

**COMMUNIQUE DE PRESSE**
RESULTATS ANNUELS STATUTAIRES DE L'EXERCICE 2024**CROISSANCE DU PORTEFEUILLE & AUGMENTATION DU TAUX D'OCCUPATION**
INDICATEURS DE PERFORMANCE ECONOMIQUE APPRECIABLES**CHIFFRES CLEFS¹**

| | | |
|--|---|---|
| 97,63 % TAUX D'OCCUPATION ² | +10,42% VARIATION DES REVENUS LOCATIFS | +5,97% VARIATION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE ³ |
| +4,86% VARIATION DU RESULTAT CORRIGE | 46,11% TAUX D'ENDETTEMENT | 7,71% RENDEMENT POTENTIEL ^{3,4} |
| 10.024 k€ OBLIGATION DE DISTRIBUTION ⁵ | 37,40 € COURS DE BOURSE A LA DATE DE CLÔTURE | 37,85 € COURS MOYEN DE BOURSE |

PERFORMANCES IMMOBILIERES & FINANCIERES

- **REVENUS LOCATIFS : 24.926 k€**, contre 22.574 k€ au 31-12-2023 (+10,42%)
- **JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE : 336.471 k€** contre 317.234 k€ au 31-12-2023 (+6,06%)
- **RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES : 19.791 k€** contre 17.837 k€ au 31-12-2023 (+10,95 %)
- **RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE : 18.045 k€** contre 16.522 k€ au 31-12-2023 (+9,21%)
- **EPRA EARNINGS (PAR ACTION) : 3,69€**
- **EPRA NAV (NRV) (PAR ACTION) : 54,79 €**

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE 2024

En date du 23 avril 2024, l'Assemblée Générale extraordinaire a approuvé les projets de **fusion par absorption** de la SA Le Beau Bien et de la SA Grafimmo. Dans le cadre de ces fusions, WEB a émis 336.545 actions nouvelles.

La valeur unitaire intrinsèque de l'action s'élève à 51,76 € en diminution de 2,15% par rapport au 31 décembre 2023 suite à l'émission de 336.545 actions en rémunération des 2 fusions en avril 2024.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

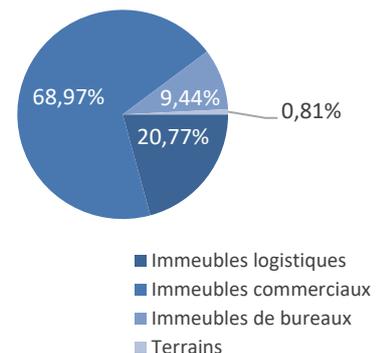
Au 31 décembre 2024, **WEB SA** détient un portefeuille diversifié de près de 332.000 m² bâtis.

WEB SA souligne la résilience de son portefeuille immobilier. En effet, la juste valeur du portefeuille immobilier est passée de 317.234 k€ à 336.471 k€, soit en progression de 6,06% sur un an. Ce qui démontre d'une faible exposition à l'augmentation des taux de capitalisation. Cette augmentation est le résultat de l'acquisition par voie de fusion de deux immeubles en avril 2024, des travaux d'amélioration effectués dans certains immeubles et de l'évolution des taux de capitalisation sur le secteur immobilier.

La Société a investi 4.403 k€ en travaux capitalisés améliorant ses immeubles.

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.

Ce résultat a été rendu possible grâce notamment à une **gestion dynamique de son portefeuille**, permettant de maintenir un **taux d'occupation²** élevé à 97,63% (+1,09%) 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 7,71% (+0,12%).



Au cours de l'exercice, **WEB SA** a enregistré une activité locative soutenue avec la signature de 50 contrats (nouveaux baux, avenants, renouvellements...) au sein du portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne ou supérieures avec celles pratiquées avant la pandémie.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ

WEB SA clôture son exercice 2024 en nette progression opérationnelle dans un contexte macroéconomique délétère toujours marqué par des tensions géopolitiques. Ce contexte d'incertitudes a eu un impact important sur les taux d'intérêt et d'inflation en forte augmentation. **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.

Malgré ce contexte difficile, **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 négativement impacté par les taux d'intérêts et la variation négative de la juste valeur de ses instruments de couverture autorisés au 31 décembre (-1.256 k€). L'exercice 2024 se clôture avec un EPRA Earnings de 12.527 k€ en progression de 3,99% par rapport à 2023. Ce résultat a été atteint grâce à une gestion attentive des frais et à la gestion proactive de la hausse des taux d'intérêts ayant permis de contenir leurs impacts négatifs.

GOVERNANCE

Bien que **WEB SA** ne soit légalement pas tenue de constituer un Comité de nomination ou de rémunération étant donné qu'elle remplit deux des trois critères d'exclusion légaux, le Conseil d'administration réuni le 04 janvier 2024 a procédé à la création d'un **Comité de Nomination et de Rémunération** dans le cadre de son mandat d'Administrateur unique de **WEB SA**. Celui-ci est composé de 3 membres dont Monsieur Daniel WEEKERS, Président, et de Messieurs Jacques PETERS et Jean-Jacques CLOQUET.

FINANCEMENT

En ce qui concerne la gestion de son financement dans un tel contexte, **WEB SA** conclut son exercice 2024 avec un risque de taux d'intérêts couvert à 88,18% et a anticipé un taux élevé de l'Euribor 3 mois en 2024. Le coût moyen de la dette, couvertures de taux comprises, est de 3,60%.

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

DURABILITÉ

L'année 2024 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** se prépare à ses obligations CSRD en identifiant les critères pertinents et en collectant les données requises.

En 2024, **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.

Dans le cadre de sa collaboration avec CO2 Logic, **WEB SA** a reçu les premiers résultats comparatifs :

- Émissions corporate : entre 2022 et 2023, **WEB** a réduit de 23,5% ses émissions de scopes 1 et 2 par équivalent temps plein sur son siège social.
- Émissions du portefeuille opérationnel : **WEB** a évalué pour la première fois ses émissions sur un total de 297 actifs sur base des consommations 2023, représentant ses émissions scope 3 liées aux actifs loués. Cette étude, réalisée avec un taux d'extrapolation raisonnable de 45%, aligne **WEB SA** avec ses engagements SBTi, qui visent la mesure et la réduction de ces émissions d'ici 2030.

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 | 31-12-2024 | 31-12-2023 | Variation y/y |
|---|------------|------------|---------------|
| Revenus locatifs | 24.926 k€ | 22.574 k€ | 10,42% |
| Résultat locatif net | 24.923 k€ | 22.919 k€ | 8,74% |
| Résultat immobilier | 24.654 k€ | 22.427 k€ | 9,93% |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 18.045 k€ | 16.522 k€ | 9,21% |
| Résultat d'exploitation | 17.409 k€ | 16.221 k€ | 7,33% |
| Résultat financier | - 6.769 k€ | -7.552 k€ | -10,36% |
| Résultat net | 10.639 k€ | 8.668 k€ | 22,74% |
| Résultat corrigé ⁶ | 12.531 k€ | 11.950 k€ | 4,86% |

| PERFORMANCE OPERATIONNELLE | 31-12-2024 | 31-12-2023 | Y/Y |
|--|------------|------------|--------|
| Juste valeur du portefeuille immobilier | 336.471 k€ | 317.234 k€ | 6,06% |
| Fonds propres | 181.325 k€ | 167.508 k€ | 8,25% |
| Valeur intrinsèque d'une action ⁷ | 51,76 € | 52,90 € | -2,15% |
| Taux d'occupation ² | 97,63% | 96,54% | 1,09% |
| Rendement potentiel du portefeuille immobilier | 7,71% | 7,59% | 0,12% |
| Ratio d'endettement | 46,11% | 47,52% | -1,41% |

| BILAN STATUTAIRE (en k€) | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| ACTIF | 340.836 | 322.445 |
| Immeubles de placement | 335.393 | 307.087 |
| Immeubles détenus en vue de la vente | 1.079 | 10.146 |
| Actifs financiers courants | 943 | 2.310 |
| Créances commerciales | 1.161 | 1.270 |
| Trésorerie | 470 | 321 |
| Autres actifs courants | 1.790 | 1.310 |
| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 340.836 | 322.445 |
| Capitaux propres | 181.325 | 167.508 |
| Autres passifs non-courants | 248 | 248 |
| Dettes financières non-courantes | 151.084 | 124.226 |
| Dettes financières courantes | 3.454 | 26.712 |
| Autres passifs financiers courants | 1.281 | 1.395 |
| Autres passifs courants | 3.444 | 2.355 |

| Indicateurs de performance (BPR) | | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--|-----------------------|------------|------------|
| EPRA Earnings | k€ | 12.527 | 12.047 |
| | €/action ⁸ | 3,69 | 3,80 |
| EPRA Net Reinstatement Value (NRV) | k€ | 191.919 | 176.552 |
| | €/action ⁹ | 54,79 | 55,76 |
| EPRA Net Tangible Assets (NTA) | k€ | 181.662 | 166.593 |
| | €/action ⁹ | 51,86 | 52,61 |
| EPRA Net Disposal Value (NDV) | k€ | 181.778 | 168.285 |
| | €/action ⁹ | 51,89 | 53,15 |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) | % | 6.69% | 6,51% |
| EPRA Topped-up NIY | % | 6.73% | 6,55% |
| EPRA Vacancy Rate | % | 3.19% | 2,79% |
| EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) | % | 27,61% | 26,81% |
| EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) | % | 26,35% | 25,76% |
| EPRA Loan-to-value (LTV) | % | 46,11% | 47,31% |
| EPRA Loan-to-value (incl. RETTs) | % | 44,75% | 45,88% |
| EPRA Like-for-Like rental income | k€ | 23.030 | 22.040 |

AFFECTATION DU RESULTAT – DIVIDENDE 2025

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 93,65% du résultat corrigé représentant un **rendement brut¹⁰ de 8,85 %** par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse de 37,85 €¹¹ en progression de 3,87% par rapport à 2023.

L'affectation du résultat sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2025 :

| | |
|--|----------------------|
| Résultat statutaire net de l'Exercice | 10.639.323 € |
| Transfert aux/des réserves (-/+) | 1.095.332 € |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | 236.739 € |
| Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | 299.326 € |
| 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 | 1.252.649 € |
| Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs | -693.382 € |
| 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 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 avait postulé un EPRA Earnings 2024 à 12,7 M€ à périmètre constant considération faite de l'impact des politiques monétaires, et estime, sur base du budget, un EPRA Earnings 2025 en légère évolution, 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 événement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 décembre 2024 de la SIR ne requiert de mention particulière.

En date du 22 janvier 2025, **WEB SA** a signé un compromis pour l'achat d'un immeuble semi-industriel situé sur l'Aéropole à Gosselies. 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 et mitoyen d'un actif de **WEB SA**. Le site est loué à 2 locataires et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 187.000 €. L'acte authentique se tiendra fin mars 2025.

CALENDRIER FINANCIER

| | |
|---|------------|
| Clôture de l'Exercice 2024 | 31/12/2024 |
| Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2024 | 14/03/2025 |
| Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2024 | 14/03/2025 |
| Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO) | 22/04/2025 |
| Dividende de l'Exercice 2024 | |
| • Publication du dividende de l'exercice 2024 ¹² | 23/04/2025 |
| • Ex-date (détachement) | 01/05/2025 |
| • Record date (enregistrement) | 02/05/2025 |
| • Payment date (paiement) | 05/05/2025 |

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 31-12-2023

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 (Loyer passant sur surfaces louées)+(Valeur locative estimée sur surfaces vides)]/(Valeur d'Investissement)

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

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

7 51,76 € pour 3.502.882 actions contre 3.166.337 en 2023

8 sur base du nombre d'actions pondéré

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

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 21-03-2025 à partir de 17h45