Information réglementée – 26-09-2025
Sous embargo jusqu'au 25-09-2025 – 17h45

COMMUNIQUE DE PRESSE
RESULTATS SEMESTRIELS STATUTAIRES ARRETES AU 30-06-2025

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE
PERFORMANCE ECONOMIQUE APPRECIABLE AU COURS DU 1er SEMESTRE 2025

CHIFFRES CLEFS

95,03% TAUX D'OCCUPATION[1]	**+3,75%** VARIATION DES REVENUS LOCATIFS[2]	**+1,31%** VARIATION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE[3,4]
+2,30% VARIATION DU RESULTAT CORRIGE[2]	**48,53%** TAUX D'ENDETTEMENT	**7,76%** RENDEMENT POTENTIEL[3,5]

PERFORMANCES IMMOBILIERES & FINANCIERES

REVENUS LOCATIFS : 12.643 k€ contre 12.186 k€ au 30-06-2024 (**+3,75%**)

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 341.264 k€ contre 336.471 k€ au 31-12-2024 (**+1,42%**)

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES : 9.574 k€ contre 9.477 k€ au 30-06-2024 (**+1,02%**)

EPRA EARNINGS : 1,69 € par action

EPRA NAV (NRV) : 53,27 € par action

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'ACTIVITE AU COURS DU 1ER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2025

WEB clôture son exercice semestriel 2025 avec des résultats opérationnels en légère augmentation malgré le contexte macro-économique difficile avec des conflits géopolitiques, et les conséquences sur le plan macro-économique au niveau de l'inflation, des incertitudes sur les taux de financement et une certaine fébrilité des marchés financiers.

Au cours de la période, WEB a enregistré une activité locative particulièrement soutenue avec la signature de 32 nouveaux baux et renouvellements au sein de son portefeuille conclus à des conditions locatives normales.

WEB SA souligne la résilience de son portefeuille immobilier. En effet, la juste valeur du patrimoine immobilier est passée de 333.256.311 € à 341.264.443 € sur base annuelle, soit en progression de 2,40%.

La valeur d'investissement est établie dans un contexte de faible variation des taux de capitalisation, avec une variation limitée à 7 points de base. Cette évolution reflète une valorisation positive des actifs, qui est aussi due aux travaux d'amélioration effectués sur certains immeubles, outre la récente acquisition d'un immeuble semi-industriel (voir ci-après). Elle témoigne de la solidité et de la qualité du portefeuille, ainsi que d'une gestion efficace des actifs.

Il y a également lieu de souligner l'impact positif de 657.175€ du clustering sur la juste valeur des immeubles de placement suivants :

- Site 17 (Gosselies - Aéropôle) : + 541 k€ – Diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5% ;
- Site 33 (Gosselies - Avenue Jean Mermoz) : + 258 k€ - Prise en compte d'un nouveau permis et diminution des droits de mutation de 12,5% à 2,5%.

Le rendement potentiel en cours s'établit à 7,76 % en légère augmentation (7,69% au 30-06-2024).

Les revenus locatifs s'élèvent à 12.643 k€ contre 12.186 k€ pour l'exercice précédent, soit en augmentation de 3,75 % grâce à la conjonction de l'indexation des loyers, à l'acquisition du nouveau bâtiment à Gosselies, aux opérations de fusions intervenues en avril 2024 ainsi qu'au maintien d'un taux d'occupation élevé.

Malgré un environnement économique compliqué, WEB connait une relative stabilité concernant les créances douteuses, témoignant d'un suivi rigoureux des équipes en place.

Le taux d'occupation en léger repli, à 95,03% contre 97,63% au 31 décembre 2024 s'explique par un chômage locatif structurel lié à des projets de développements dont l'instruction des permis est en cours.

Le résultat d'exploitation des immeubles est en légère augmentation s'affichant à 9.573 k€ contre 9,477 k€ pour la même période de l'exercice précédent grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières.

Malgré un ratio d'endettement en légère augmentation s'affichant à 48,53 % (+0,61% rapport au 30-06-2024), WEB entend maintenir sa stratégie en matière de couverture du risque de taux, de croissance, d'investissement et développer son engagement ESG.

WEB a poursuivi la collecte de données de consommation énergétique auprès de ses locataires (sur base des données de consommation récoltées en 2024) et travaille activement à la mise en place de systèmes destinés à sécuriser et fiabiliser cette collecte de données.

Les résultats de l'étude carbone réalisée avec CO2 Logic confirment que près de 65 % des kWh totaux sont désormais basés sur des données effectivement reçues, contre environ 45 % en 2024 constituant une base nettement plus fiable pour l'analyse.

En termes d'émissions de gaz à effet de serre :

- pour le siège social de WEB, une réduction de 24 % des émissions depuis 2022 a été constatée, ce qui place déjà l'entreprise à mi-parcours de son objectif SBTi de –42 % d'ici 2030 ;
- pour l'opérationnel élargi, une baisse d'environ 15% des émissions est également enregistrée.

A cet égard, sur la totalité des CAPEX effectués durant le semestre, soit 1.649.568 €, 96% (1.590.955 €) sont des investissements devant être considérés comme améliorant la performance énergétique des immeubles (et concernent notamment, l'isolation thermique, le remplacement des systèmes de chauffage par des pompes à chaleur, le traitement des eaux en autonomie ou encore l'amélioration des performances acoustiques).

WEB a conclu des accords avec 10 locataires pour le placement de panneaux photovoltaïques par leurs soins, moyennant la signature d'avenant au bail initial. En contrepartie, WEB a procédé à la rénovation complète des toitures afin que celle-ci soit adaptée à recevoir les installations photovoltaïques.

WEB envisage une collaboration avec un partenaire spécialisé, qui prendra en charge l'installation, la gestion et l'entretien des panneaux, tout en permettant aux locataires y implantés de profiter d'une énergie verte à des conditions avantageuses.

Parallèlement, le déploiement de bornes de recharge électrique en partenariat avec Dream Energy progresse. Sur les 6 sites identifiés, 3 permis d'urbanisme ont déjà été déposés et 16 points de charge (super-chargeurs) seront opérationnels dès le 1er trimestre 2026.

Ceci vient compléter le partenariat mis en place avec EDI Network, qui avait déjà permis l'installation de 6 points de charge (lente).

En date du 22 avril 2025, l'Assemblée Générale de WEPS SA, Administrateur unique, a renouvelé le mandat de Madame Cléonice MASTROSTEFANO comme Administratrice indépendante.

En date du 7 mai 2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire de WEPS, a nommé Monsieur Benoit FABRY en tant qu'Administrateur indépendant et non exécutif pour un mandat jusqu'à l'AGO 2027.

Sa nomination permet d'accompagner WEB dans sa stratégie de croissance, de compléter le spectre global du Conseil d'administration et de confirmer WEB dans son expertise dans le secteur immobilier tout en maintenant le quota légal d'un tiers pour la mixité.

Suite à l'incendie survenu le 11 juillet 2025 à Marcinelle (voir communiqué de presse du 11-07-2025), les scellés ont été levés début septembre et les expertises sont encore en cours. Ce bâtiment est couvert tant en terme de risques incendie que de la perte d'exploitation qui en résulte.

Acquisitions

En date du 25 mars 2025, WEB SA a signé l'acte authentique pour l'achat d'un immeuble semi-industriel situé sur l'Aéropôle à Gosselies, ensemble mitoyen à d'autres immeubles de la SIR. Cette acquisition, à un prix de 2.325.000 € hors frais de mutation, s'est réalisée à des conditions normales de marché. En effet, conformément aux dispositions légales, l'immeuble visé par l'opération a fait l'objet d'une évaluation par l'Expert de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 2.570.000 € (frais de transfert de 2,5% exclus) ce qui conduit à une valeur d'investissement de 2.634.000 €.

Il s'agit d'un ensemble immobilier de qualité de construction récente (2002) de ± 2.500 m² d'entrepôts et de ± 550 m² de bureaux sur un terrain de 1 hectare 63 ares. Le site comprend un terrain vierge de ± 77 ares permettant une construction complémentaire d'environ 3.000-3.500 m². Le site est loué à 2 locataires et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 192.000 €.

Cession

La Société a procédé à un arbitrage de ses immeubles non stratégiques et a décidé de mettre quelques immeubles en vente.

En date du 17-04-2025, WEB SA a signé avec un de ses exploitants un compromis de vente soumis à diverses conditions suspensives pour la vente d'une partie de son complexe commercial rue neuve chaussée à Péruwelz.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT[3]

Au 30 juin 2025, **WEB** détenait un portefeuille diversifié de près de 335.000 m² bâtis.

La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à **341.264 k€** tandis que la valeur d'investissement se chiffre à **351.260 k€** soit une augmentation de 1,42% sur base semestrielle tandis que le rendement potentiel[5] en cours s'établit à 7,76%.

Le **résultat locatif** net s'élève à 12.613 k€ contre 12.291 k€ pour la même période l'exercice précédent (+2,62%).

Le portefeuille immobilier de **WEB** a fait l'objet d'investissements en améliorations et travaux de rénovations pour un montant de 1.650 k€ au cours du 1er semestre 2025, ceux-ci ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, en adéquation avec la stratégie de la Société.

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS STATUTAIRES AU 30-06-2025

Résultats (en k€)	30-06-2025	30-06-2024
Revenus locatifs	12.643	12.186
Résultat locatif net	12.613	12.291
Résultat immobilier	12.270	12.032
Résultat d'exploitation des immeubles	9.574	9.477
Résultat financier	-3.194	-1.818
Résultat net	6.010	5.483
Résultat corrigé	5.956	5.822

Le **résultat immobilier** s'élève à 12.270 k€ contre 12.032 k€ pour la même période de l'exercice précédent, en augmentation de 1,98% grâce à la conjonction de l'indexation des loyers et aux fusions réalisées en Avril 2024.

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est en augmentation de 1,02% s'affichant à 9.574 k€ contre 9.477 k€ pour la même période de l'exercice précédent grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières.

BILAN (en k€)	30-06-2025	31-12-2024
Actif	**346.329**	**340.836**
Immeubles de placement disponibles à la location	337.833	335.393
Immeubles de placement destinés à la vente	3.432	1.079
Actifs financiers courants	625	943
Créances commerciales	2.664	1.161
Trésorerie	352	470
Autres actifs courants	1.423	1.790

Capitaux propres et passifs	**346.329**	**340.836**
Capitaux propres	175.600	181.325
Dettes financières non courantes	144.972	151.084
Dettes financières courantes	18.586	3.454
Autres passifs	7.171	4.973
Ratio d'endettement	**48,53%**	**46,11%**

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Didier MATRICHE, a procédé à l'examen limité des comptes semestriels de WEB et a émis, sur ceux-ci, un rapport sans réserve en date du 24 septembre 2025.

PERSPECTIVES

Sur base de la situation au 30 juin 2025, **WEB** confirme ses objectifs pour l'exercice 2025.

Le maintien du taux d'occupation reflète sa politique de gestion proactive et de proximité avec les locataires de son parc immobilier qu'elle entend poursuivre.

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

Compte tenu du contexte, **WEB** restera prudente dans les choix à opérer pour garantir son développement économique.

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

Sans préjudice d'une dégradation substantielle du contexte socio-économique, **WEB** devrait pouvoir être en mesure de proposer un dividende brut équivalent à celui du précédent exercice.

CALENDRIER FINANCIER

Clôture de l'Exercice 2025	31-12-2025
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2025[6]	13-03-2026
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2025	20-03-2026
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	28-04-2026
Dividende de l'Exercice 2025	
• *Publication du dividende de l'exercice 2025[6]*	*29-04-2026*
• *Ex-date (détachement)*	*05-05-2026*
• *Record date (enregistrement)*	*06-05-2026*
• *Payment date (paiement)*	*08-05-2026*

Le Rapport Financier Semestriel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.[7]

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 Loyers passants - (loyers passants sur les surfaces louées + valeur locative estimée sur les surfaces vacantes)
2 par rapport au 30-06-2024
3 sur base de la valorisation de l'Expert immobilier
4 par rapport au 31-12-2024
5 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 sur surfaces louées)+(VLE sur surfaces vides)]-(Valeur d'Investissement)
6 publication avant ouverture de la Bourse
7 disponible le 30-09-2025 à partir de 17h45