

**COMMUNIQUE DE PRESSE**
RESULTATS ANNUELS STATUTAIRES DE L'EXERCICE 2025**CHIFFRES CLEFS¹**

96,51% TAUX D'OCCUPATION ²	+1,23% VARIATION DES REVENUS LOCATIFS	+0,93% VARIATION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE ³
-0,18% VARIATION DU RESULTAT CORRIGE	45,96% TAUX D'ENDETTEMENT	7,91% RENDEMENT POTENTIEL ^{3,4}
9.698 k€ OBLIGATION DE DISTRIBUTION ⁵	37,40 € COURS DE BOURSE A LA DATE DE CLÔTURE	37,55 € COURS MOYEN DE BOURSE

PERFORMANCES IMMOBILIERES & FINANCIERES

- **REVENUS LOCATIFS : 25.233 k€**, contre 24.926 k€ au 31-12-2024 **(+1,23%)**
- **JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 339.900 k€** contre 336.471 k€ au 31-12-2024 **(+1,02%)**
- **RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES : 19.884 k€** contre 19.791 k€ au 31-12-2024 **(+0,47%)**
- **RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE : 18.193 k€** contre 18.045 k€ au 31-12-2024 **(+0,82%)**
- **EPRA EARNINGS (PAR ACTION) : 3,55 €**
- **EPRA NAV (NRV) (PAR ACTION) : 55,55 €**

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE 2025

La valeur unitaire intrinsèque de l'action s'élève à 52,73 € en augmentation de 1,87% par rapport au 31 décembre 2024. Le résultat d'exploitation des immeubles est quant à lui en légère augmentation s'affichant à 19.884 k€ contre 19.791k€ pour 2024.

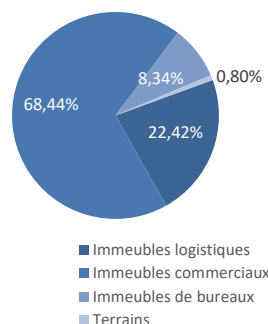
Le ratio d'endettement est en légère diminution s'affichant à 45,96 % (-0,15 % sur base annuelle).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2025, **WEB SA** détient un portefeuille diversifié de plus de 332.000 m² bâtis.

La juste valeur du portefeuille immobilier est passée de 336.471 k€ à 339.900 k€, soit en progression de 1,02% sur un an. Cette augmentation est le résultat des travaux d'amélioration effectués dans certains immeubles, de l'acquisition d'un immeuble sur l'Aéropôle à Gosselies (2.650 k€) et de l'évolution des taux de capitalisation sur le secteur immobilier.

La Société a investi 3.745 k€ en travaux capitalisés dont la majorité a contribué à améliorer l'empreinte écologique des immeubles. A la date de clôture de l'exercice, la Société a plusieurs projets de développement en cours (2.644 k€), notamment sur les sites 33 (Grant Thornton et Synergie), site 09 (GRC) et site 11 (Battle-Kart / Jump XL). Ces derniers devraient être finalisés dans le courant de l'exercice 2026 générant des revenus locatifs annuels de l'ordre de 574 K€.



Ces résultats ont été rendu possibles grâce notamment à une **gestion dynamique de son portefeuille**, permettant de maintenir un **taux d'occupation**² élevé à **96,51%** témoignant de la proximité qu'elle entretient avec les locataires. Le rendement potentiel sur loyers nets⁴ en cours est en progression et s'établit à 7,91% (+0,20%). **WEB SA** 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.

Au cours de l'exercice, **WEB SA** a enregistré une activité locative soutenue avec la signature de 72 contrats (nouveaux baux, avenants, renouvellements...) au sein du portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne avec le marché, ce qui témoigne également de la bonne appréciation de notre offre commerciale.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ

WEB SA clôture son exercice 2025 en nette progression opérationnelle dans un contexte macroéconomique délétère toujours marqué par des tensions géopolitiques. **WEB SA** y reste très attentive afin d'anticiper les impacts économiques et la manière dont ceux-ci affectent le secteur immobilier.

L'économie mondiale est demeurée dépendante de la situation en Ukraine, des relations avec la Russie et les pays voisins, sans omettre le conflit Israélo-Palestinien et les mesures tarifaires des Etats-Unis.

Malgré ce contexte difficile, **WEB** enregistre une amélioration des revenus locatifs (25.233 k€ contre 24.926 k€ l'exercice précédent) grâce notamment aux fusions opérées en avril 2024, à l'indexation des loyers malgré une légère diminution du taux d'occupation.

WEB SA clôture son exercice avec des résultats opérationnels annuels en augmentation, qui se veulent rassurants et encourageants. Le résultat financier, quant à lui, a été positivement impacté par les taux d'intérêts et la variation positive de la juste valeur de ses instruments de couverture autorisés au 31 décembre 2025 (+ 546 k€). L'exercice 2025 se clôture avec un EPRA Earnings de 12.435 k€ en repli de 0,73% par rapport à 2024.

GOUVERNANCE

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.

FINANCEMENT

En ce qui concerne la gestion de son financement dans un tel contexte, **WEB SA** conclut son exercice 2025 avec un risque de taux d'intérêts couvert à 83,59%. La charge d'intérêt net, couvertures de taux comprises, est de 3,49% contre 3,60% en 2024 compte tenu de la majoration de 1,78% de son endettement moyen, ce qui correspondrait à 3,43% en 2025 si l'endettement moyen était resté constant.

WEB dispose de 23,8 M€ de disponibilités sur ses lignes de crédits confirmées.

DURABILITE

L'année 2025 marque une étape importante dans la structuration de sa politique ESG, avec une approche toujours plus rigoureuse en matière de mesure, d'analyse et d'action avec la mise en place d'une équipe ESG interne. Avec le support de Deloitte, **WEB SA** prépare la publication de son premier rapport de durabilité au format VSME.⁶

WEB SA a poursuivi son engagement en faveur des énergies renouvelables et de l'optimisation énergétique en permettant et contribuant à l'installation de panneaux solaires par certains de ses locataires ainsi qu'en développant des partenariats pour l'installation de bornes de recharge sur plusieurs sites stratégiques.

WEB SA a pris des engagements SBTi (Science-Based Targets initiative) pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre conformément aux recommandations scientifiques visant à limiter le réchauffement climatique comme suit :

- réduire ses émissions GES de scope 1 et 2 de 42 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence de 2022 ;
- de procéder à la mesure et à la réduction de ses émissions de scope 3.

Sur la base des données collectées et des analyses réalisées par CO2 Logic, l'évolution des émissions de la société se présente comme suit :

- les émissions du siège (scopes 1, 2 et 3) se sont élevées en 2024 à 76,7 tCO₂e, soit une réduction de 24 % par rapport à l'année de référence 2022. L'entreprise est ainsi en ligne avec son objectif de diminution de 42 % à l'horizon 2030 ;
- en 2024, les émissions opérationnelles des immeubles de placement ont atteint 3.767 tCO₂e, ce qui représente une baisse de 19 % par rapport à 2023 (année de première évaluation). Cette diminution s'explique notamment par une réduction de la consommation énergétique. À ce stade, les données relatives aux émissions pour l'année 2025 ne sont pas encore disponibles.

WEB SA entend continuer ses efforts pour l'exercice en cours notamment grâce à sa stratégie d'électrification de sa flotte de véhicules.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Didier Matriche, a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les comptes annuels arrêtés par le Conseil d'administration.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

RESULTAT STATUTAIRE	31-12-2025	31-12-2024	Variation y/y
Revenus locatifs	25.233 k€	24.926 k€	+1,23%
Résultat locatif net	25.160 k€	24.923 k€	+0,95%
Résultat immobilier	24.798 k€	24.654 k€	+0,58%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.193 k€	18.045 k€	+0,82%
Résultat d'exploitation	20.346 k€	17.409 k€	+16,87%
Résultat financier	-5.210 k€	- 6.769 k€	-23,03%
Résultat net	15.134 k€	10.639 k€	+42,25%
Résultat corrigé ⁷	12.508 k€	12.531 k€	-0,18%
PERFORMANCE OPERATIONNELLE	31-12-2025	31-12-2024	Y/Y
Juste valeur du portefeuille immobilier	339.900 k€	336.471 k€	+1,02%
Fonds propres	184.724 k€	181.325 k€	+1,87%
Valeur intrinsèque d'une action	52,73 €	51,76 €	+1,87%
Taux d'occupation ²	96,51%	97,63%	-1,12%
Rendement potentiel du portefeuille immobilier	7,91%	7,71%	+0,20%
Ratio d'endettement	45,96%	46,11%	-0,33%

BILAN STATUTAIRE (en k€)	31-12-2025	31-12-2024
ACTIF	345.322	340.836
Immeubles de placement	332.704	335.393
Immeubles détenus en vue de la vente	7.196	1.079
Actifs financiers courants	782	943
Créances commerciales	1.487	1.161
Trésorerie	219	470
Autres actifs courants	2.934	1.790
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	345.322	340.836
Capitaux propres	184.724	181.325
Autres passifs non-courants	248	248
Dettes financières non-courantes	145.677	151.084
Dettes financières courantes	10.447	3.454
Autres passifs financiers courants	574	1.281
Autres passifs courants	3.652	3.444

Indicateurs de performance (BPR)		31-12-2025	31-12-2024
EPRA Earnings	k€	12.435	12.527
	€/action ⁸	3,55	3,69
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	k€	194.581	191.919
	€/action ⁹	55,55	54,79
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	k€	184.516	181.662
	€/action ⁹	52,68	51,86
EPRA Net Disposal Value (NDV)	k€	184.575	181.778
	€/action ⁹	52,69	51,89
EPRA Net Initial Yield (NIY)	%	6,80	6,69
EPRA Topped-up NIY	%	6,85	6,73
EPRA Vacancy Rate	%	4,65	3,19
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	%	27,90	27,61
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	%	26,40	26,35
EPRA Loan-to-value (LTV)	%	45,72	46,11
EPRA Loan-to-value (incl. RETTs)	%	44,41	44,75
EPRA Like-for-Like rental income	k€	23.078	23.151

AFFECTATION DU RESULTAT – DIVIDENDE 2026

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 93,8% du résultat corrigé représentant un **rendement brut¹⁰ de 8,92%** par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse de 37,55 €¹¹ en recul de 0,30% par rapport à 2024.

L'affectation du résultat sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2026 :

Résultat statutaire net de l'Exercice	15.134.236 €
Transfert aux/des réserves (-/+)	-3.399.582 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	1.435.922 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-191.260 €
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	-546.250 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-4.097.993 €
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, al. 1er (AR 13-07-2014)	-11.734.655 €

PERSPECTIVES

Malgré l'incertitude du contexte macroéconomique et son impact sur les taux d'intérêts, **WEB SA** entend maintenir sa stratégie sectorielle sélective et prudente axée sur la croissance et l'investissement en conservant la maîtrise de son taux d'endettement et du risque de taux, et son engagement ESG.

WEB SA estime qu'à périmètre constant considération faite du contexte économique actuel, sur base du budget, un EPRA Earnings 2026 comparable à celui de 2025 devrait être atteint, toute chose égale par ailleurs.

Le Conseil d'administration reste plus que jamais attentif aux risques et incertitudes potentiels qui peuvent influencer les activités futures de la Société.

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 2025 de la SIR ne requiert de mention particulière.

CALENDRIER FINANCIER

Clôture de l'Exercice 2025	31-12-2025
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2025	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 ¹²	29-04-2026
• Ex-date (détachement)	05-05-2026
• Record date (enregistrement)	06-05-2026
• Payment date (paiement)	07-05-2026

Le Rapport Financier Annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.¹³

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 par rapport au 31-12-2024

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

3 sur base de la valorisation de l'Expert immobilier

4 $(\text{Loyer passant sur surfaces louées}) + (\text{Valeur locative estimée sur surfaces vides}) / (\text{Valeur d'Investissement})$

5 calculé conformément à l'Article 13 de l'AR du 13-07-2014

6 selon les règles en vigueur à ce jour et le périmètre d'application, WEB SA n'est pas soumise à la CSRD.

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

8 sur base du nombre d'actions pondéré, 3.502.882 actions contre 3.398.057 en 2024

9 sur base du nombre d'actions à la date de clôture, soit 3.502.882

10 montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

11 cours de clôture journalier divisé par le nombre de cotations de la période.

12 publication avant ouverture de la Bourse

13 disponible le 20-03-2026 à partir de 17h45