

COMMUNIQUE DE PRESSE
RESULTATS TRIMESTRIELS STATUTAIRES ARRETES AU 31/03/2024¹

CHIFFRES CLEFS

98,13%

TAUX D'OCCUPATION²

+ 7,80%

VARIATION DES REVENUS
LOCATIFS³

- 0.05%

VARIATION DE LA JUSTE
VALEUR DU PORTEFEUILLE⁴

- 4,3%

VARIATION DU RESULTAT
CORRIGE³

47,33%

TAUX D'ENDETTEMENT⁵

7,64%

RENDEMENT POTENTIEL⁶

PERFORMANCES IMMOBILIERES & FINANCIERES

REVENUS LOCATIFS : 5.857 k€ contre 5.433 k€ au 31 mars 2023 (+ 7,8%)

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 317.062 k€

EPRA EARNINGS (PAR ACTION) : 0,84 €

EPRA NTA (PAR ACTION) : 53,17 €

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'ACTIVITE AU COURS DU 1^{er} TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2024

Le trimestre écoulé est resté marqué par un niveau d'inflation instable et toujours trop élevé, ainsi qu'un maintien à un niveau inchangé des taux d'intérêts à court terme. L'inflation par référence à l'indice des prix à la consommation a à nouveau augmenté sur le trimestre pour atteindre 3,18% en mars. Si on s'en réfère au dernier communiqué de la BCE, cette situation pourrait perdurer car en effet le Conseil des gouverneurs est déterminé à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de son objectif de 2% à moyen terme. Il estime que les taux d'intérêt directeurs de la BCE se situent à des niveaux qui contribuent fortement au processus de désinflation en cours. Les futures décisions du Conseil des gouverneurs feront en sorte que ses taux directeurs restent fixés à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

Ce contexte a eu plusieurs effets sur les résultats trimestriels de **WEB**, principalement un impact positif sur ses **revenus locatifs** qui ont pleinement bénéficié du niveau d'inflation 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 sur son résultat net en soutenant un taux de couverture élevé de ses crédits souscrits à taux variables, dont seulement 17% ne sont pas couverts.

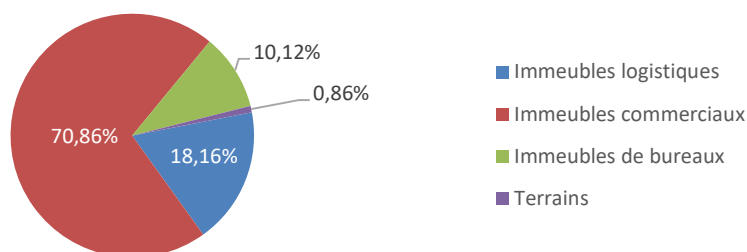
Il en résulte une légère diminution du Résultat corrigé de 4,3%, équivalente à 116 k€ imputable à :

- l'augmentation du Résultat immobilier de 536 k€ sur le trimestre principalement en raison de la croissance des revenus locatifs ;
- l'augmentation des charges d'intérêts nettes de 383 k€ causée principalement par l'emprunt destiné au financement de l'acquisition d'Espace 98 en août 2023 pour 16,1 M€ et la majoration du taux moyen de financement qui était de 2,65% en mars 2023 contre 3,39% en mars 2024 ;
- l'augmentation de 125 k€ des frais de gestion immobilière découlant de la mise en place d'un Comité de nomination et de rémunération, du nombre accru de Conseils d'administration dédiés à la préparation des fusions confirmées par l'AGE du 23 avril 2024 et à la mise en place d'assurances vie/décès au profit des Dirigeants effectifs.

Malgré cet environnement macro-économique, la **juste valeur** du portefeuille d'immeubles, principalement investi en retail de périphérie, reste stable. Celle-ci s'élève à **317.062.315 €** tandis que la valeur d'investissement se chiffre à **327.007.960€** et que le rendement potentiel⁷ en cours s'établit à **7,64%**. Le taux d'occupation sur loyers réels s'affiche à **98,13%** en augmentation de 1,59% par rapport au 31 décembre 2023 confirmant tant la bonne appréciation de notre offre commerciale, que la bonne gestion locative de l'entreprise, et ce, dans un contexte macro-économique difficile.

Au 31 mars 2024, **WEB** détenait un portefeuille diversifié de plus de **313.000 m²** bâtis.

Répartition du portefeuille⁷



L'évolution du portefeuille immobilier de **WEB** au 31 mars 2024 a été principalement marqué par :

Etat de la Situation financière	31/03/2024	31/12/2023	VARIATION (€)	VARIATION (%)
Dettes financières non courantes	119.148.265 €	124.226.424 €	-5.078.159 €	-4,09%
Dettes financières courantes	29.263.531 €	26.712.153 €	2.551.378 €	9,55%
Total	148.411.796 €	150.938.577 €	-2.526.781 €	-1,67%

Etat du Résultat global	31/03/2024	31/03/2023	VARIATION (€)	VARIATION (%)
Résultat locatif net	5.954.382 €	5.490.161 €	464.221 €	8,46%
Résultat d'exploitation des immeubles	4.362.582 €	3.840.393 €	522.189 €	13,60%
Résultat corrigé	2.555.292 €	2.670.886 €	-115.593 €	-4,33%

EPRA	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2023
EPRA Earnings	2.652.588 €	12.046.692 €	2.727.569 €
EPRA Earnings (€/share)	0,84 €	3,80 €	0,86 €
EPRA NTA	168.364.097 €	166.592.850 €	168.085.867 €
EPRA NTA (€ per share)	53,17 €	52,61 €	53,09 €
EPRA Net Initial Yield	6,49%	6,51%	6,06%
EPRA Cost ratio (including direct vacancy costs)	33,16%	26,81%	33,67%
EPRA LTV	46,48%	47,31%	43,45%

PERSPECTIVES

Sur base de la situation au 31 mars 2024, **WEB** est confiante pour l'exercice 2024.

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.

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 déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31 mars 2024

3 par rapport au 31 mars 2023

4 par rapport au 31 décembre 2023

5 calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014

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

7 sur base de la valeur d'investissement