor de verkoop van een deel van het commerciële complex sis rue neuve chaussée in Péruwelz.
- Op 07 februari 2024 onderzocht de Raad van Bestuur een gemotiveerd schriftelijk voorstel opgesteld door de Uitvoerende Bestuurders (bij meerderheid van stemmen, met uitsluiting van de Uitvoerende Bestuurders met een belangenconflict) betreffende een voorgestelde fusie door opslorping van SA LE BEAU BIEN en SA GRAFIMMO. Deze transacties hebben betrekking op bedrijven die verbonden zijn met verschillende leden van de Meerderheidsfamilie, namelijk de heer Robert-Jean WAGNER, de heer Robert Laurent WAGNER en mevrouw Valérie WAGNER, waarbij de laatste twee ook bestuurders zijn van WEPS SA, de Enige bestuurder van de vennootschap. De heer Robert Laurent WAGNER is ook Effective leider. De fusievoorstellen werden op 04 maart 2024 neergelegd bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Charleroi.⁷

Gezien de context blijft de onderneming in dit stadium voorzichtig in haar groei- en investeringsstrategie.

Het Jaarlijks Financieel Verslag kan op eenvoudig verzoek worden verkregen of op de site www.w-e-b.be.⁸

Voor bijkomende informatie, gelieve 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

* Vrije vertaling. Alleen de Franse versie van dit document is authentiek.

¹ zoals gedefinieerd in hoofdstuk 3 van bijlage C van het AR SIR van 13-07-2014

² De bezettingsgraad wordt berekend door de passerende huur (LP) te delen door de som van de passerende huur (LP) op de gehuurde gebieden en de geschatte huurwaarde (OEL) op de vacature gebieden. $(LP \text{ op gehuurde gebieden}) / [(LP \text{ op gehuurde oppervlakken}) + (VLE \text{ op lege oppervlakken})]$.

³ Het potentiële rendement wordt berekend door de som van de passerende huur (LP) op de gehuurde gebieden en de geschatte huurwaarde (VLE) op braakliggende gebieden te delen door de investeringswaarde. $[(LP \text{ op gehuurde oppervlakken}) + (VLE \text{ op lege oppervlakken})] / (\text{investeringswaarde})$

⁴ Intergouvernementele Werkgroep inzake klimaatverandering

⁵ Science-based Target Initiative

⁶ Dit is de dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal koersen voor de periode..

⁷ zie persbericht d.d. 27-02-2024

⁸ beschikbaar op 15-03-2024 vanaf 17:45