



COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS SEMESTRIELS DE L'EXERCICE 2020 AU 30 JUIN 2020

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DIVERSIFICATION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE DEVELOPPEMENT DURABLE – AMELIORATION DES IMMEUBLES AVEC REDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE IMPACT COVID - 19

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2020, WEB SCA possède directement ou indirectement par le biais de ses 2 nouvelles filiales un portefeuille diversifié de + de 110 immeubles représentant, sur base consolidée, une superficie totale bâtie de 291.620 m² (hors terrains et projets en cours de développement). La juste valeur consolidée de ce portefeuille immobilier selon l'évaluation de l'Expert immobilier s'élève à 291.141.765 € au 30 juin 2020, en augmentation de 6,96% par rapport au 31 décembre 2019

CROISSANCE & DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

WEB SCA a renforcé sa diversification sectorielle et géographique en acquérant en janvier dernier 2 immeubles au travers de 2 filiales détenues à 100%.

- **Alleur - Bureaux**

Le 22 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA BUSINESS PARK ALLEUR, propriétaire du Business Park Alleur sis en région liégeoise, à Loncin, au cœur de l'échangeur autoroutier, à 3 minutes des sorties d'autoroutes de Bruxelles, Namur, Aachen. Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 2018-2019, de ± 4.700 m² sur 5 étages et disposant de 161 parkings.

L'immeuble a été conçu avec des techniques et des matériaux très performants, dans un souci d'économie d'énergies donnant un coefficient énergétique K 29. La qualité exceptionnelle de l'isolation thermique, l'utilisation de pompes à chaleur réversibles, la mise en place d'un système de régulation sophistiqué... sont quelques exemples de techniques qui garantissent un haut confort climatique pour les usagers et qui génèrent des économies d'usage substantielles, dans le respect de l'environnement

Le taux d'occupation du site est de 100%. Avec cette acquisition, le Groupe dégage près de 1.058.000 € de revenus locatifs annuels supplémentaires avec un bail ferme de 111 mois ayant pris cours le 1^{er} mai 2019. Au 30 juin 2020, ce site représente 5,78% du portefeuille avec un rendement de 6,13%.

- **Houdeng-Goegnies - Logistique**

Le 31 janvier 2020, la Société a acquis la totalité des actions de la SA SPI LA LOUVIERE, propriétaire d'un immeuble logistique situé à la sortie de l'autoroute Mons-Liège. Il s'agit d'un immeuble construit en 2018-2019, de ± 6.000 m² sur un terrain de 11.000 m² et disposant de 71 parkings.

Le taux d'occupation du site est de 100%. Avec cette acquisition, le Groupe dégage près de 380.000€ de revenus locatifs annuels supplémentaires avec un bail ferme de 10 ans ayant pris cours le 1^{er} juillet 2017. Au 30 juin, ce site représente 1,69% du portefeuille avec un rendement de 7,51%.

DEPENSES DE RENOVATION CAPITALISEES

Dans sa volonté d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, le Groupe a réalisé, entre autres, des travaux de rénovation capitalisés pour un montant de 2.125 k€.

VENTE D'ACTIF

En date du 16 mars 2020 WEB SCA a vendu un immeuble de bureaux sis rue Général de Gaulle 12 à 6180 Courcelles. Le prix de cession de ce bien immobilier a permis au Groupe d'encaisser le montant de 400.000 € hors frais, soit une valeur identique à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR au 31 décembre 2019.

COVID-19 – IMPACT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le 1^{er} semestre 2020 a connu une crise sanitaire mondiale sans précédent imposant la fermeture des commerces avec pour exception le secteur alimentaire et certains commerces de première nécessité.

Grâce à la segmentation de son portefeuille d'immeubles (Retail, Logistique et Bureaux), et de son positionnement dans des retail park de périphérie, l'impact de la crise sanitaire sur la juste valeur immobilière reste limité (-1.476 k€ soit -0,51% de la Juste Valeur).

COVID 19 – IMPACT SUR LES LOCATAIRES

A partir du 1^{er} avril, certains locataires (hors secteur alimentaire) ont suspendu le paiement de leur loyer en raison de la fermeture de leur commerce. Soucieux de les accompagner dans cette crise, WEB SCA a mené un dialogue avec ses locataires non alimentaires en vue de les aider à faire face aux défis de cette crise, au cas par cas et en fonction des difficultés spécifiques et des capacités financières de chacun. A ce jour, WEB SCA a trouvé des accords avec la majorité de ses locataires.

Au 30 juin 2020, les impacts de ces mesures se traduisent au niveau du bilan consolidé par une augmentation des Créances commerciales, ainsi que par une augmentation au compte de résultats consolidé du poste Réduction de valeur sur créances commerciales dont la partie projective du risque est évaluée avec réserve et prudence à 1.313 k€ (ce qui équivaut à 0,44% du total du bilan consolidé).

STRUCTURE FINANCIERE

- Taux d'endettement consolidé = 46,47%
- Coût moyen de l'endettement = 1,54% (Outils de couverture de taux compris)
- Disponible au 30 juin, Straight Loan compris = 9.430 k€

CHIFFRES CLES CONSOLIDES - INFORMATIONS FINANCIERES

Structure financière	30/06/2020	31/12/2019
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014	46,47%	41,55%
Coût moyen de l'endettement (couverture de taux comprise)	1,54%	1,47%
Disponible (KEUR)	9.430 €	25.503 €
Taux d'occupation	90,02%	94,48%

Etat consolidé de la situation financière (KEUR)	30/06/2020	31/12/2019	Delta y/y	Delta (%)
Juste valeur du portefeuille	291.141	272.195	18.946	6,96%
Fonds propres	152.465	157.038	-4.573	-2,91%
Total de l'actif	298.732	277.886	20.846	7,50%

Résultat consolidé (KEUR)	30/06/2020	30/06/2019	Delta y/y	Delta y/y (%)
Revenus locatifs	9.514	9.361	153	1,64%
Charges relatives à la location	-1.847	-279	-1.568	562,52%
Résultat locatif net	7.667	9.082	-1.415	-15,58%
Charges locatives et taxes non récupérées	-555	-377	-178	47,26%
Charges immobilières	-1.875	-2.010	135	-6,70%
Frais généraux de la société	-700	-627	-74	11,76%
Autres revenus et charges d'exploitation	87	218	-131	-59,99%
Résultat sur portefeuille	-3.997	-1.433	-2.565	179,01%
<i>dont variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-4.519	-1.516	-3.004	198,16%
Résultat financier	-1.160	-1.751	591	-33,73%
<i>dont variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i>	-114	-935	821	-87,77%
Impôts	-82	0	-82	
Résultat consolidé	-615	3.104	-3.719	-119,82%

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire-reviseur a attesté les comptes semestriels sans réserve et a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec lesdits comptes semestriels.

PERSPECTIVES

Ce 1^{er} semestre ne remet pas en question la liquidité du Groupe qui entend continuer sa politique de croissance dans le respect de sa stratégie de diversification segmentaire et géographique.

Le Rapport Financier Semestriel peut être obtenu, à partir du 30/09/2020 – 17h30, sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.

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

