

COMMUNIQUE DE PRESSE
RESULTATS TRIMESTRIELS STATUTAIRES ARRETES AU 30/09/2024¹

CHIFFRES CLEFS

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE & MAINTIEN DU TAUX D'OCCUPATION
PERFORMANCE ECONOMIQUE APPRECIABLE AU COURS DU 1^{er} SEMESTRE 2024

97,48%

TAUX D'OCCUPATION²

+ 11,0%

VARIATION DES REVENUS
LOCATIFS³

+ 5,5%

VARIATION DE LA JUSTE
VALEUR DU PORTEFEUILLE⁴

+ 4,1%

VARIATION DU RESULTAT
CORRIGE³

46,94%

TAUX D'ENDETTEMENT⁵

7,71%

RENDEMENT POTENTIEL⁶

PERFORMANCES IMMOBILIERES & FINANCIERES

REVENUS LOCATIFS : 18.548 k€ contre 16.716 k€ au 30 septembre 2023 (+ 11,0%)

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 334.706 k€

EPRA EARNINGS (PAR ACTION) : 2,77 €

EPRA NTA (PAR ACTION) : 50,85 €

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'ACTIVITE AU COURS DU 3^{ème} TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2024

Au cours des derniers mois, le marché immobilier belge a été influencé par plusieurs faits économiques notables. Tout d'abord, les prix de l'immobilier ont continué à afficher une tendance à la hausse, en dépit des niveaux d'activité plus déprimés, dans un contexte de la fin du cycle de hausse des taux d'intérêt de la BCE.

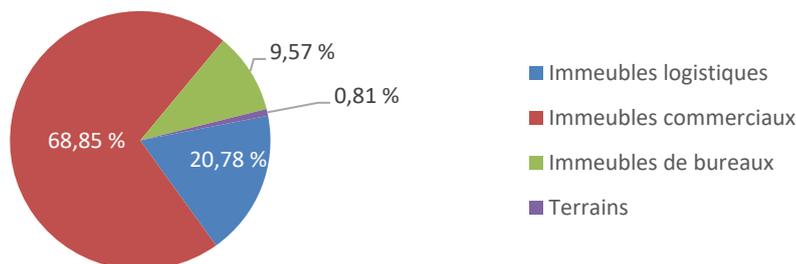
WEB a principalement connu un impact positif sur ses revenus locatifs qui ont pleinement bénéficié du niveau d'inflation en appliquant l'indexation liée à ses baux et d'un impact positif provenant des fusions approuvées par la dernière AGO en avril 2024.

Au cours 3^{ème} trimestre de l'exercice 2024, l'activité locative de **WEB** est restée soutenue. Le taux d'occupation sur loyers réels s'affiche à **97,48%** en augmentation de 0,94% 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.

Par rapport au 31 décembre 2023, la **juste valeur** du portefeuille d'immeubles, principalement investi en retail de périphérie, augmente de 17.472.561 € (dont 15.457.901 € d'acquisition par voie de fusions) pour s'établir à **334.706.290€**. La valeur d'investissement se chiffre à **345.072.564 €** et le rendement potentiel⁷ en cours s'établit à **7,71%**.

Au 30 septembre 2024, **WEB** détenait un portefeuille diversifié d'un peu moins de **332.000 m²** bâtis.

Répartition du portefeuille⁷



Les charges financières sont restées à un niveau élevé car les taux Euribor 3 mois n'ont amorcé leur descente qu'à compter de juillet dernier. Compte tenu de la politique de la Société en matière de couverture de taux, **WEB** a su diminuer son taux moyen de financement de 0,8% au 30 septembre dernier.

Il en résulte une augmentation du Résultat corrigé de 4,1%, équivalente à 359 k€ imputable à :

- l'augmentation du Résultat immobilier de 2.294 k€ sur les trois premiers trimestres principalement en raison de la croissance des revenus locatifs et la diminution des frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire ;
- l'augmentation des charges immobilières de 181 k€ en grande partie expliquée par l'augmentation de la rémunération des organes de gouvernance découlant notamment 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 ;
- l'augmentation des charges d'intérêts nettes de 1.012 k€ causée principalement par la majoration du taux moyen de financement qui était de 2,69% en septembre 2023 contre 3,53% en septembre 2024.

Le degré de durabilité des immeubles, a pris une importance croissante dans les attentes des locataires concernant l'efficacité énergétique.

L'équipe interne encadrée par Deloitte poursuit la mise en œuvre de la politique ESG et entame les travaux relatifs à l'analyse de double matérialité. **WEB** poursuit sa stratégie d'électrification de sa flotte de véhicules et le placement de bornes électriques au sein de son portefeuille afin de répondre aux attentes des consommateurs.

Etat de la Situation financière	30/09/2024	31/12/2023	VARIATION (€)	VARIATION (%)
Dettes financières non courantes	127.894.292 €	124.226.424 €	3.667.868 €	2,95%
Dettes financières courantes	26.943.915 €	26.712.153 €	231.762 €	0,87%
Total	154.838.207 €	150.938.577 €	3.899.630 €	2,58%

Etat du Résultat global	30/09/2024	30/09/2023	VARIATION (€)	VARIATION (%)
Résultat locatif net	18.718.079 €	16.886.640 €	1.831.438 €	10,85%
Résultat d'exploitation des immeubles	14.744.073 €	12.631.591 €	2.112.482 €	16,72%
Résultat corrigé	9.133.509 €	8.774.936 €	358.573 €	4,09%

EPRA	30/09/2024	31/12/2023	31/09/2024
EPRA Earnings	9.303.933 €	12.046.692 €	8.545.089 €
EPRA Earnings (€/share)	2,77 €	3,80 €	2,70 €
EPRA NTA	178.107.050 €	166.592.850 €	163.233.453 €
EPRA NTA (€ per share)	50,85 €	52,61 €	51,55 €
EPRA Net Initial Yield	6,66%	6,51%	6,31%
EPRA Cost ratio (including direct vacancy costs)	27,60%	26,81%	30,37%
EPRA LTV	46,81%	47,31%	47,72%

PERSPECTIVES

Sur base de la situation au 30 septembre 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.

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 30 septembre 2024

3 par rapport au 30 septembre 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