

**PERSCOMMUNIQUE***
ENKELVOUDIGE JAARRESULTATEN VOOR HET BOEKJAAR 2024**GROEI VAN DE PORTEFEUILLE & TOENAME VAN DE BEZETTINGSGRAAD**
WAARDEERBARE ECONOMISCHE PRESTATIE-INDICATOREN**KERNCIJFERS¹****97,63 %**
BEZETTINGSGRAAD²**+10,42%**
VARIATIES IN DE
HUURINKOMSTEN**+5,97%**
VARIATIES IN DE
INVESTERINGSWAARDE VAN DE
PORTEFEUILLE³**+4,86%**
VARIATIES IN HET
GECORRIGEERDE RESULTAAT**46,11%**
SCHULDRATIO**7,71%**
POTENTIEEL RENDEMENT^{3,4}**10.024 k€**
VERPLICHTE
UITKERING⁵**37,40 €**
BEURSKOERS
OP AFSLUITINGSDATUM**37,85 €**
GEMIDDELDE
BEURSKOERS**VASTGOED- & FINANCIËLE PRESTATIES**

- **HUURINKOMSTEN: 24.926 k€**, tegenover 22.574 k€ op 31-12-2023 (+10,42%)
- **REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE: 336.471 k€** tegenover 317.234 k€ op 31-12-2023 (+6,06%)
- **OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT: 19.791 k€** tegenover 17.837 k€ op 31-12-2023 (+10,95 %)
- **OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP PORTEFEUILLE: 18.045 k€** tegenover 16.522 k€ op 31-12-2023 (+9,21%)
- **EPRA EARNINGS (PER AANDEEL): 3,69€**
- **EPRA NAV (NRV) (PER AANDEEL): 54,79 €**

OPMERKELIJKE GEBEURTENISSEN VAN DE ACTIVITEIT TIJDENS HET BOEKJAAR 2024

Op 23 april 2024 keurde de buitengewone Algemene Vergadering de voorgestelde **fusie door overneming** van nv Le Beau Bien en nv Grafimmo goed. Als onderdeel van deze fusies gaf WEB 336.545 nieuwe aandelen uit. De intrinsieke eenheidswaarde van het aandeel bedraagt 51,76 €, een daling van 2,15% ten opzichte van 31 december 2023 als gevolg van de uitgifte van 336.545 aandelen als vergoeding voor de 2 fusies in april 2024.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

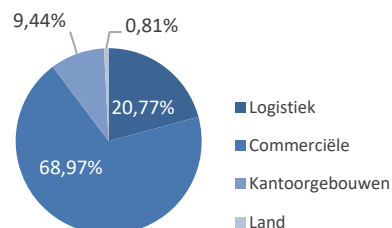
Op 31 december 2024 heeft **WEB SA** een gediversifieerde portefeuille in handen van bijna 332.000 m² gebouwen.

WEB SA benadrukt de veerkracht van haar vastgoedportefeuille. De reële waarde van de vastgoedportefeuille steeg van 317.234 k€ naar 336.471 k€, een stijging van 6,06% over een jaar. Hieruit blijkt een lage blootstelling aan de stijging van kapitalisatieratio's. Deze stijging is het gevolg van de verwerving door fusie van twee gebouwen in april 2024, verbeteringswerken aan bepaalde gebouwen en de evolutie van kapitalisatieratio's in de vastgoedsector.

De Vennootschap heeft 4.403 k€ geïnvesteerd in gekapitaliseerde werken om haar gebouwen te verbeteren.

WEB SA wijst erop dat de locatie van haar commerciële gebouwen, voornamelijk in de rand, een actieve rol speelt bij deze vaststelling en bij het vermogen van de Vennootschap om aan de marktverwachtingen te voldoen.

Dit resultaat was mogelijk dankzij een **dynamisch beheer van de portefeuille**, waardoor een **hoge bezettingsgraad²** van 97,63% (een stijging van 1,09%) kon worden gehandhaafd, wat de nauwe relatie met de huurders weerspiegelt. Het potentiële rendement op de huidige nettohuren⁴ neemt toe en bedraagt 7,71% (+0,12%).



In de loop van het boekjaar noteerde **WEB SA** een aanhoudende verhuuractiviteit met de ondertekening van 50 contracten (nieuwe huurovereenkomsten, aanhangsels, verlengingen...) binnen de portefeuille. Deze werden afgesloten tegen huurvoorwaarden die overeenkwamen met of beter waren dan die van vóór de pandemie.

MARKTONTWIKKELINGEN

WEB SA heeft het boekjaar 2024 afgesloten met een aanzienlijke operationele vooruitgang, ondanks een moeilijke macro-economische context die nog steeds gekenmerkt wordt door geopolitieke spanningen. Deze context van onzekerheid heeft een grote impact gehad op de rentetarieven en de inflatie, die sterk stijgen. **WEB SA** houdt deze trends nauwlettend in de gaten om te anticiperen op de economische impact en hoe deze de vastgoedsector zal beïnvloeden.

De wereldeconomie bleef afhankelijk van de situatie in Oekraïne, de relaties met Rusland en de buurlanden, en daarbij het Israëlisch-Palestijns conflict.

Ondanks deze moeilijke context heeft **WEB SA** het boekjaar afgesloten met een stijging van de operationele jaarresultaten, wat geruststellend en bemoedigend is. Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de rentevoeten en de negatieve variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten op 31 december (-1.256 €k). Het boekjaar 2024 werd afgesloten met een EPRA Earnings van 12.527 k€, een stijging van 3,99% ten opzichte van 2023. Dit resultaat werd bereikt dankzij zorgvuldig kostenbeheer en proactief beheer van stijgende rentetarieven, waardoor hun negatieve effect kon worden beperkt.

GOVERNANCE

Hoewel **WEB SA** wettelijk niet verplicht is om een Benoemings- of remuneratiecomité op te richten omdat het voldoet aan twee van de drie wettelijke uitsluitingscriteria, heeft de Raad van Bestuur van 04 januari 2024 een **Benoemings- en Remuneratiecomité** opgericht als onderdeel van haar mandaat als enige Bestuurder van WEB SA. Het bestaat uit 3 leden, met name de heer Daniel WEEKERS, Voorzitter, en de heren Jacques PETERS en Jean-Jacques CLOQUET.

FINANCIERING

Wat betreft het beheer van haar financiering in een dergelijke context, sluit **WEB SA** haar boekjaar 2024 af met een renterisico dat is gedekt tegen 88,18% en anticipeert zij op een hoog driemaands Euribor-tarief in 2024. De gemiddelde kosten van schulden, inclusief rentevoetindekkingen, bedroegen 3,60%.

WEB heeft 23,8 M€ beschikbaar op haar bevestigde kredietlijnen.

DUURZAAMHEID

2024 markeert een belangrijke fase in de structurering van het beleid van ESG, met een steeds strengere aanpak van meting, analyse en actie, met de oprichting van een intern ESG-team. Met de steun van Deloitte bereidt **WEB SA** zich voor op haar CSRD-verplichtingen door de relevante criteria te identificeren en de vereiste gegevens te verzamelen.

In 2024 bleef **WEB SA** zich inzetten voor hernieuwbare energie en energieoptimalisatie door de installatie van zonnepanelen door sommige huurders mogelijk te maken en te ondersteunen en door partnerschappen te ontwikkelen voor de installatie van laadpalen op verschillende strategische locaties.

WEB SA is verbintenissen van SBTi (Science-Based Targets initiative) aangegaan om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen in overeenstemming met wetenschappelijke aanbevelingen om de opwarming van de aarde te beperken:

- haar uitstoot van broeikasgassen van scope 1 en 2 met 42% verminderen tegen 2030, vergeleken met het referentiejaar 2022;
- haar scope 3 emissies meten en verminderen.

Als onderdeel van de samenwerking met CO2 Logic heeft **WEB SA** de eerste vergelijkende resultaten ontvangen:

- Emissies corporate: tussen 2022 en 2023 verminderde WEB haar scope 1 en 2 emissies met 23,5% per voltijdequivalent op het hoofdkantoor.
- Emissies van de operationele portefeuille: Voor het eerst heeft WEB haar emissies beoordeeld op een totaal van 297 activa op basis van het verbruik in 2023, wat haar scope 3 emissies van gehuurde activa vertegenwoordigt. Deze studie, uitgevoerd met een redelijk extrapolatiepercentage van 45%, brengt **WEB SA** in lijn met haar SBTi-verplichtingen, die erop gericht zijn om deze emissies tegen 2030 te meten en te verminderen.

WEB SA is van plan haar inspanningen in het lopende boekjaar voort te zetten, met name via haar strategie om haar wagenpark te elektrificeren.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De commissaris PwC, vertegenwoordigd door de heer Didier Matriche, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in het communiqué geen aanleiding geeft tot enig voorbehoud van zijn kant en overeenstemt met de jaarrekening die is goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

FINANCIËLE INFORMATIE

STATUTAIR RESULTAAT	31-12-2024	31-12-2023	Variatie j/j
Huurinkomsten	24.926 k€	22.574 k€	10,42%
Netto huurresultaat	24.923 k€	22.919 k€	8,74%
Vastgoedresultaat	24.654 k€	22.427 k€	9,93%
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	18.045 k€	16.522 k€	9,21%
Bedrijfsresultaat	17.409 k€	16.221 k€	7,33%
Financieel resultaat	- 6.769 k€	-7.552 k€	-10,36%
Nettoresultaat	10.639 k€	8.668 k€	22,74%
Gecorrigeerd resultaat ⁶	12.531 k€	11.950 k€	4,86%

OPERATIONELE PRESTATIES	31-12-2024	31-12-2023	J/J
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	336.471 k€	317.234 k€	6,06%
Eigen vermogen	181.325 k€	167.508 k€	8,25%
Intrinsieke waarde van een aandeel ⁷	51,76 €	52,90 €	-2,15%
Bezettingsgraad ²	97,63%	96,54%	1,09%
Potentieel rendement van de vastgoedportefeuille	7,71%	7,59%	0,12%
Schuldratio	46,11%	47,52%	-1,41%

EENVOUDIGE BALANS (en k€)	31-12-2024	31-12-2023
ACTIEF	340.836	322.445
Vastgoedbeleggingen	335.393	307.087
Gebouwen bestemd voor verkoop	1.079	10.146
Financiële vlottende activa	943	2.310
Handelsvorderingen	1.161	1.270
Kast	470	321
Andere vlottende activa	1.790	1.310
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	340.836	322.445
Eigen vermogen	181.325	167.508
Andere langlopende verplichtingen	248	248
Langlopende financiële schulden	151.084	124.226
Kortlopende financiële schulden	3.454	26.712
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.281	1.395
Andere kortlopende verplichtingen	3.444	2.355

Prestatie-indicatoren (BPR)		31-12-2024	31-12-2023
EPRA Earnings	k€	12.527	12.047
	€/aandeel ⁸	3.69	3.80
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	k€	191.919	176.552
	€/aandeel ⁹	54.79	55.76
ERPA Net Tangible Assets (NTA)	k€	181.662	166.593
	€/aandeel ⁹	51.86	52.61
EPRA Net Disposal Value (NDV)	k€	181.778	168.285
	€/aandeel 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

RESULTAATVERWERKING - DIVIDEND 2025

Gezien de resultaten tijdens het boekjaar en de overgedragen resultaten van vorige jaren, zal de Raad van Bestuur een **dividend van 3,35 € bruto per aandeel** voorstellen op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Dit voorstel komt overeen met de uitkering van 93,65% van het gecorrigeerde resultaat¹, wat neerkomt op een **brutorendement¹⁰ van 8,85%** ten opzichte van de gemiddelde waarde van de beurskoers van 37,85 €¹¹, een stijging van 3,87% ten opzichte van 2023.

De resultaatverwerking zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van 22 april 2025:

Netto statutair resultaat van het Boekjaar	10.639.323 €
Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	1.095.332 €
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	236.739 €
Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	299,326 €
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.252.649 €
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-693,382 €
Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig Artikel 13, § 1, lid. 1 (KB 13-07-2014)	-11.734.655 €

VOORUITZICHTEN

Ondanks de onzekere macro-economische context en de impact daarvan op de rentetarieven, is **WEB SA** van plan om haar selectieve en voorzichtige strategie gericht op groei en investeringen voort te zetten, de schuldratio en renterisico onder controle te houden evenals haar ESG-verbintenissen.

WEB SA had voor 2024 een EPRA Earnings voorspeld van 12,7 M€ bij constante perimeter, rekening houdend met de impact van het monetaire beleid, en voorspelt nu, op basis van de begroting, een lichte stijging van de EPRA Earnings voor, bij overigens gelijkblijvende omstandigheden.

De Raad van Bestuur blijft onverminderd waakzaam ten aanzien van mogelijke risico's en onzekerheden die de toekomstige activiteiten van de Vennootschap kunnen beïnvloeden.

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

Op de datum van dit communiqué zijn er geen belangrijke gebeurtenissen na de afsluitingsdatum die waarschijnlijk van invloed zullen zijn op de jaarrekening en de resultaten van de GVV voor het jaar eindigend op 31 december 2024 die speciale vermelding vereisen.

Op 22 januari 2025 tekende **WEB** een compromis voor een semi-industrieel gebouw aan de Aéroport in Gosselies. Deze verwerving, voor een prijs van 2.325.000 € exclusief mutatiekosten, vond plaats onder normale marktomstandigheden. In overeenstemming met de wettelijke bepalingen werd het gebouw beoogd door de transactie gewaardeerd door de Expert van de GVV, die een reële waarde van 2.570.000 € vaststelde (exclusief transfertkosten van 2,5%), wat een investeringswaarde van 2.634.000 € oplevert.

Het betreft een recent gebouwd (2002) kwalitatief vastgoed geheel bestaande uit ± 2.500 m² opslagruimte en ± 550 m² kantoorruimte op een terrein van 1 hectare 63 are. De site bestaat uit een onontgonnen terrein van 77 hectare met potentieel voor extra bebouwing van ongeveer 3.000-3.500 m², grenzend aan een actief van **WEB**. De site is verhuurd aan 2 huurders en genereert jaarlijkse huurinkomsten van ongeveer 187.000 €. De authentieke akte zal eind maart 2025 plaatsvinden.

FINANCIËLE KALENDER

Afsluiting van het boekjaar 2024	31/12/2024
Publicatie van de financiële jaarresultaten voor het boekjaar 2024	14/03/2025
Online plaatsen van het Financieel Jaarverslag van het Boekjaar 2024	14/03/2025
Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (GAV)	22/04/2025
Dividend voor het Boekjaar 2024	
• Publicatie van het dividend voor het boekjaar 2024 ¹²	23/04/2025
• Ex-date (ex-dividenddatum)	01/05/2025
• Record date (registratie)	02/05/2025
• Payment date (betaling)	05/05/2025

Het Financieel Jaarverslag is beschikbaar op aanvraag of op de website www.w-e-b.be.¹³

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

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

* vrije vertaling. Alleen de Franse versie van dit persbericht is authentiek.

1 vergeleken met 31-12-2023

2 Passante huren / (passante huren voor verhuurde oppervlaktes + geschatte huurwaarde van leegstaande oppervlaktes)

3 op basis van de waardering door de Vastgoedexpert

4 (Passante huur op verhuurde oppervlaktes)+(Geschatte huurwaarde op leegstaande oppervlaktes)]/(Investeringswaarde)

5 berekend overeenkomstig artikel 13 van het KB van 13-07-2014

6 zoals gedefinieerd in hoofdstuk 3 van bijlage C van het KB GVV van 13-07-2014

7 51,76 € voor 3.502.882 aandelen vergeleken met 3.166.337 in 2023

8 op basis van het gewogen aantal aandelen

9 op het aantal aandelen op de balansdatum

10 brutobedrag per aandeel / gemiddelde jaarlijkse beurskoers

11 dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal noteringen voor de periode.

12 publicatie voor de opening van de Beurs

13 beschikbaar op 21-03-2025 vanaf 17u45